Bestemmingsplan



Driel, Baltussenweg 37 en Heteren, Poort van Midden Gelderland Blauw 14

Bestemmingsplan Driel, Baltussenweg 37 en Heteren, Poort van Midden Gelderland Blauw 14

Gemeente Overbetuwe

Status: Ontwerp

Datum: April 2021

IMRO-ldn: NL.IMRO.1734.0343DRIEBaltuss37-ONTD

gemeente Overbetuwe

Datum
April 2021

Correspondentieadres
Postbus 11
6662 AA ELST

Telefoon
0481 362 300

E-Mailadres
info@overbetuwe.nl

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **5**
1.1 Aanleiding 5
1.2 Ligging plangebied 5
1.3 Huidige bestemmingsplannen 6
1.4 Leeswijzer 8

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie **9**
2.1 Plandeel Baltussenweg 37 e.o. te Driel 9
2.2 Plandeel Poort van Midden Gelderland Blauw 14 te Heteren 10

Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie **12**
3.1 Plandeel Baltussenweg 37 e.o. te Driel 12
3.2 Plandeel Poort van Midden Gelderland Blauw 14 te Heteren 21

Hoofdstuk 4 Beleidskader **22**
4.1 Rijksbeleid 22
4.2 Provinciaal beleid 27
4.3 Gemeentelijk beleid 32

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten **36**
5.1 Milieueffectrapportage 36
5.2 Geluid 36
5.3 Luchtkwaliteit 37
5.4 Bedrijven en milieuzonering 38
5.5 Geurhinder 40
5.6 Bodem 41
5.7 Externe veiligheid 42
5.8 Explosieven 48
5.9 Kabels en leidingen 48
5.10 Waterparagraaf 48
5.11 Flora en fauna 52
5.12 Archeologie en cultuurhistorie 56
5.13 Verkeer en parkeren 57

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet **61**
6.1 Algemene opzet 61
6.2 Toelichting op de verbeelding en regels 61

Hoofdstuk 7 Financiële toelichting **66**

Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak **67**
8.1 Inleiding 67
8.2 Inspraak 67
8.3 Overleg 68
8.4 Vaststellingsprocedure 68
8.5 Beroep 68

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie Baltussenweg 37 te Driel is momenteel een fietsenwinkel gevestigd. De initiatiefnemer wil de fietsenwinkel verplaatsen naar de locatie Poort van Midden Gelderland Blauw 14 te Heteren en de bebouwing op deze nieuwe locatie uitbreiden voor opslag, werkplaats- en winkelruimte. Op de nieuwe locatie is op basis van een eerdere verleende tijdelijke omgevingsvergunning tot medio 2022 al een tijdelijk filiaal van de winkel toegestaan.

De locatie Baltussenweg 37 en omgeving wordt na de verplaatsing herontwikkeld. Er komen zes clusters met in totaal maximaal 97 nieuwe woningen, bestaande uit 41 reguliere woningen (grotendeels seniorenwoningen) en 56 zorgwoningen. Daarbij wordt één bestaande bedrijfswoning (Drielse Rijndijk 83) behouden. Deze krijgt een Woonbestemming. Ook wordt een gebouw voor dagbesteding en kinderdagverblijf voorzien. Er wordt een nieuwe toegangsweg tussen de kruising Spechtstraat-Patrijsstraat en de toegangsweg tot het perceel Baltussenweg 37 aangelegd en een extra ontsluiting richting de Patrijsstraat wordt verhard. Rondom de stedelijke clusters wordt het landschap ontwikkeld met onder meer weides, houtsingels, waterpartijen, paden, etc. Ten oosten van de Baltussenweg vindt realisatie en versterking van het Natuurnetwerk Gelderland plaats, rondom het daar voorziene cluster met drie woningen.

Om de initiatieven mogelijk te maken, is een herziening van het bestemmingsplan op zowel de locatie Baltussenweg 37 e.o. te Driel als op de locatie Poort van Midden Gelderland Blauw 14 nodig. Dit bestemmingsplan 'Driel, Baltussenweg 37 en Heteren, Poort van Midden Gelderland Blauw 14' voorziet in een nieuw planologisch-juridisch kader om de gewenste ontwikkelingen op beide locaties mogelijk te maken.

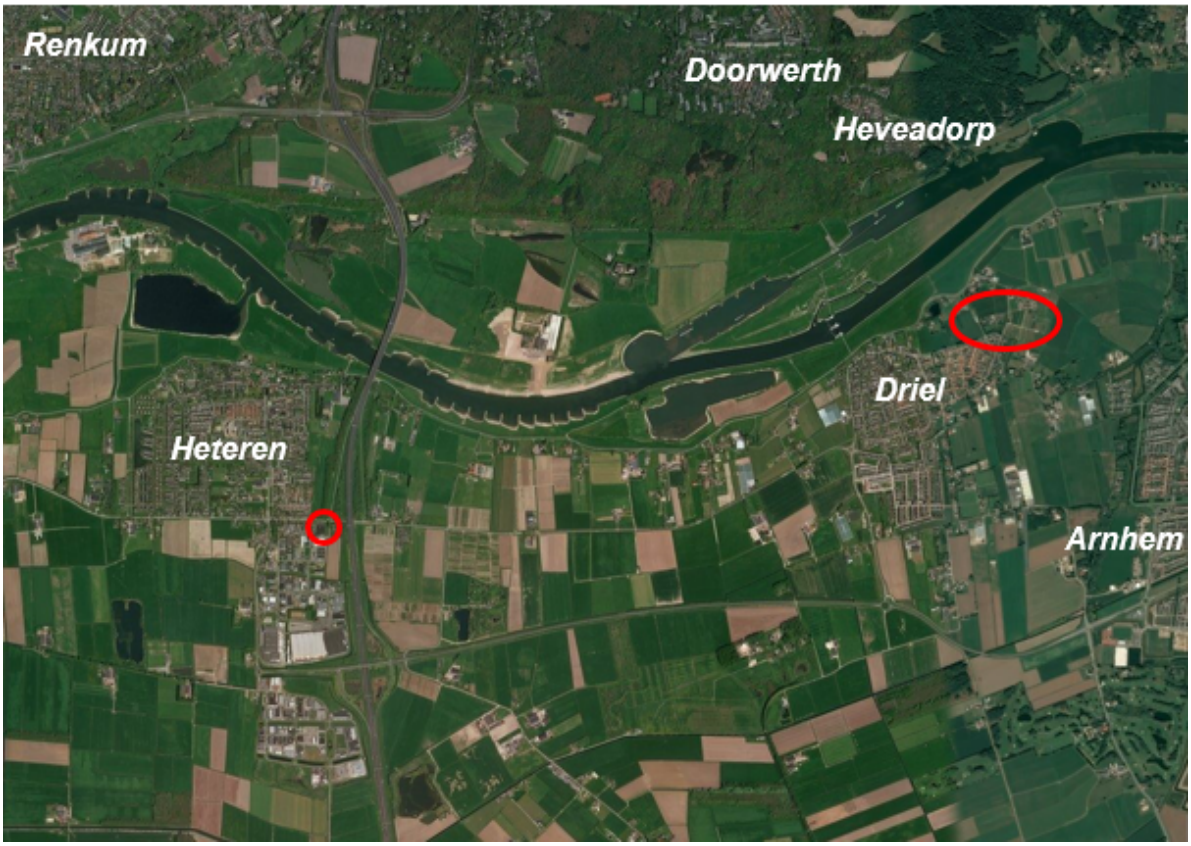
1.2 Ligging plangebied

Het plangebied bestaat uit twee locaties: het perceel Baltussenweg 37 en omgeving te Driel en het perceel Poort van Midden Gelderland Blauw 14.

Het plandeel Baltussenweg 37 e.o. te Driel ligt in het buitengebied van de gemeente Overbetuwe, direct ten noordoosten van de bebouwde kom van Driel aan de wegen Baltussenweg en Patrijsstraat. Noordelijk van dit plandeel stroomt de Nederrijn. Het plandeel ligt buitendijks, niet ver van de Drielse Rijndijk. Het omvat grofweg het gebied tussen de percelen Drielse Rijndijk 67, 69 en 83, de Baltussenweg en de Patrijsstraat (oostelijk westelijk van de Baltussenweg) en een gebied ten zuiden van de weg Leedjes en ten oosten van de Baltussenweg. Zie voor de begrenzing nader paragraaf 2.1.

Het plandeel Poort van Midden Gelderland Blauw 14 ligt binnen de bebouwde kom van Heteren, aan de rand van het bedrijventerrein Poort van Midden Gelderland. Dit bedrijventerrein ligt aan de zuidoostkant van Heteren en direct westelijk van de rijksweg A50. Het perceel ligt aan de Achterstraat, die met de Boterhoeksestraat en de Boltweg de belangrijkste verbinding tussen de kernen Driel, Heteren en Randwijk vormt.

Op afbeelding 1 is de ligging van beide plandelen aangeduid, met links Poort van Midden Gelderland Blauw 14 te Heteren en rechts Baltussenweg 37 e.o. te Driel.



Afbeelding 1: ligging plangebied met beide planlocaties in rode cirkel aangeduid (bron: Bing Maps)

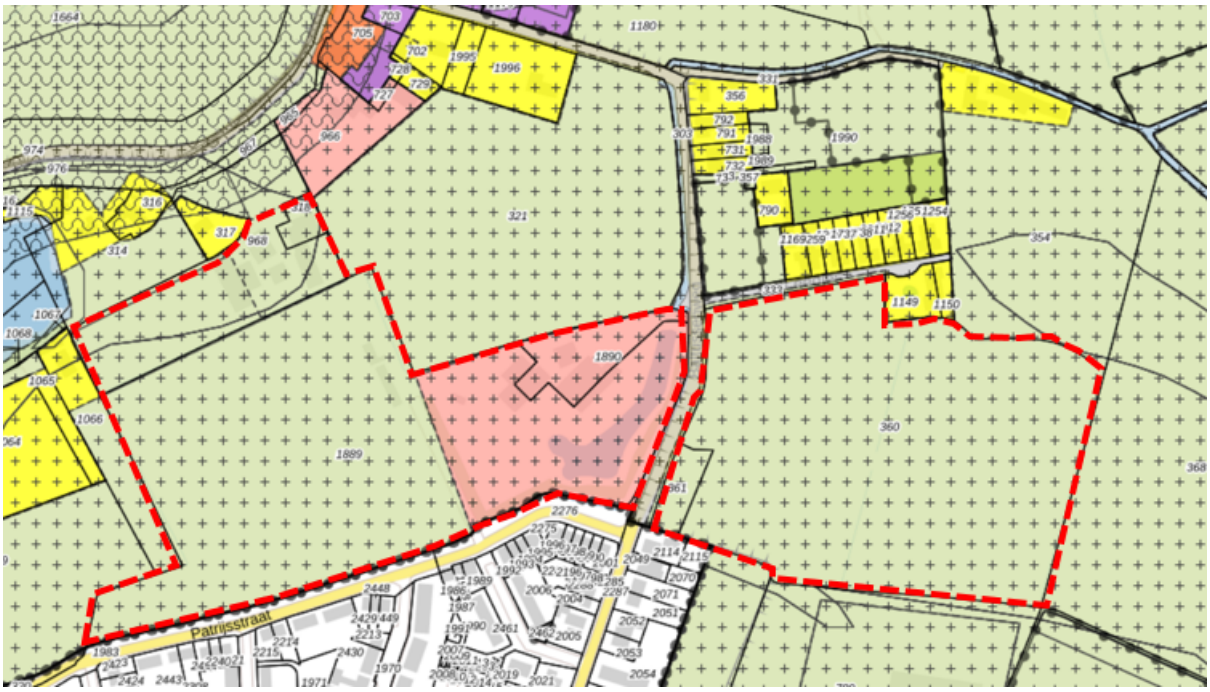
1.3 Huidige bestemmingsplannen

In het plangebied Baltussenweg 37 e.o. geldt op dit moment het bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe', dat is vastgesteld op 5 maart 2013. Er gelden de volgende bestemmingen en aanduidingen:

- Bestemming 'Agrarisch met waarden' (met één bouwvlak ter plaatse van Drielse Rijndijk 83) met functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - kleinschaligheid' in vrijwel het gehele plangebied;
- Bestemming 'Detailhandel' ter plaatse van het perceel Baltussenweg 37;
- Dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologische verwachting 1 (noordwestelijke hoek) en 2 (rest van het plandeel';
- Gebiedsaanduiding 'ehs verbinding' ter plaatse van het plandeel oostelijk van de Baltussenweg.

Het realiseren van nieuwe woningen en zorgwoningen is niet mogelijk op basis van de geldende bestemmingen 'Agrarisch met waarden' en 'Detailhandel'. Het initiatief is daarom niet in overeenstemming met de bouw- en gebruiksregels van het huidige bestemmingsplan. Daarnaast is het wenselijk om de planologische mogelijkheden voor detailhandelsvestiging ter plaatse van Baltussenweg 37 weg te bestemmen na de volledige verplaatsing van de fietsenwinkel. Een herziening van het bestemmingsplan is om deze redenen noodzakelijk.

Verder is, voor zover in het kader van dit bestemmingsplan relevant, het bestemmingsplan 'Overbetuwe, Paraplubestemmingsplan Plussenbeleid' (vastgesteld op 7 januari 2020) van toepassing op deze planlocatie. Dit bestemmingsplan bevat regels voor uitbreidingen van niet-grondgebonden agrarische bedrijven. Een dergelijke ontwikkeling is met het plan niet aan de orde.



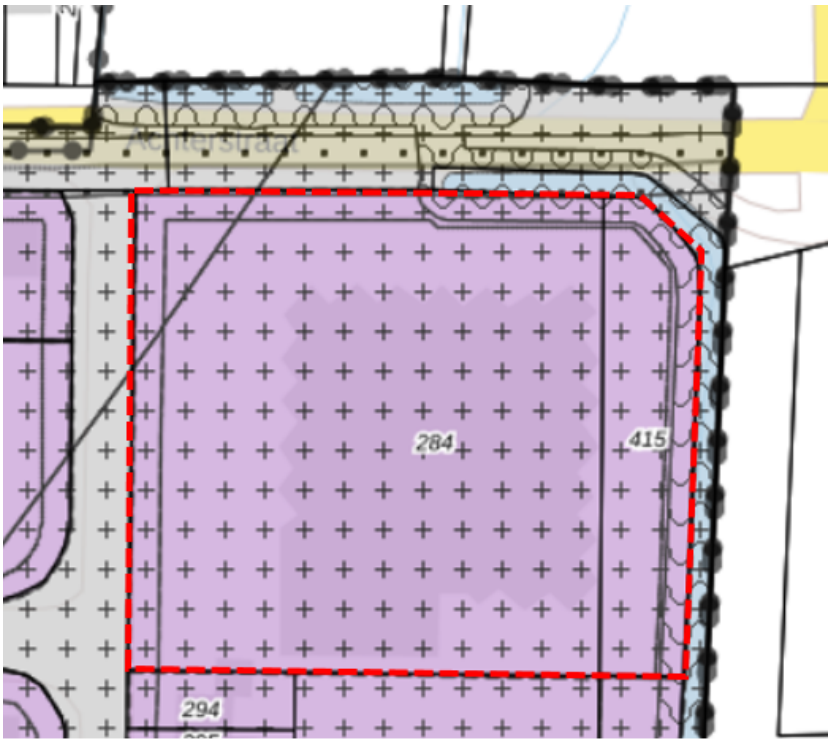
Afbeelding 2: uitsnede huidig bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe', plandeel Baltussenweg 37 e.o. te Driel (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Ter plaatse van het perceel Poort van Midden Gelderland Blauw 14 gelden het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Heteren', vastgesteld op 21 mei 2013 en het bestemmingsplan 'Overbetuwe, Parapluplan Bedrijventerrein', vastgesteld op 4 februari 2014. In eerstgenoemd bestemmingsplan heeft het perceel de volgende bestemmingen:

- Bestemming 'Bedrijventerrein' met een bouwvlak en functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1';
- Dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologische verwachting 1 (noordwestelijke hoek) en 2 (overig perceelsdeel)';
- Dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterlopen' aan de oostelijke en noordoostelijke randen;
- Dubbelbestemming 'Leiding - Gas' uiterst noordelijk op het perceel.

Het bestemmingsplan 'Overbetuwe, Parapluplan Bedrijventerrein' stelt enkele regels, welke aanvullend zijn ten opzichte van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Heteren'.

Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' is uitsluitend volumineuze detailhandel met een maximum van 1.500 m² (bruto vloeroppervlak, bvo) toegestaan. Het initiatief voorziet in een groter oppervlak en in een assortiment (fietsen met daarop aanvullend assortiment) dan in de gebruiksregels niet is benoemd. Een herziening van het bestemmingsplan is daarom ook op deze locatie noodzakelijk.



Afbeelding 3: uitsnede bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Heteren' ter plaatse van locatie Poort van Midden Gelderland Blauw 14 (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl).

1.4 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Plandeel Baltussenweg 37 e.o. te Driel

Het plandeel Baltussenweg 37 e.o. te Driel beslaat twee gebieden ten noorden en noordoosten van de kern Driel. Tussen de twee delen ligt de Baltussenweg. Het omvat grofweg het gebied tussen de percelen Drielse Rijndijk 67, 69 en 83, de Baltussenweg en de Patrijsstraat (westelijk van de Baltussenweg) en een gebied ten zuiden van de weg Leedjes en ten oosten van de Baltussenweg. Het westelijk deel wordt begrensd door de Patrijsstraat aan de zuidzijde, agrarische percelen aan de westkant, de percelen Drielse Rijndijk 65, 71 en 73 en een boomgaard aan de noordkant en de Baltussenweg aan de oostkant. Het oostelijk deel wordt aan de zuid- en oostkanten begrensd door agrarische percelen, aan de westkant door de Baltussenweg en aan de noordkant door de weg Leedjes, de woonpercelen Leedjes 2 en 4 en een agrarisch perceel. Afbeelding 4 geeft de begrenzing van het plandeel indicatief weer. Kadastraal bestaat het plandeel uit de percelen Heteren, sectie O, nummers 318, 360, 361, 968 (ged.), 1889 en 1890.



Afbeelding 4: huidige situatie en begrenzing planlocatie Baltussenweg 37 e.o. (bron: Bing Maps)

In het westelijk plandeel is de huidige fietsenwinkel van de initiatiefnemer gelegen (Baltussenweg 37). Dit perceel is centraal op afbeelding 4 zichtbaar. Het perceel beschikt over een eigen ontsluiting op de Baltussenweg. Op het perceel zijn in totaal 5 gebouwen aanwezig: een groot bedrijfsgebouw, het monumentale hoofdgebouw met de bedrijfswoning (zie afbeelding 5) en drie kleinere gebouwen. De rondom de bebouwing gelegen gronden zijn ingericht als tuin, groen en water. Op de locatie zijn planologische rechten voor maximaal 3.423 m² aan detailhandel aanwezig. Het huidige verkoopvloeroppervlak bedraagt ca. 1.400 m^2.

Westelijk van het perceel Baltussenweg 37 loopt een verharde weg naar de agrarische gronden.



Afbeelding 5: monumentale boerderij Baltussenweg 37 (bron: Oostzee)

Verder is in dit plandeel aan de noordzijde een agrarische bedrijfslocatie (Drielse Rijndijk 83) met een bedrijfswoning en enkele opstallen en agrarische gronden aanwezig. De bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning zijn noordelijk op de Drielse Rijndijk ontsloten.

Het oostelijk plandeel is momenteel onbebouwd en bestaat uit agrarische gronden (boomkwekerij). Centraal over het perceel loopt een verharde weg. Ten noorden van dit plandeel ligt het buurtschap Leedjes, waar een aantal woningen en agrarische percelen liggen. Tevens zijn hier enkele tot natuur ontwikkelde percelen aanwezig.

2.2 Plandeel Poort van Midden Gelderland Blauw 14 te Heteren

Deze planlocatie betreft uitsluitend het perceel Poort van Midden Gelderland Blauw te Heteren, kadastraal bekend gemeente Heteren, sectie F, nummers 284 en 415. Deze locatie, gelegen in de noordoostelijke hoek van het bedrijventerrein Heteren, wordt begrensd door de weg Poort van Midden Gelderland Blauw aan de westkant, de Achterstraat aan de noordkant, een watergang aan de oostkant en het bedrijfsperceel Poort van Midden Gelderland Blauw 8-8c aan de zuidkant. De locatie ligt tevens op korte afstand van de A50 (zie afbeelding 6).

Op deze locatie is sinds 2015 een dependance van de fietsenwinkel aan Baltussenweg 37 gevestigd. Hiervoor is een tijdelijke omgevingsvergunning verleend ,die tot medio 2022 geldt. Het in gebruik zijnde winkelvloeroppervlak van deze winkel is 1.825 m². Het perceel, dat aan de westkant wordt ontsloten op de weg Poort van Midden Gelderland Blauw, is grotendeels verhard. Er is één gebouw aanwezig van één bouwlaag, met een kenmerkende kartelvorm en architectuur (zie afbeelding 7).



Afbeelding 6: luchtfoto huidige situatie Poort van Midden Gelderland Blauw 14 en directe omgeving (bron: Bing Maps)



Afbeelding 7: straatbeeld pand Poort van Midden Gelderland Blauw 14 vanaf de Achterstraat (bron: Google Streetview)

Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie

3.1 Plandeel Baltussenweg 37 e.o. te Driel

De locatie Baltussenweg 37 en omgeving wordt herontwikkeld. Vanwege de herontwikkeling wordt de fietsenwinkel, die nu op Baltussenweg 37 is gevestigd, geheel verplaatst naar de planlocatie in Heteren (zie ook hierna paragraaf 3.2). Daarnaast wordt de agrarische bedrijfsbestemming van het perceel Drielse Rijndijk 83 opgeheven.

Het plangebied zal in een geclusterde opzet worden ontwikkeld. Er komen zes clusters met in totaal maximaal 97 nieuwe woningen. Het programma bestaat uit 41 reguliere woningen, voornamelijk seniorenwoningen en daarnaast uit 56 zorgwoningen. Ook wordt een gebouw voor dagbesteding en kinderdagverblijf voorzien. De bestaande (bedrijfs)woning Drielse Rijndijk 83 wordt behouden en blijft als reguliere woning in gebruik. In afbeelding 8 is deze opzet in vogelvluchtperspectief zichtbaar. Beneden is de kern Driel zichtbaar en linksboven de Drielse Rijndijk.

Elk cluster kent een erfachtige opzet, refererend aan de boerenerven die in de omgeving aanwezig zijn en waren. De clusters met bebouwing zullen worden omgeven door groenstroken en -voorzieningen, weides, water en natuur. Het tot stand brengen en behouden van een goed functionerend watersysteem met voldoende mogelijkheden voor waterberging en -afvoer is hierin een belangrijke voorwaarde. Hierover is overleg met het waterschap gevoerd. Er zijn meerdere waterlopen toegevoegd om dit te bewerkstelligen. De waterlopen maken ook nadrukkelijk onderdeel uit van de ruimtelijke opzet en de beleving van het landschap, in het bijzonder in het oostelijk plandeel, waar ook een moerasgebied wordt gerealiseerd. Zie uitgebreider over dit thema paragraaf 5.10. Ook worden nieuwe wandelpaden aangelegd, waardoor het onder meer mogelijk wordt om vanaf de Patrijsstraat aan de rand van Driel door het plangebied naar de Drielse Rijndijk te wandelen. Ten oosten van de Baltussenweg wordt het Natuurnetwerk Gelderland versterkt met realisatie van natuur en water, rondom het daar voorziene cluster met drie woningen. Er wordt een nieuwe toegangsweg tussen de kruising Spechtstraat-Patrijsstraat en de toegangsweg tot het perceel Baltussenweg 37 aangelegd. De ontsluiting ten westen van Baltussenweg 37 richting de Patrijsstraat wordt omgevormd tot een ontsluitingsweg, passend in het landschap.

Afbeelding 8 geeft de toekomstige inrichting schetsmatig weer. Met de clustermatige opzet wordt een geleidelijke overgang tussen de kern Driel en het buitengebied, in het bijzonder de Drielse Rijndijk en directe omgeving beoogd. De bebouwingsclusters met stedelijke functies worden omgeven met kleinschalige agrarische landschappen in de vorm van weides met groen en water in het plandeel westelijk van de Baltussenweg. Dit plandeel sluit direct aan op de kern Driel. Het plandeel oostelijk van de Baltussenweg wordt hoofdzakelijk met natuur ingericht en bevat centraal slechts één kleinschalig bebouwingscluster rondom het doodlopende einde van de bestaande toegangsweg.



Afbeelding 8: vogelvluchtimpressie toekomstige inrichting (uit zuidwestelijke richting) met nummering clusters (bron: initiatiefnemer)

In het kader van de beoogde ontwikkeling van het gebied is een inrichtings- en beplantingsplan (zie Bijlage 2 en Bijlage 3 bij de planregels), alsmede een beeldkwaliteitsplan (zie Bijlage 1 bij deze toelichting) opgesteld. Op afbeelding 9 is het inrichtingsplan weergegeven. Realisatie van de in het inrichtings- en beplantingsplan opgenomen landschappelijke inrichting en landschapselementen conform de beplantingenlijst, wordt per cluster als voorwaardelijke verplichting in de planregels geborgd. Het beeldkwaliteitsplan vormt een toetsingskader voor omgevingsvergunningaanvragen voor het bouwen.



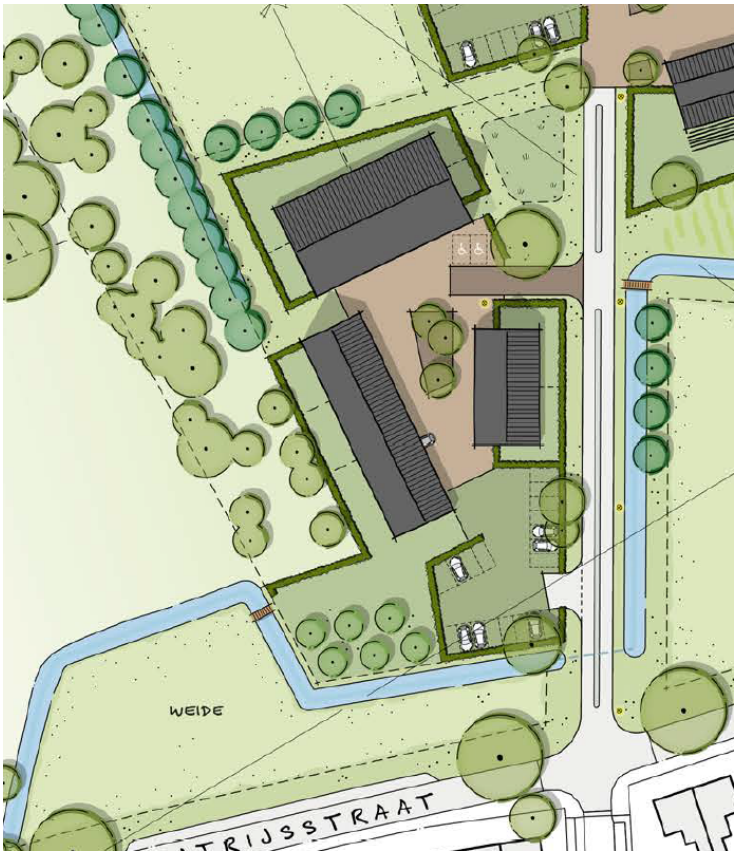
Afbeelding 9: inrichtingsplan (bron: Oostzee ontwerp & omgeving)

In afbeelding 9 is zichtbaar dat er zes bebouwingsclusters worden gerealiseerd. Hierna volgt een beschrijving per cluster, waarbij tevens wordt ingegaan op enkele beeldkwaliteitsaspecten.

Cluster 1
Dit cluster ligt in het zuidwestelijk deel van het plangebied, nabij de noordkant van de bebouwde kom van Driel. Het cluster zal bestaan uit drie gebouwen rondom een centraal erf. De oorspronkelijke erfopzet van een boerenerf vormt de basis voor de nieuwe erfopzet van het cluster, waarbij één gebouw (het noordelijke gebouw) het hoofdgebouw vormt qua hoogte en verschijningsvorm. De overige twee gebouwen completeren het geheel. De hoofdmassa zal bestaan uit 1,5 of 2 bouwlagen met een kap en is georiënteerd op het centrale erf. De andere twee gebouwen zullen bestaan uit één bouwlaag met een kap volgens een ingetogen en eenduidige hoofdopzet. Deze gebouwen worden eveneens georiënteerd op het centrale erf. De bouwmaterialen zijn natuurlijk.

In cluster 1 worden in totaal 15 woningen gerealiseerd. Het betreft koopwoningen in de vorm van 10 appartementen en 5 grondgebonden woningen (aaneengebouwd).

Het cluster wordt ontsloten op de nieuw aan te leggen weg tussen de Patrijsstraat en Baltussenweg. De parkeervoorzieningen zijn aan de zuidkant van het cluster voorzien en worden geclusterd gerealiseerd.



Afbeelding 10: cluster 1

Cluster 2
Dit cluster ligt centraal westelijk in het plangebied, op de hoek van de nieuwe weg tussen de Patrijsstraat en Baltussenweg. Het cluster zal bestaan uit twee gebouwen aan weerszijden van een centraal erf in pleinachtige opzet, dat onderdeel uitmaakt van de genoemde weg. De gebouwen binnen de hoofdmassa hebben verschillende kapvormen, waardoor een 'dakenlandschap' ontstaat en hebben een bouwhoogte van één tot twee bouwlagen met een kap. Het andere gebouw bestaat uit één

bouwlaag met een samengesteld dak. Het cluster zal qua functie en verschijningsvorm afwijken van de naastgelegen clusters 1 en 3. De bouwmaterialen zijn natuurlijk (baksteen, glas hout en pannendaken) en mogen afwijken van clusters 1 en 3.

In het cluster zijn in totaal 24 zorgappartementen voor zware zorg (WIZ- en ZW-cliënten) voorzien. Daarnaast wordt binnen dit cluster een kinderdagverblijf en een dagbestedingsvoorziening beoogd. Het cluster krijgt een maatschappelijke bestemming.

Het cluster zal worden omgeven door onder meer tuinen, een watergang, pluk- en bloementuinen en weides. Op en aan het centrale erf is ruimte voor parkeervoorzieningen gereserveerd. Voor het kinderdagverblijf wordt een kiss & ride zone gerealiseerd met langsparkeerplaatsen.



Afbeelding 11: cluster 2 (centraal, met linksonder cluster 1 en rechtsonder cluster 3)

Cluster 3

Cluster 3 ligt centraal in het plangebied, zuidoostelijk van cluster 2 en ten westen van de huidige locatie van de fietsenwinkel. Het cluster zal bestaan uit drie gebouwen, die onderling zijn verbonden door een centrale toegang en een verbindingsgang. De oorspronkelijke erfopzet van een boerenerf vormt de basis voor de nieuwe erfopzet van het cluster, waarbij één gebouw (het zuidelijke gebouw) het hoofdgebouw vormt qua hoogte en verschijningsvorm. De overige twee gebouwen completeren het geheel. De hoofdmassa zal bestaan uit 1,5 of 2 bouwlagen met een kap en is georiënteerd op het centrale erf. De twee 'bijgebouwen' zullen bestaan uit één bouwlaag met een kap volgens een ingetogen en eenduidige hoofdopzet. Deze gebouwen worden eveneens georiënteerd op het centrale erf. De bouwmaterialen zijn natuurlijk.

In het cluster komen in totaal 21 gestapelde woningen. Het betreft seniorenwoningen voor sociale en vrije sector huur. Het cluster krijgt een woonbestemming.

Het cluster wordt tweezijdig ontsloten. Aan de noordkant op de nieuwe verbindingsweg tussen de Patrijsstraat en Baltussenweg en aan de zuidoostkant op de te verharden bestaande toegangsweg, die zuidelijk op de Patrijsstraat ontsluit. Het cluster zal worden omgeven door tuinen, heggen een watergang aan de westkant, pluk- en bloementuinen en weides. Parkeren vindt binnen het cluster zelf plaats.



Afbeelding 12: cluster 3

Cluster 4

Dit cluster betreft de huidige fietsenwinkel aan de Baltussenweg 37. Een deel van de bestaande bebouwing, namelijk de monumentale boerderij, het losse bijgebouw westelijk daarvan en het karakteristieke bijgebouw met wolfseindenkap centraal op het erf, blijven behouden. Een enkele ingreep aan de monumentale boerderij is mogelijk.

Ter plaatse van de bestaande schuur wordt een bijgebouw gerealiseerd. Dit wordt met een glazen doorgang verbonden met de boerderij. Het voor boerenerven kenmerkende verschil tussen voor en achter is hierbij als ontwerpprincipe gekozen. Het bijgebouw mag een hoogte van 1,5 tot 2 bouwlagen met een kap krijgen en zal worden uitgevoerd met een a-symmetrisch zadeldak. Het gebouw refereert in architectuur naar de ‘agrarische schuren’, maar dit hoeft niet letterlijk te zijn. Binnen deze karakteristiek is ruimte voor moderne architectuur.

Het cluster krijgt de opzet van een boerenerf met een grotendeels verhard voorerf tussen de aansluiting op de Baltussenweg en de hoofdbebouwing in. Hier komt tevens één bijgebouw. Aansluitend op het voorerf komt een parkeervoorziening. Beoogd is om de boerderij prominent in het zicht te laten. De tweede hoofdmassa is daarom terugliggend gepositioneerd. De huidige, ietwat rommelige uitstraling van het erf wordt sterk verbeterd.

Na het verdwijnen van de huidige detailhandelsfunctie zal dit cluster een maatschappelijke bestemming krijgen. Er zijn in totaal 32 woon-zorgeenheden voor dementerenden binnen de hoofdbebouwing beoogd.

Het cluster wordt ingepast door een tuin met duidelijke afbakening door hagen, omgeven door met name weides. De bestaande vijver aan de zuidoostkant wordt gehandhaafd. Tussen de Baltussenweg en de bestaande, te behouden groenstrook langs de vijver, blijft ook de bestaande watergang (A-watergang) gehandhaafd. Aan de zuidkant van het cluster wordt een deel van de bestaande groenvoorziening op het perceel verwijderd, waardoor vanuit Driel zicht op de monumentale boerderij ontstaat. Oostelijk van het cluster wordt een fruitboomgaard aangelegd.



Afbeelding 13: cluster 4



Afbeelding 14: impressie verbouw en nieuwbouw Baltussenweg 37

Cluster 5

Dit cluster ligt in het plandeel oostelijk van de Baltussenweg. Dit plandeel maakt onderdeel uit van een gebied, dat momenteel nog hoofdzakelijk voor agrarische (bedrijfs)doeleinden wordt gebruikt, maar als ecologische verbindingszone tussen gebieden uit het Natuurnetwerk Nederland is beoogd. Het nieuwe cluster moet een meerwaarde voor het landschap opleveren en bijdragen aan natuurontwikkeling, extensieve dagrecreatie en cultuurhistorie. Het plan geeft invulling aan de gewenste realisatie van een ecologische verbindingszone, omdat dit deelgebied hoofdzakelijk met natuur, water en weides ingericht zal worden. De aan de oostzijde gelegen natte gronden worden gevormd door rabattenweiden, rabattenbossen, rietmoerassen en natuurlijke graslanden. Uitgangspunt is verder dat hier retentie en eventueel infiltratie van hemelwater kan plaatsvinden, hetgeen de milieudynamiek in deze zone verder versterkt.

De bestaande landschappelijke structuren blijven gehandhaafd en worden door watergangen geaccentueerd. In het oostelijk deel wordt het bestaande open landschap gehandhaafd. Het open landschap van de groene ontwikkelingszone vormt hier een visueel onderdeel van de natuurontwikkeling. Tevens wordt door middel van een aantal paden het recreatieve netwerk uitgebreid en het landschap beleefbaar gemaakt. Een groot deel van het gebied zal openbaar toegankelijk zijn. Enkele cultuurhistorische elementen, zoals een fruitboomgaard en bomenrij nabij de entree, worden toegevoegd ter versterking van de cultuurhistorische waarden.

Cluster 5 ligt centraal in het gebied en zal de allure van een landgoed krijgen. Het cluster zal bestaan uit een kleinschalig bebouwingscluster rondom de bestaande toegangsweg. Er worden drie royale vrijstaande woningen rondom een centraal erf voorzien, welke gezamenlijk de uitstraling van één hoofdmassa met twee 'bijgebouwen' krijgen. De woningen krijgen een gedeeld bijgebouw, dat eveneens aan het erf ligt. De woningen krijgen ruime tuinen, die worden begrensd door water en bebossing. De hoofdmassa zal bestaan uit één tot 1,5 bouwlaag met een kap, die een combinatie van een schild- en zadeldak vormt. Het hoofdgebouw wordt rijk gedetailleerd. De 'bijgebouwen' bestaan uit één bouwlaag met een kap. Voor de materialisatie zijn natuurlijke materialen voorzien.



Afbeelding 15: cluster 5 en omgeving

Cluster 6

Het laatste cluster is de huidige agrarische bedrijfslocatie Drielse Rijndijk 83. De agrarische bedrijfsfunctie wordt beëindigd en de agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt. De bedrijfswoning wordt behouden en zal als reguliere woning worden gebruikt. Het perceel krijgt daarom een Woonbestemming. Daarnaast worden er twee vrijstaande woningen toegevoegd. De woningen worden rondom de ontsluitingsweg (bestaande ontsluiting op de Drielse Rijndijk) en een fruitboomgaard gesitueerd en komen geclusterd in het landschap te liggen. De bebouwing moet een samenhang met de overige bebouwing aan de Drielse Rijndijk vormen. Dit gebeurt door het toepassen van dezelfde karakteristieken qua oriëntatie, massa en schaal. De resterende gronden buiten de tuinen worden ingericht als weides.



Afbeelding 16: cluster 6 (centraal, onder zichtbaar cluster 2)

Buitenruimte

De gronden in het plangebied zijn privé-terrein en blijven dat. Een deel van het plangebied wordt echter wel toegankelijk. De woon-zorgclusters zijn gecentreerd rondom een centrale belevingsweide met bloemrijk grasland. Hoogstamfruitbomen zijn kenmerkend voor het landschap van de oeverwal en worden daarom op enkele plekken aangeplant. Vanwege de rijke gronden was en is hier veel fruitteelt. De zorgclusters worden direct ontsloten op de Patrijsstraat en de Baltussenweg. De ontsluiting sluit aan bij de structuren vanuit het stedelijk weefsel van de zuidelijk gelegen Vogelbuurt.

Alle wegen bestaan in principe uit gebakken materiaal, tenzij het ontwerpthema vraagt om hiervan af te wijken. De bermen bestaan uit bloemrijke grasbermen en bieden ruimte aan wegmeubilair, zoals verkeersborden, en verlichting.

De langzaam verkeersverbindingen knopen de clusters en andere belangrijke elementen zoals wiel, dijk en dorp aan elkaar, waardoor doorgaande wandelroutes ontstaan. De (schouw)wandelpaden bestaan hoofdzakelijk uit een gemaaid graspad.

De open weides creëren contrast met de meer gesloten (zorg)clusters met opgaande beplanting en dragen bij aan de versterking van het stroomruglandschap. Door de kleinschaligheid op de oeverwallen te versterken, wordt het contrast met openheid en oostelijke gelegen komgebied vergroot. Vanuit de dorpsrand worden zichtlijnen (panorama's) naar de Veluwse stuwwal en (zorg)clusters gewaarborgd. Aan de Patrijsstraat ontstaat een afwisselend beeld van op afstand gelegen erven, weides, kruidenrijke graslanden en andere agrarische percelen. Bij voorkeur worden de weides ontwikkeld tot kruidenrijk grasland met beweiding. Een kruidenrijk grasland is niet alleen mooi in het landschap, maar levert ook een belangrijke bijdrage aan het verbeteren van de biodiversiteit en aan de belevingswaarde van het landschap.

3.2 Plandeel Poort van Midden Gelderland Blauw 14 te Heteren

De activiteiten van de fietsenwinkel van initiatiefnemer worden geheel naar deze planlocatie verplaatst. Daarbij wordt de bestaande bebouwing op deze locatie aan de noordoostkant en aan de westkant uitgebreid. De bebouwing zal uit één tot drie bouwlagen bestaan: twee bouwlagen in de noordoostelijke hoek en drie bouwlagen aan de westkant). De nieuwe bebouwing zal voor een groot deel dienen als opslagruimte, deels als winkel en deels als kantoor.

Met het voornemen is sprake van een verplaatsing van planologische rechten voor detailhandel vanuit de locatie Baltussenweg 37 (3.423 m² bvo, zie hiervoor) en uitbreiding van het bestaande gebouw (van 2.600 naar 5.418 m² bvo). Daarmee wordt er planologisch 1.995 m² bvo (5.418 m² minus 3.423 m²) aan detailhandel toegevoegd. Het totale winkelvloeroppervlak (wvo) zal in de toekomstige situatie 2.887 m² wvo bedragen. In de huidige situatie is dit 1.825 m² wvo op deze locatie in Heteren en ca. 1.400 m² op de locatie in Driel. De maximale omvang wvo wordt in de planregels begrensd (maximaal 2.900 m²).

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)
In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2022, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie zoals die is vastgelegd in art. 3.1 lid 3 Ow. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van art. 2.3 Wro.

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

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

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:
- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

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

Beoordeling en conclusie
Het initiatief is aan te merken als een lokale ontwikkeling. Er zijn, gelet op de aard van het project en de ligging van het plangebied, geen nationale belangen, zoals opgenomen in de NOVI, in het geding.

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

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

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

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

en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien".

Beoordeling en conclusie
Dit bestemmingsplan voorziet enerzijds in de ontwikkeling van maximaal 97 nieuwe woningen (41 reguliere woningen, hoofdzakelijk seniorenwoningen, en 56 zorgwoningen) en de ontwikkeling van een kinderdagverblijf en een dagbestedingsvoorziening (gezamenlijk maximaal 400 m²) ter plaatse van de bestaande agrarische percelen, agrarische bedrijfslocatie Drielse Rijndijk 83 en de detailhandelslocatie Baltussenweg 37. Daarnaast wordt één bedrijfswoning omgezet naar een reguliere woning. Gezien de aard en omvang van de beoogde functies en bebouwing in relatie tot de huidige bestemmingen, is deze ontwikkeling geheel als een nieuwe stedelijke ontwikkeling te beschouwen. Anderzijds wordt voorzien in een gedeeltelijke verplaatsing van de detailhandel (fietsenwinkel) van Baltussenweg 37 naar de locatie Poort van Midden Gelderland Blauw 14. Op de laatstgenoemde locatie wordt de bebouwing uitgebreid. Er wordt planologisch 1.995 m² bvo (5.418 m² minus 3.423 m²) aan detailhandel toegevoegd. Het totale winkelvloeroppervlak (wvo) zal in de toekomstige situatie 2.887 m² wvo bedragen. Deze is in de huidige situatie 1.825 m² wvo op de locatie Poort van Midden Gelderland Blauw 14 en ca. 1.400 m² op de locatie in Baltussenweg 37 in Driel (totaal ca. 3.235 m²). Ook deze ontwikkeling is gezien de aard van de functie en de omvang van de uitbreiding als een nieuwe stedelijke ontwikkeling te beschouwen.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is om voorgaande reden een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking uitgevoerd ten aanzien van alle in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte functies. Deze onderbouwing is opgenomen in Bijlage 2. Navolgend volgt een samenvatting van de voornaamste overwegingen ten aanzien van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte van de verschillende functies. Voor een uitgebreide onderbouwing van de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte wordt verwezen naar de bijlage.

Woningen
Het plan omvat een toevoeging met netto 41 (reguliere) woningen, inclusief het behoud van één vrijstaande woning (thans nog een bedrijfswoning). Het beoogde programma met in totaal 41 woningen bevat verschillende woningtypen verdeeld over de clusters 1, 3, 5 en 6, namelijk:

- 6 grondgebonden koopwoningen >€ 310.000;
- 4 grondgebonden koopwoningen € 200.000 - € 300.000;
- 10 koopappartementen € 200.000 - € 300.000;
- 13 sociale huurappartementen;
- 8 particuliere huurappartementen.

De ontwikkeling van woningen in het plandeel Baltussenweg 37 e.o. te Driel is in 2017 deels al (met circa 18 woningen) aangewezen als beleidsmatig 'prioritair' project. Er wordt beleidsmatig gestreefd naar een woningmarkt die zowel kwantitatief als kwalitatief in balans is. Inspelen op de vraag is van belang. Toevoegen van zowel sociale huurwoningen voor de doelgroep ouderen, middeldure koopwoningen als koopwoningen in het dure koopsegment voorziet in een kwalitatieve behoefte. Hiermee wordt namelijk ingespeeld op:

1. de groei van het aantal ouderen in de regio (vergrijzing) en het feit dat zij langer actief zijn op de woningmarkt;
2. een groeiende groep huishoudens die in aanmerking komen voor sociale huur (in gemeente en regio) en de toename van de behoefte aan sociale huur in het gemeentelijk streefprogramma.
3. een concrete behoefte aan koopwoningen in alle segmenten, met de grootste behoefte aan woningen tot € 300.000,-;
4. de behoefte aan koopappartementen, waaraan de afgelopen jaren in de regio nauwelijks invulling is gegeven.

Zorgwoningen
In de clusters 2 en 4 worden gezamenlijk 56 zorgwoningen voorzien voor dementerenden, Wlz-cliënten en ZW-cliënten. De behoefte aan de diverse zorgwoningen komt duidelijk naar voren uit zowel trends en

ontwikkelingen als het geldende beleid. De sterke vergrijzing in Overbetuwe leidt onvermijdelijk tot een toename van zorgvraag en de behoefte aan zorgwoningen. De gemeente en de subregio Arnhem e.o. krijgen beide te maken met een stevige groei van de doelgroep die vanuit een (Wlz-) indicatiestelling in aanmerking komt voor zorgwonen. Beleidsmatig wordt de noodzaak en behoefte aan zorgwonen onderkend. Daarbij is er concreet vanuit de zorgaanbieder Stichting Samen Zorgen vanuit wachtlijsten sprake van een behoefte aan woonplekken voor mensen met zware/complexe zorgvragen en dementerenden. Met de in het ontwikkelplan beoogde kleinschalige woonvormen (erfachtige opzet) wordt bovendien goed ingespeeld op de behoefte aan individualiteit, privacy en autonomie onder ouderen en zorgbehoevenden.

Dagbesteding
De dagbesteding is onderdeel van het totaalconcept en geeft in belangrijke mate invulling aan de behoefte van toekomstige bewoners van de clusters 2 en 4 , die allen een Wlz-indicatie hebben en van daaruit aanspraak kunnen maken op enige vorm van dagbesteding. Voor de doelgroep zorgbehoevenden (met name ouderen) is elders in Driel bovendien geen mogelijkheid voor dagbesteding, met uitzondering van het initiatief van de werkgroep Zorg in Driel, die sinds 2018 dagopvangactiviteiten voor ouderen met lichte dementie organiseert in Driel. Dit en enkele andere initiatieven (o.a. 'Huiskamer Vogelbuurt Driel') kunnen tevens gebruik maken van de dagbestedings- en ontmoetingsruimte.

Dagbesteding is maatwerk en gezien de diversiteit van de problematiek van de toekomstige bewoners op de locatie is het wenselijk een verscheidenheid aan activiteiten te kunnen bieden. Door dit op de locatie zelf te doen, kunnen vervoersbewegingen (kosten en tijd) bespaard worden en wordt onnodige onrust voor bewoners voorkomen. Ook door samenwerking met andere (buurt)initiatieven zijn synergievoordelen te behalen. Daarmee sluit het planinitiatief ook aan op trends en ontwikkelingen in dagbesteding en is er sprake van een (kwalitatieve) behoefte. Ook de situering van de locatie in het groen en de ruime opzet, maar toch nabij de kern is een pré en maakt de locatie naar verwachting aantrekkelijk voor zorgbehoevenden vanuit elders in Driel (en omgeving).

Kinderdagverblijf
De behoefte aan een aanvullende kinderopvanglocatie in Driel komt enerzijds vanuit Driel, maar ook sterk vanuit de dichtbij gelegen nieuwbouwwijk Schuytgraaf in Arnhem. In deze wijk worden tot 2028 in totaal 6.300 woningen gerealiseerd (momenteel al ruim 4.000 gerealiseerd). Bewoners van Schuytgraaf wijken voor opvang en primair onderwijs (vanwege het beperkte aanbod) ook uit naar omliggende gebieden zoals de wijk Elderveld en ook Driel. Om in te spelen op die vraag heeft Kinderopvangorganisatie Skar in Schuytgraaf al zes vestigingen en in Driel 2 vestigingen van dagopvang / BSO gerealiseerd. In aanvulling op dit bestaande aanbod wenst Skar nu een opvanglocatie te realiseren die kan voorzien in de aanvul-lende vraag naar opvangplekken, en tegelijkertijd onderschei-dend is ten opzichte van de bestaande opvanglocaties door thematisering rond 'natuur en buiten spelen'.

Gezien de toename van de vraag en het onderscheidend karakter van de nieuw te realiseren locatie zijn er naar verwachting geen negatieve effecten op andere kinderopvanglocaties, waardoor bijvoorbeeld leegstand te verwachten is.

Fietsenwinkel (detailhandel)
Het plan voorziet in verplaatsing van de fietsenwinkel vanaf de locatie Baltussenweg 37 naar de locatie in Heteren, in combinatie met een uitbreiding van laatstgenoemde locatie. Daarbij zijn de volgende gegevens van belang:

1. Planologisch wordt er in de gemeente 1.995 m² bvo (5.418 m² minus 3.423 m²) aan detailhandel toegevoegd.
2. Het totale winkelvloeroppervlak (wvo) zal in de toekomstige situatie 2.887 m² wvo bedragen. Deze omvang wordt in de planregels van dit bestemmingsplan begrensd. De rest van de uitbreiding van het pand komt ten goede aan een opslag en werkplaats.
3. Hoewel de planologische detailhandelsmogelijkheden in bruto vloeroppervlak binnen de gemeente vergroot worden, is er slechts zeer beperkt (ca. 150 m²) sprake van uitbreiding van planologische mogelijkheden in winkelvloeroppervlak.

4. Doordat het gaat om een samenvoeging van alle verkoopruimte, opslag en werkplaatsruimte van de winkel van initiatiefnemer onder één dak, is er na verplaatsing met de gevraagde uitbreiding ca. 340 m² winkelvloeroppervlak minder, afgezet tegen het feitelijk aanwezige winkelvloeroppervlak in de afgelopen 5 jaar.

De beoogde uitbreiding van Fietswinkel Gelderland (feitelijke samenvoeging van de twee vestigingen an Wels2Wielers) voorziet in een kwalitatieve behoefte vanuit trends en ontwikkelingen. Na de beoogde ontwikkeling hebben inwoners van de gemeente Overbetuwe en de omliggende gemeenten de beschikking over een grootschalige fietsenwinkel met een compleet aanbod en service. De winkel kan een ruimer assortiment voeren en een aantrekkelijker beleving en service bieden (o.a. met een testbaan, ruimere ontvangstruimte, meer huurfietsen, grotere werkplaats voor snellere reparatie) en daarmee nog beter aansluiten bij de behoefte van de hedendaagse consument. Met de ontwikkeling wordt tevens ruimte geboden aan lokaal ondernemerschap en een bestaande winkel, die ook vanuit diverse bedrijfseconomische redenen noodzaak heeft tot uitbreiden (o.a. meer ruimte nodig voor opslag en voorraad, werkplaatsplekken, afvalscheiding en verbetering van personeels- en bedrijfsruimten).

De te verwachten (theoretische) omzeteffecten zijn redelijk beperkt. De rijwielenbranche binnen de gemeente functioneert al enige tijd op het huidige niveau, met enkele kleinschalige winkels in de kernen en feitelijk twee grote fietsenwinkels: Wels2Wielers in Driel en het tijdelijk vergunde filiaal van Wels2Wielers op het bedrijventerrein in Heteren (Fietswinkel Gelderland). Sinds 2015, toen Fietswinkel Gelderland werd geopend, zijn er zowel fietsenwinkels verdwenen als bijgekomen. Naar verwachting treden er geen onaanvaardbare effecten en aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat op. Ook op bovenlokaal niveau zal geen sprake zijn van onaanvaardbare effecten.

Locatie-afweging

Poort van Midden gelderland Blauw 14 te Heteren

De locatie Poort van Midden Gelderland Blauw 14 te Heteren ligt binnen bestaand stedelijk gebied. De beoogde (stedelijke ontwikkeling) op deze locatie is daarom in beginsel passend binnen de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het betreft een locatie aan de rand van een bestaand bedrijventerrein. Er is daarom vanuit het perspectief van goede ruimtelijke ordening bezien of een verplaatsing naar deze locatie passend is. Beleidsmatig is verplaatsing naar en uitbreiding van de detailhandelsvoorziening op deze bedrijventerreinlocatie mogelijk en aanvaardbaar te achten om de volgende redenen:

- Het betreft een grootschalige voorziening die niet inpasbaar is in een centrumgebied.
- De Aamsepoort in Elst is in principe het enige (alternatieve) aangewezen concentratiegebied voor perifere detailhandel in de gemeente Overbetuwe. Op deze locatie is een fietsenwinkel echter bestemmingsplanmatig niet passend en ook is er geen fysieke ruimte gezien het ontbreken van leegstand.
- Hoewel de locatie Poort van Midden-Gelderland geen concentratiegebied voor perifere detailhandel betreft, is de locatie wel aangewezen als kleinschalig cluster ('overige winkellocatie'), waar onder voorwaarden marktinitiatieven geconcentreerd kunnen worden.
- Bovendien is sprake van een verplaatsing en lokale uitbreiding. Daarbij worden op de locatie Baltussenweg 37 te Driel, gelegen buiten bestaand stedelijk gebied, planologische mogelijkheden voor detailhandel weggenomen.
- Hoewel de planologische detailhandelsmogelijkheden in bruto vloeroppervlak binnen de gemeente vergroot worden, is er slechts zeer beperkt (ca. 150 m²) tot geen sprake is van uitbreiding van planologische mogelijkheden in winkelvloeroppervlak. Bovendien er in werkelijkheid juist sprake van een afname van winkelvloeroppervlak (met ca. 340 m²).
- In 2016 heeft het Intergemeentelijk Overleg Detailhandel (6-6-2016) al een positief advies opgesteld ten aanzien van de verplaatsing van de fietsenwinkel. Dit gezien de grote planologische voordelen op de locatie die achtergelaten wordt.

Baltussenweg 37 e.o. te Driel

De ontwikkeling van woningen, zorgwoningen, kinderdagopvang en dagbestedingsvoorziening aan de Baltussenweg e.o. vindt plaats buiten bestaand stedelijk gebied. Daarom is een nadere motivering vereist waarom de ontwikkeling niet redelijkerwijs binnen bestaand stedelijk gebied kan worden

gerealiseerd.

Het plangebied Baltussenweg 37 ligt aan de rand van stedelijk gebied. In de Subregionale woonagenda Arnhem en omstreken 2017-2027 is afgesproken dat uitbreiding aan de randen van stedelijk gebied acceptabel is onder een drietal voorwaarden:

1. De ruimtelijke kwaliteit van het gebied wordt vergroot;
2. Er zijn geen acceptabele alternatieven binnen de bebouwde kom;
3. Er wordt een bijzonder en vernieuwend woonmilieu toegevoegd dat regionaal toegevoegde waarde heeft.

De beoogde ontwikkeling voldoet aan deze voorwaarden:

1. Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied is nadrukkelijk onderdeel van het plan en vormt een aantoonbare meerwaarde. Aan de oostkant van het plangebied vindt natuurontwikkeling plaats, waarmee een concrete beleidsmatige wens voor het gebied wordt ingevuld. Deze ontwikkeling draagt bij aan de realisatie van een ecologische verbindingszone én aan ontwikkeling en behoud van de landschappelijke waarden en kenmerken (zie ook paragraaf 4.3). Deze ontwikkelingen vergen een forse investering, welke met de planontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.
   Op en rondom de bebouwingsclusters met de beoogde stedelijke functies zelf is volop aandacht voor landschappelijke ontwikkeling en inpassing door het creëren van onder andere weides, houtsingels, fruitboomgaarden, waterpartijen en paden. Daarbij worden de huidige agrarische bedrijfslocatie Drielse Rijndijk 83 en de detailhandelsfunctie Baltussenweg 37 beëindigd. Op de locatie baltussenweg 37 wordt de huidige, ietwat verrommelde aanblik, sterk verbeterd.
   De beoogde planinvulling met landschappelijk ingepaste losse clusters van bebouwing, afgewisseld met open agrarische percelen, landschapselementen, water en natuur vormt een logische en passende overgang tussen de kern Driel en het omliggende gebied (agrarisch gebied en uiterwaarden).
2. De verschillende onderdelen van het plan houden verband met elkaar (synergie) en kunnen daarom niet los van elkaar worden gezien. Daarom is gekeken naar de ontwikkeling als totaalconcept. De locatie is sterk gericht op wonen en zorg voor ouderen (vanuit Wlz gefinancierd) en bijbehorende dagbesteding. Ook de 'reguliere' woningen zijn hoofdzakelijk gericht op ouderen met de mogelijkheid tot lichte zorg en geeft ook mensen de gelegenheid in de buurt van hun partner met zware zorgvraag te blijven wonen. Ook tussen dagbesteding en kinderopvang zijn er synergievoordelen voor wat betreft faciliteiten en in samenwerking. Juist de 'landelijke' locatie in het groen, maar toch nabij de kern is daarbij onderscheidend.
   Gelet op de ruimtevraag van de ontwikkeling kan al snel worden geconstateerd dat het stedelijk gebied van Driel geen alternatief biedt. Ook voor het kinderdagverblijf is in Driel geen geschikte bestaande locatie met ook een passende buitenruimte.
3. Er wordt een onderscheidend woonmilieu gecreëerd door de combinatie van diverse woon- en zorgvormen, de kleinschalige uitstraling (erfachtige opzet), ligging in het groen en aanbod van dagbesteding. Dit geldt zowel voor de doelgroep ouderen en zorgbehoevenden voor wie de behoefte binnen de gemeente én de (sub)regio groot is.

Gelet op de voorgaande overwegingen, kan worden gesteld dat de beoogde ontwikkeling als totaalconcept redelijkerwijs niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de tweede trede van de Ladder voor duurzame verstedelijking. In Bijlage 2 is een en ander zoals reeds aangegeven uitgebreider onderbouwd.

Conclusie
Dit bestemmingsplan voorziet in een aantal met elkaar samenhangende stedelijke ontwikkelingen. De kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan de individuele en samenhangende functies is uitgebreid verantwoord en onderbouwd. Bovendien is onderbouwd dat de beoogde planlocaties passend zijn voor de beoogde ontwikkelingen. Daarnaast is onderbouwd dat er geen sprake zal zijn van onaanvaardbare effecten, zoals leegstand en aantasting van het ondernemersklimaat.

Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming met de Ladder voor duurzame verstedelijking is.

4.2 Provinciaal beleid

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

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

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

Beoordeling
De Omgevingsvisie stelt het stimuleren van ontwikkelingen enerzijds en beschermen van waarden anderzijds centraal. Met dit bestemmingsplan wordt een aantal samenhangende ontwikkelingen mogelijk gemaakt op de planlocaties in Driel en Heteren. Daarbij is, met name op de locatie in Driel, uitdrukkelijk gekeken naar de in de omgeving aanwezige waarden en is hiermee bij de planopzet en -uitwerking rekening mee gehouden. Concreet vertaalt dit zich in:

- het ontwikkelen van natuur in de zone oostelijk van de Baltussenweg, die in de Omgevingsvisie is aangewezen als ecologische verbindingszone;
- behoud van openheid c.q. open agrarische percelen, met name in de zone oostelijk van de Baltussenweg;
- behouden van zichtrelatie tussen kern Driel en de uiterwaarden rond de Drielse Rijndijk;
- creëren van kleinschaligheid door afwisseling van bebouwingsclusters met agrarische percelen, inclusief landschappelijke inpassing;
- het wegbestemmen van een minder courante functie in het landelijk gebied (detailhandel) door verplaatsing naar een locatie in stedelijk gebied.

Bij de ontwikkeling wordt dan ook op verantwoorde en evenwichtige wijze rekening gehouden met het behouden en versterken van de aanwezige landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden, in lijn met het gedachtengoed van de Omgevingsvisie. Specifiek draagt het plan bij aan de daadwerkelijke realisatie van de gewenste ecologische verbindingszone in het oostelijk deel van het plangebied. Bij de uitwerking van de ontwikkeling is ook gestreefd naar een optimaal woon- en leefklimaat voor de specifiek beoogde woon-zorgvormen. De landelijke omgeving, direct bij de bebouwde kom van Driel, is daar bij uitstek geschikt voor.

Daarnaast is onderlinge verbondenheid een belangrijke pijler uit de visie. Door de beoogde combinatie van (regulier) wonen, woon-zorgappartementen, dagbesteding/ontmoetingsruimte en kinderopvang op een locatie aan de rand van Driel, worden synergievoordelen verwacht. De functies sluiten goed op elkaar aan en stimuleren verschillende partijen tot samenwerking. Niet alleen binnen het plangebied zelf, maar ook in relatie tot initiatieven en partijen in Driel.

Tot slot stimuleert de provincie in de Omgevingsvisie een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat, waar voor ondernemers en inwoners een sterke aantrekkingskracht vanuit gaat. Voor de fietsenwinkel van de initiatiefnemer betekent de gewenste samenvoeging van de huidige twee vestigingen door gedeeltelijke verplaatsing en beperkte uitbreiding niet alleen een efficiency-voordeel, maar ook de mogelijkheid om een nog completere grootschalige fietsenwinkel te kunnen exploiteren. De winkel kan een ruimer assortiment voeren en een aantrekkelijker beleving en service bieden en daarmee nog beter aansluiten bij de behoefte van de consument. Met de ontwikkeling

wordt dus ruimte geboden aan lokaal ondernemerschap en een bestaande winkel, op een verantwoorde wijze en een geschikte locatie (zie ook paragraaf 4.1). Dit past in de provinciale ambitie om een aantrekkelijk economisch vestigingsklimaat te behouden/creëren.

Conclusie
Het plan past in de doelstellingen en ambities, die de provincie in de Omgevingsvisie heeft vastgelegd.

Omgevingsverordening Gelderland
Provinciale Staten hebben de Omgevingsverordening Gelderland (hierna: de Omgevingsverordening of verordening) vastgesteld op 24 september 2014. De verordening wordt geregeld geactualiseerd. De meest recente versie van de Omgevingsverordening dateert van 19 december 2018.

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

Beoordeling
Planlocatie Baltussenweg 37 e.o. te Driel
De planlocatie Baltussenweg 37 e.o. ligt binnen de volgende aanduidingen:

- plussenbeleid;
- tijdelijk verbod nieuwvestiging, uitbreiding en hervestiging glastuinbouw;
- groene ontwikkelingszone (deel oostelijk van de Baltussenweg);
- Romeinse limes;
- intrekgebied;
- boringsvrije zone (deel westelijk van de Baltussenweg).

De bovengenoemde aanduidingen met betrekking tot glastuinbouw en het plussenbeleid zorgen niet voor belemmeringen. Het plan maakt geen nieuwvestiging, uitbreiding of hervestiging van een glastuinbouwbedrijf mogelijk. Het plan voorziet daarnaast onder meer in het beëindigen van een intensieve veehouderij (Drielse Rijndijk 83). Het plussenbeleid is dus niet van toepassing.

Romeinse limes
De regels ten aanzien van de Romeinse Limes bepalen dat nieuwe ontwikkelingen de kernkwaliteiten van de Romeinse Limes niet mogen aantasten (artikel 2.60). In paragraaf 5.12 van dit bestemmingsplan wordt onderbouwd dat de voorgenomen ontwikkelingen geen negatieve invloed hebben op de kernkwaliteiten van de Romeinse Limes.

Groene ontwikkelingszone
Het doel van de Groene ontwikkelingszones (hierna ook: GO) is het versterken van de samenhang tussen aangrenzende en inliggende natuurgebieden en een toename van de oppervlakte natuur. De regels ten aanzien van de Groene ontwikkelingszone bepalen dat een nieuwe grootschalige ontwikkeling, die tot een significante aantasting van de kernkwaliteiten Groene ontwikkelingszone kan leiden, niet is toegestaan (artikel 2.52 onder 1), tenzij:

- geen reële alternatieven aanwezig zijn;
- sprake is van redenen van groot openbaar belang;
- de negatieve effecten op de kernkwaliteiten, de oppervlakte en de samenhang zoveel mogelijk worden beperkt; en
- de overblijvende negatieve effecten op de kernkwaliteiten, de oppervlakte en de samenhang gelijkwaardig worden gecompenseerd.

In een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden gelegen binnen de GO kunnen nieuwe kleinschalige ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, mits:

- in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat de kernkwaliteiten van het betreffende gebied, in hun onderlinge samenhang bezien, per saldo substantieel worden versterkt;

en
- deze versterking planologisch is verankerd in hetzelfde dan wel een ander, gelijktijdig vast te stellen bestemmingsplan.

De kernkwaliteiten van het GO zijn in de bijlagen bij de Omgevingsverordening beschreven. Het plangebied ligt in het deelgebied 'Overbetuwe' (58). De kernkwaliteiten voor dit deelgebied zijn onder meer:
- Variabel, agrarisch cultuurlandschap met snelle stedelijke ontwikkelingen en glastuinbouw.
- Ecologische verbindingszone KAN, tevens Park Lingezegen; groenelementen binnen Park Lingezegen en bij Schuytgraaf vormen samen een groene verbinding tussen Veluwe, Nijmeegse stuwwal en Gelderse Poort en vormen de hoofdstructuur van de natuurkwaliteit in het gebied.
- Cultuurhistorische waarden van de Limes.
- Plaatselijk kleinschalige landschappen met vroegere strangen en stroomruggen, ook enkele landgoederen.
- Leefgebied das.
- Leefgebied kamsalamander.
- Zeer rijk leefgebied steenuil.
- Cultuurhistorische waarden van de stroomruggen en landgoederen, oude kavelpatronen (Slijk-Ewijk), doorbraakkolken, waterstaatswerken (o.a. zegen en weteringen, Linge).
- Abiotiek: aardkundige waarden, kwel, bodem, waterreservoir.
- Ecosysteemdiensten: recreatie, waterwinning.
- Alle door de Wet natuurbescherming beschermde soorten en hun leefgebieden in dit deelgebied.

De (relevante) ontwikkelingsdoelen voor natuur en landschap voor de GO binnen dit deelgebied zijn:
- ontwikkeling ecologische verbinding Overbetuwe - KAN: parkachtige structuren met water en moeraszones.
- ontwikkeling bosranden en overgangen naar cultuurgronden.
- ontwikkeling biotopen voor vlinders, reptielen en amfibieën en vogels van cultuurlandschappen.
- ontwikkeling cultuurhistorische patronen en beheersvormen.

Met dit bestemmingsplan wordt binnen de Groene ontwikkelingszone een cluster met drie vrijstaande woningen en een gezamenlijk bijgebouw mogelijk gemaakt. Er is daarmee geen sprake van een grootschalige ontwikkeling. In de quickscan flora en fauna (Bijlage 10) is het planvoornemen nader getoetst aan de bovenstaande kernkwaliteiten van de GO. Ter plaatse van de overige gronden van de Groene ontwikkelingszone wordt bijgedragen aan de daadwerkelijke realisatie van een ecologische verbindingszone. De gronden worden ingericht met onder meer rabattenbos, opgaand groen, een waterplas en watergangen, boomgroepen en solitaire bomen en open agrarische percelen (extensief agrarisch gebruik). Op advies van de provincie in het kader van het vooroverleg, is voor de laatstegenoemde open gronden gekozen voor schraal grasland. Ten opzichte van de huidige invulling van deze gronden als boomkwekerij, is er daarmee sprake van een significante ontwikkeling van de ecologische en hydrologische waarden van de Groene ontwikkelingszone en neemt het oppervlak aan natuur aanzienlijk toe. De inrichting en beplanting, zoals beschreven in het inrichtings-, beplantings- en beeldkwaliteitsplan (respectievelijk te raadplegen in Bijlage 2, Bijlage 3 en Bijlage 1), is op deze eis nadrukkelijk afgestemd.

Geconcludeerd wordt dat het bestemmingsplan geen aantasting van de kernkwaliteiten van de GO met zich meebrengt, maar integendeel juist bijdraagt aan de te bereiken doelstellingen voor het gebied.

Thema 'wonen'
Aangezien met het plan in totaal 41 nieuwe woningen en 56 zorgwoningen mogelijk worden gemaakt, is het thema 'wonen' van toepassing. Nieuwe woningen mogen alleen mogelijk als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda. In paragraaf 4.1 onder 'Ladder voor duurzame verstedelijking' alsmede in Bijlage 2 is het plan uitvoerig getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en is onder meer ingegaan op de wijze waarop het woon- en

zorgprogramma passen binnen onder meer de regionale afspraken. Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan de regels met betrekking tot het thema wonen.

Planlocatie Poort van Midden Gelderland Blauw 14 te Heteren
Op deze locatie gelden de volgende aanduidingen:

- tijdelijk verbod nieuwvestiging, uitbreiding en hervestiging glastuinbouw;
- Romeinse limes;
- intrekgebied.

De ligging binnen deze gebieden zorgt niet voor belemmeringen. Het plan maakt geen nieuwvestiging, uitbreiding of hervestiging van een glastuinbouwbedrijf mogelijk. Daarnaast is er geen sprake van winning van fossiele energie. De regels ten aanzien van de Romeinse Limes bepalen dat nieuwe ontwikkelingen de kernkwaliteiten van de Romeinse Limes niet mogen aantasten (artikel 2.60). In paragraaf 5.12 van dit bestemmingsplan wordt onderbouwd dat de voorgenomen ontwikkelingen geen negatieve invloed hebben op de kernkwaliteiten van de Romeinse Limes.

Thema 'detailhandel'
Dit bestemmingsplan voorziet in een verplaatsing van een detailhandelsfunctie vanuit het landelijk gebied (Baltussenweg 37) naar de onderhavige planlocatie in bestaand stedelijk gebied. Dit past in het uitgangspunt dat stedelijke functies, zoals detailhandel, in principe binnen bestaand stedelijk gebied worden uitgeoefend. Op de locatie in Heteren wordt de bestaande, tijdelijk vergunde vestiging van de fietsenwinkel uitgebreid. Planologisch wordt er in de gemeente 1.995 m² bvo aan detailhandel toegevoegd. Daarnaast is er zeer beperkt (ca. 150 m²) sprake van uitbreiding van planologische mogelijkheden in winkelvloeroppervlak.

Het plangebied betreft een 'perifere locatie', zoals bedoeld in de verordening. Conform artikel 2.2.4 van de verordening is dit uitsluitend toegestaan, mits de detailhandelsvoorziening past in het vigerende Regionaal programma werklocaties (RPW). In Bijlage 2 (paragraaf 6.2 van de betreffende bijlage) is aan het RPW getoetst. Het RPW kent vier doelstellingen:

- zorgen voor nieuwe economische ontwikkeling op de juiste locatie met maximaal rendement voor de werkgelegenheid;
- ruimte geven aan lokale bedrijvigheid;
- in een realistisch tijdspad toewerken naar een economisch evenwicht in vraag en aanbod;
- de economische marktontwikkelingen nauwlettend volgen en optimaal benutten.

Ten aanzien van perifere detailhandel in relatie tot de gewenste planontwikkeling zijn de volgende overwegingen relevant:

- gezien het volume van het assortiment kan de fietsenwinkel niet in reguliere centrumgebieden worden ingepast.
- de locatie Poort van Midden-Gelderland is aangewezen als kleinschalig cluster ('overige winkellocatie), waar onder voorwaarden marktinitiatieven geconcentreerd kunnen worden.
- in 2016 is over de verplaatsing van de winkel advies gegeven door het Intergemeentelijk Overleg. Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is het plan, inclusief de beoogde uitbreiding op de locatie in Heteren, opnieuw ter advies voorgelegd. Op 17 juni 2020 is positief besloten op deze adviesaanvraag door het regionaal PFO Economie. Het initiatief past binnen het vigerende RPW.
- er is een groot aantal bedrijfseconomische redenen voor de uitbreiding van de fietsenwinkel, welke in de genoemde bijlage uitgebreid zijn beschouwd.
- er is geen ruimte voor de planontwikkeling op daarvoor aangewezen concentratiegebieden. De Aamsepoort in Elst is het concentratiegebied in Overbetuwe, maar door de geldende bestemming (Detailhandel – Tuin-, Interieur- en Sfeercentrum) en het ontbreken van leegstand is hier geen ruimte.

Tevens moet sprake zijn van lokale uitbreiding/verplaatsing en moet elders in de gemeente/subregio planologische ruimte voor perifere detailhandelsvoorzieningen worden wegbestemd. Dit is het geval: er sprake van een verplaatsing en lokale uitbreiding. Daarbij worden op de locatie Baltussenweg in Driel

planologische mogelijkheden voor detailhandel weggenomen. Met een voorwaardelijke verplichting in de planregels is geborgd dat de detailhandel op de huidige locatie wordt beëindigd.

De gewenste ontwikkeling is in overeenstemming met het RPW en voldoet daarmee aan de in de Omgevingsverordening gestelde regels.

Drinkwaterbescherming
Het plangebied ligt binnen een intrekgebied grondwater en (gedeeltelijk) binnen een boringsvrije zone. In de Omgevingsverordening zijn hiervoor specifieke regels opgenomen in artikelen 3.5, 3.25 en 3.26 ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater met het oog op de drinkwatervoorziening. Deze regels hebben onder meer betrekking op de aanleg van boorputten (waaronder sonderingen), grond- of funderingswerken en open of gesloten bodemenergiesystemen. Zo zijn bodemenergiesystemen verboden en is het verboden om boorputten op te richten. Tevens is het verboden om grond- of funderingswerkzaamheden uit te voeren op een diepte van 3 meter of meer onder het maaiveld. Deze verboden gelden niet indien wordt voldaan aan bepaalde voorschriften die opgenomen zijn in de verordening. Voorafgaand aan het oprichten van een boorput of het uitvoeren van grond- of funderingswerkzaamheden dieper dan 3 meter dient door degene die de activiteit onderneemt een melding te worden gedaan bij Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland.

De zorgplicht grondwaterbescherming vraagt aandacht om te voorkomen dat bepaald handelen of juist het nalaten daarvan de kwaliteit van het grondwater aangetast.

Omdat bij de uitvoering van werkzaamheden in het plangebied moet worden voldaan aan de regels die opgenomen zijn in de Omgevingsverordening voor boringsvrije zones en intrekgebieden, is op de verbeelding van het bestemmingsplan op beide planlocaties de aanduiding 'milieuzone - beschermingszone grondwater' opgenomen. In de regels is bepaald dat hier tevens de regels uit de Omgevingsverordening Gelderland gelden vanwege de ter plaatse aanwezige boringsvrije zone en het intrekgebied. Er geldt een verbod voor het bouwen van bouwwerken dieper dan 3 meter, tenzij er sprake is van vervanging van bestaande fundering, of op basis van een advies van het waterleiding bedrijf vaststaat dat er vanuit grondwaterbeschermingsoogpunt geen bezwaar tegen de bouwactiviteiten is. Eventueel kunnen voorschriften aan de omgevingsvergunning voor het bouwen worden gesteld.

De aanduiding 'milieuzone – beschermingszone grondwater' vervult mede een signaleringsfunctie en maakt direct duidelijk dat deze regels uit de verordening ten behoeve van de bescherming van het grondwater in acht genomen moeten worden. De regels die opgenomen zijn in de Omgevingsverordening Gelderland hebben een rechtstreekse werking en deze gelden dus ook los van het bestemmingsplan altijd.

Conclusie
Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de Omgevingsverordening Gelderland.

4.3 Gemeentelijk beleid

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

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

In de Omgevingsvisie wordt de focus gelegd op zes opgaven:
- Vitaal buitengebied in beweging;
- Innovatieruimte voor ondernemerschap;
- Samen werken aan energietransitie;
- Gevarieerde dorpse woonomgeving;
- Netwerk verbonden met samenleving;
- Voorzieningen geclusterd.

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

Beoordeling
De planlocatie Baltussenweg 37 e.o. te Driel behoort tot het buitengebied van Overbetuwe. Eén van de centrale opgaven volgens de Omgevingsvisie is het behouden van een vitaal buitengebied. De gemeente wil dit met (meer) differentiatie bereiken. In het buitengebied worden zeven deelgebieden onderscheiden, met specifieke ambities per deelgebied, die op concrete situaties worden toegepast. Het plangebied ligt op een snijvlak van verschillende gebieden: aan de rand van de uiterwaarden, aan de dorpsrand van Driel en aan de rand van de landschappelijke zone (parklandschap) die zich uitstrekt van Driel en de Drielse Rijndijk tot aan Park Lingezegen. De Omgevingsvisie geeft in samenhang met het Landschapsontwikkelingsplan Overbetuwe het landschappelijk kader voor ontwikkelingen in het buitengebied. Bij de planontwikkeling is nadrukkelijk rekening gehouden met de ligging op een snijvlak van verschillende karakteristieke gebieden en de daarbij behorende bestaande en te ontwikkelen kwaliteiten. Onder het kopje 'Landschapsontwikkelingsplan Overbetuwe (LOP)' wordt hier nader op ingegaan.

Ook aan enkele overige opgaven wordt door het voorliggende plan bijgedragen, namelijk het streven naar een gevarieerde dorpse woonomgeving, verbinden van netwerken met de samenleving en het clusteren van voorzieningen. Het plan voorziet in een combinatie van woningen en zorgwoningen in een landelijke omgeving aan de rand van de bebouwde kom van Driel. Bij elkaar passende voorzieningen worden geclusterd, waarbij er een onderscheidend landelijk woonmilieu wordt gecreëerd. De clustering biedt ook mogelijkheden om netwerken met bestaande voorzieningen in en rond de kern tot stand te brengen.

Conclusie
Het plan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

Landschapsontwikkelingsplan Overbetuwe (LOP)
In het Landschapsontwikkelingsplan (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.

Beoordeling
Met dit bestemmingsplan is er sprake van ontwikkeling van in totaal zes clusters met woningen of zorgwoningen en een gebouw voor een kinderopvang/ontmoetingsruimte. Deze ontwikkelingen vinden plaats in het buitengebied. Een bestaande agrarische bedrijfslocatie verdwijnt en een detailhandelslocatie wordt verplaatst uit dit gebied. Het LOP stelt kaders voor de ontwikkelingen in dit plangebied.

Het plangebied Baltussenweg 37 e.o. maakt deel uit van het oeverwallen- en stroomruggenlandschap, waar gestreefd wordt naar behoud van ruimtelijke afwisseling en versterking van kleinschaligheid op de oeverwallen. Het plangebied ligt in de deelgebieden 1c (Oeverwal tussen Driel en Randwijk, westelijk plandeel) en 13a ('t Vlot, oostelijk plandeel). Bij het opstellen van het inrichtingsplan (opgenomen in Bijlage 2) is het LOP in samenhang met bovengenoemde Omgevingsvisie als kader gehanteerd. Hierna wordt dit per deelgebied nader toegelicht.

Westelijk plandeel: oeverwal Driel
De oeverwal zuidelijk van de Nederrijn strekt zich uit van Randwijk in het westen tot Driel, ter hoogte van het plangebied, in het oosten. In dit deelgebied is beoogd om het stroomruglandschap te versterken. Panorama's naar de stuwwal dienen behouden te blijven. In dit deelgebied moet er dus voorzichtig omgegaan worden met verdichtende ontwikkelingen. Behoud van zichtrelaties tussen de stuwwal en de kern Driel/Baltussenweg is daarom als randvoorwaarde bij de planuitwerking gesteld.

In het deelgebied worden onder meer de volgende ambities nagestreefd:

- Behoud kolk De Nieuwstad, direct noordwestelijk van het plangebied. Deze blijft behouden. Aansluitend wordt een weide voorzien en wordt het huidige agrarische bouwvlak verwijderd;
- Vergroten contrast tussen openheid en kleinschaligheid. Dit wordt bereikt doordat kleinschalige bebouwingsclusters worden afgewisseld met open agrarische percelen, behoud van doorzichten tussen de clusters en landschappelijke inpassing van de clusters.

Met de gekozen invulling is een passende verhouding tussen bebouwing en onverhard gebied gevonden. De weides, die door jongvee extensief zullen worden begraasd, borgen het behoud van het agrrische karakter van het gebied, in samenhang met de (boeren)erf-achtige opzet van de clusters.



Afbeelding 17: landschappelijke inpassing en inrichting westelijk plandeel conform LOP

Oostelijk plandeel: 't Vlot

In dit deelgebied ligt een provinciaal aangewezen ecologische verbindingszone tussen de Nederrijn en Park Lingezegen. Het deelgebied functioneert als een groene bufferzone tussen Driel en Arnhem (wijk Schuytgraaf). Dit karakter moet worden behouden. Naast het realiseren van natuur is het maken van een recreatief netwerk mogelijk. Binnen het deelgebied wordt ingezet op onder meer:

- Ontwikkeling ecologische verbindingszone. Kavelpatronen geven richting aan de inrichting;
- Aanleg vochtig loofbos, rietmoeras
- Woerden beleefbaar houden;
- Open kom ten oosten van Driel open houden;
- Toegankelijkheid en beleefbaarheid bufferzone vergroten;
- Versterken contrast tussen openheid en kleinschaligheid, onder meer door laanbeplanting en erfbeplanting op lagere oeverwallen;
- Cultuurhistorie (karakteristieke verkavelingspatronen) herkenbaarder maken.

Met dit bestemmingsplan wordt een belangrijke stap in de realisatie van de ecologische verbindingszone gezet. Het plandeel ligt op een belangrijk schakelpunt voor deze zone en is essentieel om een doorgaande verbindingszone tot stand te brengen. Ten noorden van het plandeel zijn al enkele percelen met natuur ingericht en met het voorliggende plan wordt dit verder uitgebreid door de huidige agrarische boomkwekerijfunctie om te zetten in ontwikkeling van de volgende functies. Daarbij zijn de bovengenoemde ambities voor het deelgebied als leidraad gehanteerd. Bij de inrichting van het gebied zijn de herkenbare kavelpatronen gehandhaafd en beter zichtbaar gemaakt. Het plandeel bestaat uit:

- weides aan de Baltussenweg, waarmee een kleinschalig agrarisch landschap in lijn met het westelijk plandeel wordt gecreëerd. Dit vormt een logische overgang naar de rest van het deelgebied (bebouwingscluster en natuur);
- een grootschalige open weide in de oostelijke zone;
- aanleg rabattenbossen en bosplantsoenen met boomvormers (streekeigen beplanting);
- realisatie waterplas en rietmoeras centraal in het gebied;
- aanleg wandelpaden met bruggen door het gebied heen ter bevordering van toegankelijkheid,

beleefbaarheid en recreatieve ontwikkeling in samenhang met ontwikkeling van ecologische waarden;
- aanleg natuurvriendelijke oevers langs bestaande watergangen;
- realisatie kleinschalig wooncluster in boerenerf-opzet met drie woningen en gedeelde toegangsweg, bijgebouw en erf. Nadrukkelijk wordt de relatie met de waterplas en het open landschap benut;
- fruitboomgaard en bomenrij nabij de toegangsweg;
- solitaire bomen en boomgroepen verspreid door het plangebied.

De voorgestelde inrichtingsmaatregelen leveren in samenhang bezien een bijdrage aan een groot aantal ambities uit het LOP voor dit deelgebied. Het gebied zal blijven functioneren ls buffer tussen Driel en Schuytgraaf en wordt ontwikkeld met een gebalanceerde mix van natuur, weides, water, een bebouwingscluster en intensieve recreatie.



Afbeelding 18: inrichting oostelijk plandeel in deelgebied 't Vlot conform LOP.

Conclusie
Het plan levert een bijdrage aan meerdere doelstellingen van het LOP en is hiermee dus in overeenstemming.

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Milieueffectrapportage

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

Ook de Implementatiewet 'herziening m.e.r. richtlijn' is relevant. Sinds 16 mei 2017 is deze wet in werking. De richtlijn heeft de procedure en de inhoud van het MER en de m.e.r.-beoordeling, maar ook de vormvrije m.e.r.-beoordeling gewijzigd. Dit heeft gevolgen voor de inhoud en procedure van ruimtelijke plannen. Voor activiteiten, die zijn opgenomen in onderdeel D van de Bijlage bij het Besluit m.e.r. en waarvan de omvang beneden de in kolom 2 genoemde drempel ligt, geldt een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Beoordeling en conclusie
Met dit bestemmingsplan wordt enerzijds voorzien in een verplaatsing en uitbreiding van een detailhandelsfunctie naar de locatie Poort van Midden Gelderland Blauwe 14 te Heteren. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de huidige bestemming ('Bedrijventerrein') op deze locatie, is er geen sprake van m.e.r.-plichtige of m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten op deze planlocatie.

Aan de Baltussenweg 37 e.o. worden in totaal 6 clusters met stedelijke functies (41 woningen, 56 zorgwoningen, een kinderdagopvang en een dagbestedingsvoorziening) gerealiseerd. Gezien de aard en omvang van deze ontwikkeling, kan dit onderdeel van het plan als een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals bedoeld in het Besluit m.e.r., worden beschouwd. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is daarom noodzakelijk.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgesteld op basis van de onderzoeken die zijn uitgevoerd in het kader van het ruimtelijke plan. In de aanmeldingsnotitie vindt een beoordeling/toets plaats aan de criteria, die zijn genoemd in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze is opgenomen in Bijlage 3. Aanbevolen is om geen MER op te stellen. Het bevoegd gezag heeft voorafgaand aan de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan een afzonderlijk besluit hieromtrent genomen (d.d. 9 februari 2021). Dit besluit is op de voorgeschreven wijze kenbaar gemaakt.

5.2 Geluid

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) moet bij een plan een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. Alle wegen hebben geluidzones, met uitzondering van wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

In de Wgh zijn grenswaarden opgenomen met betrekking tot de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel is 48 dB en mag in principe niet worden overschreden. Onder bepaalde voorwaarden mag de geluidbelasting hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor moet met een ontheffing een hogere

waarde worden vastgesteld.

De gemeente Overbetuwe heeft specifiek beleid vastgesteld in de Nota geluidbeleid en de Nota hogere grenswaarden.

Beoordeling
Met dit bestemmingsplan worden nieuwe geluidgevoelige objecten mogelijk gemaakt op de planlocatie Baltussenweg 37 e.o. de Driel, namelijk woningen, zorgwoningen en kinderdagopvang. In de omgeving van de planlocatie zijn enkele wegen aanwezig met diverse snelheidsregimes. Spoorwegen en geluidgezoneerde industrieterreinen zijn in de omgeving niet aanwezig.

Er is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. De rapportage is opgenomen in Bijlage 4. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van de relevante omliggende wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijdt. Vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening is tevens de cumulatieve geluidbelasting berekend. Deze blijft eveneens (ruimschoots) onder de voorkeursgrenswaarde. Er zijn dan ook geen akoestische belemmeringen voor de geplande woningen, zorgwoningen en het kinderdagverblijf.

Conclusie
Het aspect akoestiek vormt geen belemmering voor het plan.

5.3 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) de belangrijkste stoffen.

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

Om te bepalen of een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit, is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:
- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO_2 en PM_{10} (1,2ìg/m^3).

Beoordeling en conclusie
Met dit bestemmingsplan wordt enerzijds voorzien in een verplaatsing en uitbreiding van een detailhandelsfunctie naar de locatie Poort van Midden Gelderland Blauw 14 te Heteren. Hier neemt het aantal verkeersbewegingen met circa 290 mvt/etmaal toe conform de berekende verkeersgeneratie in paragraaf 5.13. Aan de Baltussenweg 37 e.o. worden in totaal 6 clusters met stedelijke functies (41 woningen, 56 zorgwoningen, een kinderdagopvang en een dagbestedingsvoorziening) gerealiseerd. Ook hier is sprake van een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen, maximaal circa 140 mvt/etmaal.

De ontwikkelingen kunnen dan ook een relevant effect op de luchtkwaliteit hebben. Om na te gaan of de ontwikkeling NIBM bijdraagt aan de luchtkwaliteit, is door middel van de NIBM-tool berekend of het plan mogelijk in betekenende mate bijdraagt. Afbeelding 19 geeft de resultaten hiervan weer. Hierbij is vanuit een worst case benadering de totale verkeerstoename vanwege het plan berekend, hoewel de locaties

op behoorlijke afstand van elkaar liggen. De conclusie is dat het plan ruim onder de drempelwaarde blijft, derhalve niet in betekenende mate bijdraagt en nader onderzoek niet noodzakelijk is.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

	Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	430
	Aandeel vrachtverkeer	0,5%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,33**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,07**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Afbeelding 19: resultaten NIBM-tool (bron: www.infomil.nl)

5.4 Bedrijven en milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies, zoals woningen. Bij de planontwikkeling moet rekening worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Als bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit, zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Een rustige woonwijk of een rustig buitengebied is ingericht volgens het principe van functiescheiding.

Beoordeling
Locatie Baltussenweg 37 e.o. te Driel
Dit bestemmingsplan maakt op deze planlocatie zowel nieuwe milieugevoelige functies (woningen en zorgwoningen) als een nieuwe milieubelastende functie (kinderdagverblijf en dagbesteding) mogelijk.

In de omgeving van de planlocatie zijn de volgende relevante milieubelastende functies aanwezig. In de onderstaande tabel is getoetst wat de kortste afstand tot milieugevoelige functies in het plangebied zal zijn en of aan de richtafstand wordt voldaan. Uitgegaan is van het gebiedstype 'rustig buitengebied/rustige woonwijk'.

Adres	*Functie*	*Milieucategorie*	*Richtafstand*	*Afstand feitelijk*

Vogelenzangse-straat 3	Pluimveehouderij	4.1	200 meter	ca. 85 meter
Drielse Rijndijk 85	Detailhandel (houtkachelwinkel)	1	10 meter	ca. 12 meter
Baltussenweg 39	Autobedrijf	2	30 meter	ca. 80 m

Aan de richtafstand ten opzichte van de pluimveehouderij Vogelenzangsestraat 3 wordt niet voldaan. De richtafstand wordt bepaald door het aspect geur. Op dit aspect wordt in paragraaf 5.5 nader ingegaan en er is een geuronderzoek uitgevoerd ten aanzien van de betreffende veehouderij (zie Bijlage 5). uit het onderzoek volgt dat er geen belemmeringen zijn. Daarnaast is, mede naar aanleiding van een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan, een nader onderzoek naar de effecten van geur, fijnstof en endotoxinen vanwege de pluimveehouderij uitgevoerd (Bijlage 6). Hieruit blijkt dat er geen beperking voor het bedrijf ontstaat en dat de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots voldoet aan de grenswaarden.

Spuitzones
Ten aanzien van boom- en fruitteeltbedrijven is niet alleen de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van belang, maar ook spuitzones in verband met het gebruik van bestrijdingsmiddelen bij deze bedrijven. In het bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe' is opgenomen dat een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en (glas)tuinbouw, fruit- en boomteelt in acht moet worden genomen (artikel 3.4.1). Deze afstand wordt algemeen aanvaard, maar er kan volgens de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State gemotiveerd worden afgeweken van deze afstand.

Direct ten noorden van het perceel Baltussenweg 37 ligt een boomgaard. De bebouwing in clusters 3 en 4, die respectievelijk maximaal 20 woningen en maximaal 32 zorgwoningen krijgen, liggen gedeeltelijk binnen 50 meter van deze boomgaard, op een kleinste afstand van ruim 10 meter. Ook de bestaande (bedrijfs)woning Drielse Rijndijk 83 ligt binnen de spuitzone. Met deze woning moet reeds rekening worden gehouden. De woning wordt behouden, maar niet op kortere afstand tot de boomgaard worden gerealiseerd. In Bijlage 7 is nader onderzocht of gemotiveerd van de richtafstand van 50 meter afgeweken kan worden ten aanzien van de (zorg)woningen in clusters 3 en 4. Navolgend wordt ingegaan op de voornaamste bevindingen en conclusies.

De betreffende (peren)boomgaard is volledig omzoomd door een groenblijvende windsingel. Voor de geplande ontwikkelingen dient desondanks rekening gehouden te worden met een spuitzone. Zoals hiervoor is genoemd, is de in de praktijk gebruikte afstand van 50 meter indicatief. Dat betekent dat er onder omstandigheden gemotiveerd van kan worden afgeweken. Hierbij zijn de volgende aspecten relevant:

1. wat wordt planologisch mogelijk gemaakt;
2. welke gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt;
3. wat zijn de effecten van de gewasbeschermingsmiddelen voor de mens bij blootstelling;
4. het gebruik van driftreducerende middelen.

Wanneer deze aspecten nader locatiespecifiek worden beschouwd, zijn de volgende omstandigheden van belang.

- In de huidige situatie is er in een tweetal gevallen reeds sprake van een woning op een afstand van 10 meter en minder ten opzichte van de boomgaard, derhalve op vergelijkbare tot iets kleinere afstand dan de beoogde nieuwe bebouwing.
- Uit overleg met de kweker van de boomgaard is naar voren gekomen dat onder andere door de ligging van deze beide woningen de bedrijfsvoering al dusdanig is aangepast, dat spuiten op een afstand van 10 meter geen problemen geeft. Hiervoor is de groenblijvende windsingel opgericht. Verder vindt bemesting handmatig en met een druppelslang plaats en is er sprake van een teeltvrije zone van circa 5 meter.
- Onbekend is welke middelen de fruitteler gebruikt bij het spuiten van de fruitbomen. Om die reden wordt uitgegaan van de gewasbeschermingsmiddelen die in de fruitteelt het meest worden gebruikt.

Bij het bepalen van de afstand in het onderzoek is gemotiveerd worst case uitgegaan van het middel Captan.
- Uit onderzoek van Wageningen University & Research blijkt dat de gezondheidsrisico's van gewas-beschermingsmiddelen voor omwonenden vooral liggen bij opname van stoffen door de huid (dermaal risico). Voor het middel Captan wordt het dermale blootstellingseindpunt (100%) overschreden bij bespuiting op fruitbomen zonder blad op een afstand van 20 meter tot de laatste bomenrij. Zoals eerder opgemerkt worden de laatste drie boomrijen vanaf de woning handmatig behandeld en is er sprake van een teeltvrije zone van 5 meter. Bovendien is een windsingel gerealiseerd.
- Uit informatie van de kweker blijkt dat deze een dwarsstroomspuit met driftbeperkende Venturi spleetdoppen gebruikt (DRT75). Uit onderzoek blijkt dat in die situatie van een in de winter bladhoudende windhaag vanaf een afstand van 5 meter tot de laatste bomenrij in het geheel geen overschrijding van het dermale blootstellingseindpunt plaatsvindt. In de huidige situatie is sprake van een groenblijvende windhaag, waarmee de afstand kan worden verkleind naar 5 meter.
- Vanwege de aangrenzende watergangen is de fruitteler verplicht om emissiebeperkende spuittechnieken te gebruiken. Hierbij dient afstand te worden houden van de aanwezige sloot door middel van een teeltvrije zone. Deze zone bedraagt bij de teelt van peren tenminste 3 meter indien er gebruik wordt gemaakt van driftreducerende spuittechnieken.

Op basis van de benoemde omstandigheden van het geval wordt geconcludeerd dat een afstand van 10 meter ten opzichte van de boomgaard te verantwoorden is. Deze afstand wordt in werkelijkheid nog met circa 5 meter vergroot in verband met de teeltvrije zone en een windsingel. Daarbij wordt geconcludeerd dat in de huidige situatie reeds op 10 meter en minder woningbouw aanwezig is, zonder dat dit tot problemen leidt. Verder wordt geconcludeerd dat in een situatie zonder bladhoudende haag tussen het agrarische perceel en het perceel met de beoogde woning en zorgerf, een afstand van 20 meter (-6 meter teeltvrije zone) volstaat. Met een bladhoudende windhaag is het mogelijk de afstand te verkleinen tot zelfs 5 meter.

Conclusie
Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de ontwikkeling. Omliggende functies worden niet belemmerd. Ook spuitzones vormen geen belemmering voor het oprichten van de nieuwe bebouwing.

5.5 Geurhinder

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

Beoordeling
Dit bestemmingsplan voorziet in het oprichten van nieuwe geurgevelige objecten in het plandeel Baltussenweg 37 e.o. te Driel. In de omgeving van deze planlocatie is één veehouderij aanwezig, namelijk de pluimveehouderij aan de Vogelenzangsestraat 3. Ten aanzien van deze veehouderij is een geuronderzoek uitgevoerd (Bijlage 5) en is een nadere beschouwing van onder meer de ontwikkelmogelijkheden voor de veehouderij uitgevoerd (Bijlage 6). Uit deze onderzoeken blijkt dat er geen belemmeringen voor de veehouderij optreden. Daarnaast is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd.

Conclusie
Er zijn vanuit het aspect geurhinder geen belemmeringen voor het initiatief.

5.6 Bodem

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

Beoordeling
Dit bestemmingsplan maakt de bouw van een nieuwe woningen en zorgwoningen en dus gevoelige functies mogelijk. Derhalve is een bodemonderzoek voor de planlocatie Baltussenweg 37 e.o., voor zover het de beoogde bebouwingsclusters betreft noodzakelijk. Voor deze planlocatie is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage is opgenomen in Bijlage 8. Voor de onderzoeksmethodiek en gedetailleerde resultaten wordt verwezen naar deze bijlage. Uit het onderzoek blijkt dat er hooguit sprake is van lichte verontreinigingen in de bodem en het grondwater. De licht vehoogde gehaltes met nikkel in de bodem kunnen als verhoogde achtergrondwaarde worden beschouwd. De verhoogde gehaltes barium en molybeen in het grondater betreffen eveneens van nature verhoogde achtergrondwaarden. De bodemkwaliteit vormt hiermee geen belemmering voor de toekomstige functies. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Voor de locatie Poort van Midden Gelderland Blauw 14 in Heteren is een bodemonderzoek niet noodzakelijk gezien de aard van de wijziging.

Conclusie
Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan. De bodem is geschikt voor het beoogde gebruik.

5.7 Externe veiligheid

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

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

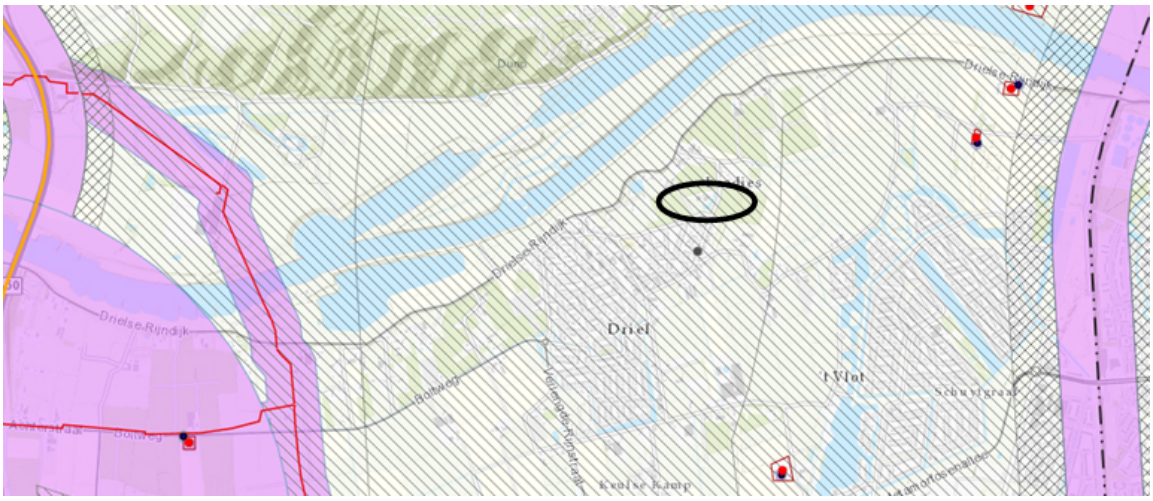
Groepsrisico
Het groepsrisico (GR) is een afwegingsinstrument dat tot doel heeft een bewuste afweging te stimuleren over het risico op een ongeval met een groot aantal slachtoffers. Het GR beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval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

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

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

Beoordeling
Locatie Baltussenweg 37 e.o. te Driel
Het bestemmingsplan voorziet in de in de realisatie van in totaal 97 nieuwe woningen, waarbij de bestaande rijwielhandel wordt verwijderd. Van de 97 woningen worden er 41 reguliere woningen (grotendeels seniorenwoningen) ontwikkeld en 56 zorgwoningen. Er is sprake van nieuwe kwetsbare objecten met deze ontwikkeling.

Op basis van de risicokaart van de provincie Gelderland is een inventarisatie gemaakt van de risicobronnen in en rondom het plangebied, die een extern veiligheidsrisico kunnen veroorzaken. In afbeelding 19 is een uitsnede opgenomen van de provinciale risicokaart.



Afbeelding 19: uitsnede provinciale risicokaart (geraadpleegd op 26 januari 2021) met het plangebied locatie Driel in zwarte cirkel

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

Het plangebied ligt op ca. 3.250 meter ten oosten van de snelweg A50 en op ca. 1.900 meter ten westen van de spoorlijn Arnhem - Nijmegen. Over deze twee transportroutes worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Op basis van de regeling basisnet en de provinciale risicokaart is vastgesteld dat de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van deze twee risicobronnen niet over het plangebied ligt.

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

Verantwoording groepsrisico
Het plan is gelegen in het invloedsgebied groepsrisico van een twee externe veiligheidsrisicobronnen. Conform vigerende wetgeving moet de gemeente hierdoor het groepsrisico verantwoorden. Meer specifiek gaat om de wettelijke verplichting op grond van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) artikel 7 en 9 vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de snelweg A50 en de spoorlijn Arnhem - Nijmegen. De gemeente heeft bij het invullen van de verantwoordingsplicht een grote mate van beoordelingsvrijheid. Ten aanzien van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid heeft de Veiligheidsregio adviesrecht. Bij het invullen van de verantwoordingsplicht is gebruik gemaakt van het advies van Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM) van 21 januari 2021 (kenmerk: 2021-000165).

Bestrijdbaarheid
Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om de effecten ten gevolge van het incident te beperken. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden dicht bij de bron. De mate van bestrijdbaarheid wordt vooral bepaald door de veiligheidsvoorzieningen en het aantal aanwezigen dicht bij de risicobron. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen. VGGM zag eveneens geen reden om aanvullend te adviseren.

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

- Het plan ligt binnen de effectafstand van het relevante incidentscenario toxische wolk. Bij het genoemde scenario is naar verwachting het schuilen in een woning/gebouw het te adviseren

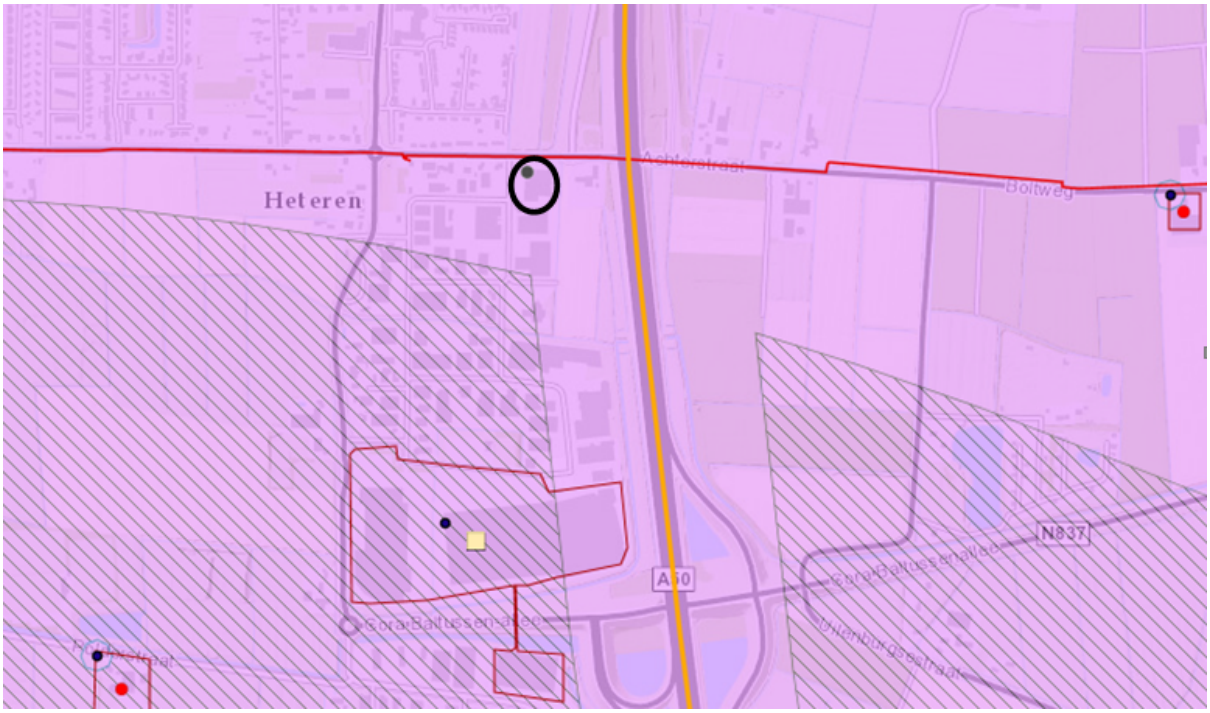
handelingsperspectief van de veiligheidsregio. Het plan leidt tot een toename van het aantal aanwezigen waarbij de doelgroep in woonzorgfunctie vermindert zelfredzaam is. Het ligt daarbij in de verwachting dat de aanwezigen zichzelf in veiligheid kunnen brengen, mits geïnformeerd en tijdig gewaarschuwd.

- De VGGM adviseert ter verbetering zelfredzaamheid, het toepassen van risicocommunicatie, BHV organisatie af te stemmen op de aanwezige risico's en technische maatregelen te treffen aan de gebouwen zodat een toxische wolk buiten blijft.

Ten aanzien van risicocommunicatie is er NL Alert. Hiermee zijn mensen binnen een bepaald gebied gericht te informeren door het sturen van een bericht naar mobiele telefoons. Verder zal de gemeente initiatiefnemer inlichten over de aanwezige risico's en is het plan te ontvluchten via de Baltussenweg en de Drielse Rijndijk. Gezien het geadviseerde van de VGGM enkel ter verbetering is, acht de gemeente het niet noodzakelijk om verdere maatregelen te treffen om de zelfredzaamheid te vergroten. Daarnaast zijn de geadviseerde maatregelen niet ruimtelijk relevant.

Locatie Poort van Midden Gelderland Blauw 14 te Heteren

Het bestemmingsplan voorziet in de uitbreiding van een rijwielhandel aan de Poort van Midden Gelderland Blauw 14 te Heteren. Op basis van de risicokaart van de provincie Gelderland is een inventarisatie gemaakt van de risicobronnen in en rondom het plangebied, die een extern veiligheidsrisico kunnen veroorzaken. In afbeelding 20 is een uitsnede opgenomen van de provinciale risicokaart.



Afbeelding 20: uitsnede provinciale risicokaart (geraadpleegd op 26 januari 2021) met het plangebied locatie Heteren in zwarte cirkel

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

Transportroutes

Het plangebied ligt op ca. 120 meter ten westen van de snelweg A50. Over deze transportroute vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Op basis van de regeling basisnet en provinciale risicokaart is vastgesteld dat plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van deze risicobron niet over het plangebied ligt.

Ten aanzien van het groepsrisico is het plangebied wel gelegen binnen het invloedsgebied van de snelweg A50. Ontwikkelingen hierbinnen hebben mogelijk invloed op de hoogte van het groepsrisico. Er is een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd (zie de rapportage in Bijlage 9). Uit dit onderzoek volgt dat het groepsrisico door de toekomstige situatie niet toeneemt en de hoogte van groepsrisico beneden

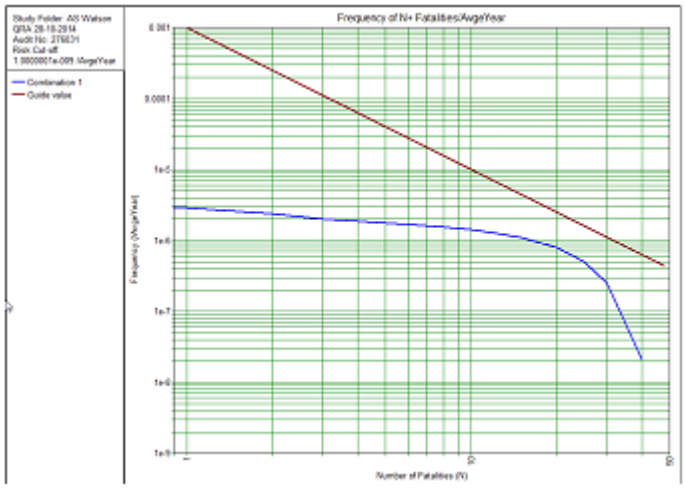
de 0,1 maal de oriëntatiewaarde blijft. Hierdoor kan er worden volstaan met een beperkte verantwoording groepsrisico.

Buisleidingen
Aangrenzend aan het plangebied ligt aan de noordzijde aardgastransportleiding (N-568-32). Op basis van de provinciale risicokaart is vastgesteld dat de aardgastransportleiding ter plaats van het plangebied geen plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} heeft. Daarnaast ligt ook de belemmeringenstrook niet over het gebouw.

Ten aanzien van het groepsrisico ligt het plangebied wel binnen het invloedsgebied van deze aardgastransportleiding. Ontwikkelingen hierbinnen hebben mogelijk invloed op de hoogte van het groepsrisico. Hiervoor heeft de initiatiefnemer een onderzoek externe veiligheid aangeleverd, genaamd: Rijwielhandel te Heteren, met rapportnummer O 16556-2-RA d.d. 18 januari 2021. Uit dit onderzoek volgt dat het groepsrisico door de toekomstige situatie niet toeneemt en de hoogte van groepsrisico beneden de 0,1 maal de oriëntatiewaarde blijft. Hierdoor kan er worden volstaan met een beperkte verantwoording groepsrisico.

Inrichtingen
Het plangebied ligt op ca. 550 meter ten noorden van het bedrijf A.S. Watson B.V (Kruidvat distributiecentrum, Poort van Midden Gelderland Rood 24 te Heteren). Hier worden gevaarlijke stoffen opgeslagen waardoor het bedrijf valt onder het 'Besluit Risico's Zware Ongevallen (BRZO)'. Uit een destijds opgestelde risicoberekening ('Kwantitatieve Risicoanalyse Distributiecentrum A.S. Watson Heteren', d.d. 21 januari 2015 met documentnummer BD3451-104-100), blijkt dat het plangebied buiten de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van deze inrichting ligt. Dit vormt geen belemmering voor de realisatie van dit plan.

Ten aanzien van het groepsrisico is het plangebied gelegen binnen het invloedsgebied van deze inrichting. Ontwikkelingen hierbinnen hebben mogelijk invloed op de hoogte van het groepsrisico. Uit de destijds uitgevoerde risicoberekening,('Kwantitatieve Risicoanalyse Distributiecentrum A.S. Watson Heteren', d.d. 21 januari 2015 en documentnummer BD3451-104-100), blijkt dat het berekende groepsrisico onder de oriëntatiewaarde ligt (zie afbeelding 21).



Afbeelding 21: fN-curve QRA A.S. Watson B.V.

Het plan voorziet in een beperkte toename van het aantal aanwezige personen. Gelet op de afstand tot de risicobron heeft dit geen invloed op het groepsrisico. Desondanks is er sprake van een ontwikkeling binnen het invloedsgebied en moet het groepsrisico verantwoord worden.

Verantwoording groepsrisico
Het plan is gelegen in het invloedsgebied groepsrisico van verschillende externe

veiligheidsrisicobronnen. Conform vigerende wetgeving moet de gemeente hierdoor het groepsrisico verantwoorden. Meer specifiek gaat om de wettelijke verplichting op grond van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) artikel 7 en 9 vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de snelweg A50 (onderdelen H en I), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) artikel 12 vanwege de aardgastransportleidingen (onderdelen A, B, H en I) en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) artikel 13 vanwege de inrichting A.S. Watson B.V. De gemeente heeft bij het invullen van de verantwoordingsplicht een grote mate van beoordelingsvrijheid. Ten aanzien van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid heeft de veiligheidsregio adviesrecht. Bij het invullen van de verantwoordingsplicht is gebruik gemaakt van het advies van Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM) van 21 januari 2021 (kenmerk: 2021-000165).

A. Personendichtheid
Het plan maakt de uitbreiding van een detailhandel mogelijk. Hier waren 15 personen overdag aan het werk en 1 klant per werknemer. De beoogde situatie gaat uit van 25 werknemers en 1 klant per werknemer. Hierdoor zal het aantal aanwezigen overdag met 20 personen toenemen.

B. Hoogte groepsrisico
Doordat het aantal personen maar beperkt toeneemt (maximaal 20 personen) en het plan ook nog op enige afstand ligt van A.S. Watson B.V. heeft deze wijziging geen gevolgen voor de hoogte van het groepsrisico. Uit de destijds uitgevoerde risicoberekening van A.S. Watson B.V. (document: 'Kwantitatieve Risico analyse Distributiecentrum A.S. Watson Heteren" d.d. 21-1-2015) blijkt dat de berekende hoogte van het groepsrisico zich beneden de oriëntatiewaarde bevindt.

Voor de aardgastransportleiding is een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd (Bijlage 9). Uit dit onderzoek volgt dat het groepsrisico door de toekomstige situatie niet toeneemt en de hoogte van groepsrisico beneden de 0,1 maal de oriëntatiewaarde blijft.

C t/m E. Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico binnen de inrichting
De gemeente Overbetuwe ziet geen andere mogelijkheden om het groepsrisico verder te beperken. In het verleden zijn er aanvullende veiligheidsmaatregelen opgenomen in de omgevingsvergunning van A.S. Watson B.V.

F. De voor- en nadelen van andere mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico
Omdat het plan kleinschalig van aard is,de rijwielhandel reeds in een bestaand pand is gerealiseerd en de uitbreiding van deze rijwielhandel beperkt is ziet de gemeente Overbetuwe geen andere mogelijkheden voor een ruimtelijke ontwikkeling met een lager groepsrisico.

G. Mogelijkheden en de voorgenomen maatregelen tot beperking van het groepsrisico in de nabije toekomst
De gemeente Overbetuwe is niet voornemens nieuwe maatregelen te nemen om het groepsrisico te beperken.

H. Bestrijdbaarheid
Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om de effecten ten gevolge van het incident te beperken. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden dicht bij de bron. De mate van bestrijdbaarheid wordt vooral bepaald door de veiligheidsvoorzieningen en het aantal aanwezigen dicht bij de risicobron. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen. VGGM zag eveneens geen reden om aanvullend te adviseren.

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

- Het plan ligt binnen de effectafstand van het relevante incidentscenario toxische wolk. Bij het

genoemde scenario is naar verwachting het schuilen in een woning/gebouw het te adviseren handelingsperspectief van de veiligheidsregio. Het plan leidt tot een toename van het aantal aanwezigen waarbij de doelgroep in woonzorgfunctie vermindert zelfredzaam is. Het ligt daarbij in de verwachting dat de aanwezigen zichzelf in veiligheid kunnen brengen, mits geïnformeerd en tijdig gewaarschuwd.
- De VGGM adviseert ter verbetering zelfredzaamheid, het toepassen van risicocommunicatie, ontvluchtbaarheid op planniveau en afspraken maken met Gasunie over werkzaamheden aan de aardgastransportleiding.

Ten aanzien van risicocommunicatie is er NL Alert. Hiermee zijn mensen binnen een bepaald gebied gericht te informeren door het sturen van een bericht naar mobiele telefoons. Verder zal de gemeente initiatiefnemer inlichten over de aanwezige risico's en is het plan te ontvluchten via de Poort van Midden Gelderland Blauw. Gezien het geadviseerde van de VGGM enkel ter verbetering is, acht de gemeente het niet noodzakelijk om verdere maatregelen te treffen om de zelfredzaamheid te vergroten. Daarnaast zijn de geadviseerde maatregelen niet ruimtelijk relevant.

Conclusie

Locatie Baltussenweg 37 e.o. te Driel

Deze planlocatie ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van de transportroutes met een externe veiligheidsrisico. De plaatsgebonden risicocontour van beide risicobronnen vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Ten aanzien van het groepsrisico ligt het plangebied in het invloedsgebied van de snelweg A50 en de spoorlijn Arnhem - Nijmegen. Op basis van de verantwoording groepsrisico (zie hierboven) kan worden geconcludeerd dat het ruimtelijke initiatief geen significant effect heeft op het groepsrisico, dan wel de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Daarmee is het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Locatie Poort van Midden Gelderland Blauw 14 te Heteren

Het plandeel ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van de transportroutes, buisleidingen en inrichtingen met een externe veiligheidsrisico. De plaatsgebonden risicocontour van de drie risicobronnen vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Ten aanzien van het groepsrisico ligt het plangebied in het invloedsgebied van de snelweg A50, aardgastransportleiding (N568-32) en de inrichting A.S. Watson B.V. Op basis van de verantwoording groepsrisico (zie hierboven) kan worden geconcludeerd dat het ruimtelijke initiatief geen significant effect heeft op het groepsrisico, dan wel de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Daarmee is het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het plan.

5.8 Explosieven

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

Beoordeling en conclusie
Bij bodemroerende werkzaamheden, zoals het oprichten van gebouwen, graafwerkzaamheden, aanleg van kabels en leidingen en het uitvoeren van bepaalde onderzoeken, is de aanwezigheid van mogelijke niet-gesprongen explosieven (NGE's) van belang. Uit een door de gemeente uitgevoerd vooronderzoek blijkt dat er sinds 1945 binnen het projectgebied sprake is geweest van verschillende bodemroeringen, zoals exploitatie en realisatie van boomgaarden, aanleg van wegen en paden, verleggen en dempen van sloten, etc. Geen van de plandelen kan echter worden vrijgegeven voor nader onderzoek naar de aanwezigheid van NGE's. Dit betekent dat voor de beoogde bebouwingsclusters nader onderzoek door middel van opsporingswerkzaamheden moet plaatsvinden. Voor aanvang van de werkzaamheden moet er een projectplan Opsporing Conventionele Explosieven (OCE) worden opgesteld. Dit projectplan moet worden goedgekeurd door het bevoegd gezag, te weten de burgemeester van de gemeente Overbetuwe als eindverantwoordelijke voor de openbare orde en veiligheid. Het aspect vormt in het kader van dit bestemmingsplan geen belemmering.

5.9 Kabels en leidingen

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

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

5.10 Waterparagraaf

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

Rijksbeleid
Nationaal waterplan
In december 2015 stelde het kabinet het Nationaal Waterplan vast. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016-2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

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

Waterschap Rivierenland
Waterbeheerplan 2016-2021
Dit plan, vastgesteld op 27 november 2015, gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkering en waterketen. In het Waterbeheerplan staat wat Waterschap Rivierenland de komende periode gaat doen om inwoners van het rivierengebied veiligheid en voldoende schoon en mooi water in sloten en plassen te kunnen blijven bieden. Het plan is in samenwerking met onder meer de gemeente Overbetuwe opgesteld.

Keur Waterschap Rivierenland 2014
Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de 'Keur Waterschap Rivierenland 2014' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen, die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Zo is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het Waterschap. De wateren en waterkeringen waarop de keur van toepassing is, zijn vastgelegd in de legger wateren.

Realisatie van nieuwe bebouwing en/of verhard oppervlak moet hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Bij het toevoegen van bebouwing of verharding geldt een compensatieplicht. Er geldt een eenmalige vrijstelling van de compensatieplicht wanneer minder verharding dan 500 m² in stedelijk gebied of minder dan 1.500 m² in landelijk gebied wordt toegevoegd.

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

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

Met het opstellen van een waterplan wordt inzicht gegeven in de relevante wateropgaven voor de gemeente Overbetuwe, zoals:
- wateroverlast, het zoeken van oplossingen om wateroverlast tegen te gaan;
- waterkwaliteit, het onderzoeken van mogelijkheden voor het verbeteren van de waterkwaliteit;
- grondwater, het inventariseren van grondwateroverlast;
- beleving van water, burgers betrekken bij water;
- afspraken en taken van waterschap en gemeente.

Beoordeling (watertoets)
De voorgenomen ontwikkelingen kunnen effecten hebben op de waterhuishoudkundige situatie, zowel kwantitatief als kwalitatief. In Nederland is daarom de watertoets een verplicht onderdeel van elke ruimtelijke ontwikkeling. Bij de uitvoer van de watertoets wordt de toekomstige waterhuishoudkundige situatie in beeld gebracht. De uitkomsten en de daarbij gehanteerde uitgangspunten worden afgestemd met zowel de gemeente als het waterschap. Per plandeel wordt de watertoets hierna uitgewerkt.

Locatie Poort van Midden Gelderland Blauw 14 te Heteren
Op deze locatie wordt het bestaande gebouw uitgebreid binnen het bestaande bouwvlak. De betreffende gronden zijn reeds geheel verhard. Er is geen sprake van een toename van verhard oppervlak. Voor deze ontwikkeling is een compensatieverplichting niet aan de orde. Hemel- en afvalwater blijven gescheiden afgevoerd op vergelijkbare wijze als thans het geval is. De ontwikkeling is hydrologisch neutraal.

De planvorming heeft geen negatieve invloed op oppervlaktewater. Grenzend aan het perceel is een A-watergang aanwezig volgens de legger van het waterschap Rivierenland. De bijbehorende onderhoudsstrook ligt deels binnen het plangebied. Deze bestaande watergang blijft intact. Er wordt geen bebouwing of verharding binnen de onderhoudsstrook gerealiseerd. De dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterlopen' wordt gehandhaafd.

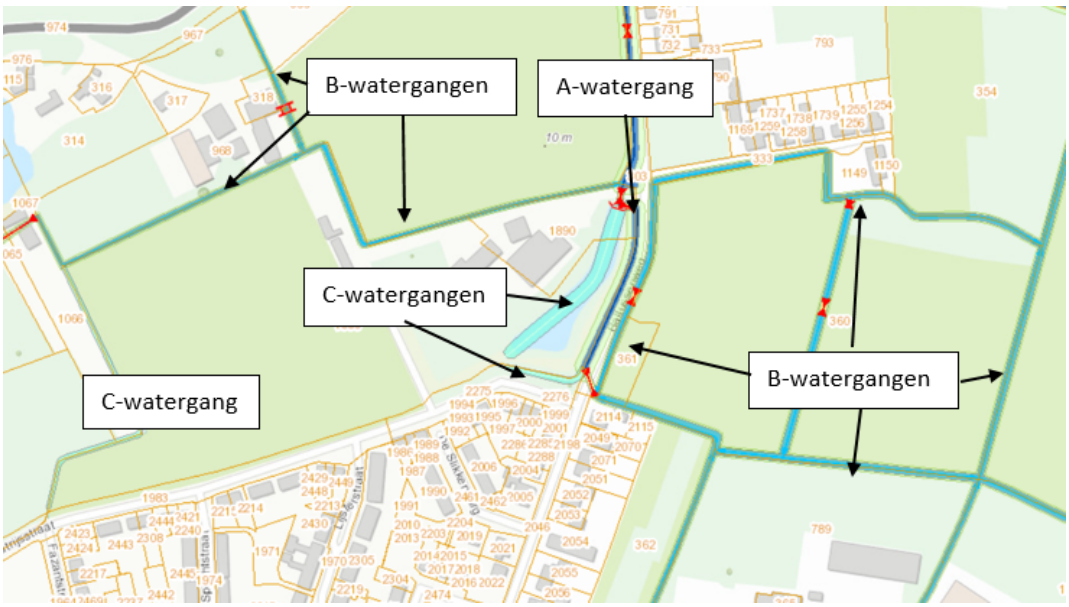
Locatie Baltussenweg 37 e.o. te Driel
In het plandeel bij Driel worden in totaal 6 clusters van bebouwing en verharding gerealiseerd. Daarnaast wordt een nieuwe ontsluitingsweg aangelegd tussen de Baltussenweg en Patrijsstraat en wordt de bestaande toegang oostelijk van de Baltussenweg verhard. Ter plaatse van het perceel Drielse Rijndijk 83 wordt de agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt en een deel van de bestaande verharding verwijderd.

In de huidige situatie is het verhard oppervlak binnen de planlocatie circa 7.888 m², waarvan circa 3.729 m² uit bebouwing bestaat. In de toekomstige situatie is het verhard oppervlak circa 15.283 m². Daarvaan betreft ongeveer 6.595 m² bebouwing, 6.454 m² gesloten verharding en 2.234 m² open verharding (parkeerhoven, schuurtjes in weilanden).

Per saldo is er binnen de planlocatie sprake van een toename van meer dan 1.500 m² verhard oppervlak, namelijk circa 7.395 m² (waarvan 2.234 m² uit open verharding bestaat). Daarmee is er sprake van een compensatieverplichting volgens de Keur.

In en aangrenzend aan de planlocatie ligt een aantal oppervlaktewateren (zie afbeelding 22):

- A-watergang westelijk van de Baltussenweg;
- B-watergangen zuidelijk en oostelijk van perceel Drielse Rijndijk 83, doorlopend tot aan de A-watergang;
- diverse B-watergangen in en rondom het plandeel oostelijk van de Baltussenweg;
- C-watergangen aan zuidkant van perceel Baltussenweg 37 en op dit perceel;
- C-watergang aan de uiterst westelijke plangrens, tot aan de Patrijsstraat.



Afbeelding 22: oppervlaktewateren plangebied en omgeving (bron: Legger waterschap Rivierenland)

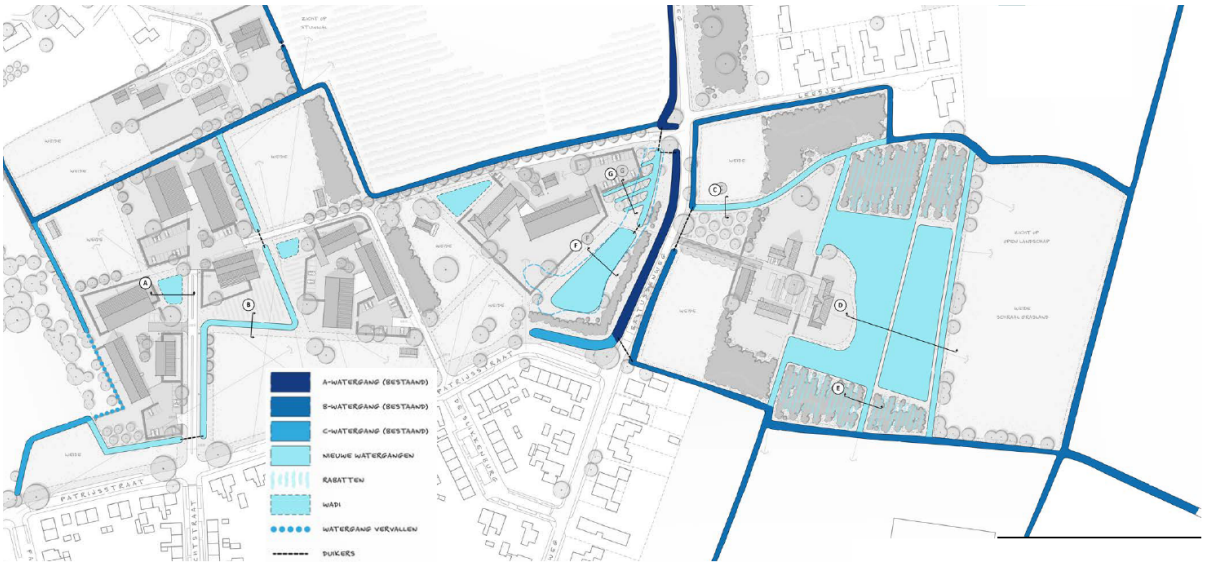
De A- en B-watergangen blijven in het plan gehandhaafd en er wordt geen bebouwing en verharding binnen de onderhoudsstroken van de watergangen opgericht. Een aantal bestaande schouwpaden wordt gebruikt voor de beoogde uitbreiding van het wandelpadennetwerk. Er worden geen nieuwe duikers aangelegd. Uitzondering op het voorgaande vormt de B-watergang, die centraal in noord-zuidelijke richting door het plandeel oostelijk van de Baltussenweg loopt. Er wordt één woonperceel voorzien ter plaatse van deze watergang. Deze watergang zal hierdoor worden onderbroken, maar worden aangesloten op de te realiseren waterplas in dit plandeel. Daarnaast vindt er een wijziging aan één C-watergang plaats. De watergang uiterst westelijk wordt gedeeltelijk verlegd. De watergang/vijver op perceel Baltussenweg 37 wordt naar aanleiding van een overlegreactie van het waterschap vrijwel geheel behouden en voor een klein gedeelte gedempt. Voor deze wijzigingen is een watervergunning volgens de Keur benodigd.

Hemelwatercompensatie
Het waterschap heeft in haar beleidsregels opgenomen dat bij een toename van 7.395 m² aan verhard oppervlak minimaal 322 m³ berging nodig is bij een T10+10%-situatie en minimaal 491 m³ bij een T100+10%-situatie. De maximale afvoer van water uit het plangebied bedraagt 1,5 l/s/ha.

Om te compenseren voor de toename in verharding en de te dempen oppervlaktewateren, wordt op enkele plaatsen nieuw oppervlaktewater voorzien. In afbeelding 23 is de toekomstige waterhuishoudkundige situatie weergegeven. Het betreft de volgende maatregelen:

- Realisatie van een grootschalige waterplas met aangrenzend rietmoeras in het oostelijk plandeel en aansluiting van de waterplas op het bestaande B-watergangenstelsel. De waterplas heeft een voorziene oppervlakte van circa 3.570 m² en het rietmoeras van circa 2.555 m²;
- Aanleg van drie nieuwe B-watergangen in oost-westelijke en noord-zuidelijke richting, aansluitend op het bestaande B-watergangenstelsel;
- Verlegging en verlenging van de C-watergang westelijk in het plangebied, aansluitend op het te handhaven deel en op de bestaande B-watergang;
- Het hemelwater wordt nabij de nieuwe erven opgevangen in wadi's.

Hiermee kan ruimschoots aan de minimale compensatie in geval van een T100+10%-situatie worden voldaan. Nadere technische uitwerking van de profielen en taluds vindt in overleg met het waterschap plaats.



Afbeelding 23: nieuw oppervlaktewater toekomstig inrichtingsplan

Natuurvriendelijke oevers
Waterschap Rivierenland heeft in haar beleid opgenomen dat bij nieuw aan te leggen A-watergangen minimaal 35% van de oevers natuurvriendelijke oevers moeten zijn. In dit geval is er geen sprake van nieuwe A-watergangen, maar in lijn met het waterschapsbeleid en de ontwikkeling van een ecologische verbindingszone wordt een groot deel van het nieuwe oppervlaktewater oostelijk van de Baltussenweg voorzien van natuurvriendelijke oevers. Daarnaast wordt een natuurvriendelijke oever bij de vijver/watergang op perceel Baltussenweg 37 aangelegd.

Waterkwaliteit
Bij de inrichting, bouw en het beheer in het plangebied dienen zo min mogelijk vervuilende stoffen te worden toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. De voorkeursvolgorde betreft: 1) schoonhouden, 2) scheiden, 3) zuiveren. Concreet houdt dit in dat de mogelijkheden voor bronmaatregelen (schoonhouden van het oppervlaktewater) onderzocht moeten worden. Dit betreft een uitwerkingsaspect voor de nadere planuitwerking. Voorbeelden hierbij zijn zorgvuldige materiaalkeuze (geen uitlogende materialen) en een verantwoord beheer van de buitenruimte.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen
Bij de nieuwbouw moeten vuilwater en hemelwater gescheiden worden afgevoerd. De vuilwaterafvoer zal bij voorkeur onder vrij verval aansluiten op een nabijgelegen vuilwaterstelsel. Bij de technische uitwerking dient uitgezocht te worden wat de mogelijkheden zijn met betrekking tot het aansluiten op een bestaand stelsel, mede in relatie tot de capaciteit daarvan. Pas wanneer een vrij verval aansluiting op een nabijgelegen vuilwaterstelsel niet mogelijk is, kan een persleiding aangelegd worden.

Er zijn voldoende mogelijkheden om hydrologisch neutraal te ontwikkelen. Dit vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan geen belemmering.

Conclusie
In waterhuishoudkundig opzicht zijn er geen bezwaren verbonden aan dit bestemmingsplan. De ontwikkeling kan hydrologisch neutraal worden uitgevoerd en zijn er geen negatieve effecten op de waterhuishouding of op oppervlaktewater te verwachten. Voor een aantal ingrepen is een watervergunning vereist. Technische uitwerking in het kader van de vergunningaanvraag vindt in overleg met het waterschap plaats.

5.11 Flora en fauna

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

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

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

samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

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

Soortenbescherming
In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

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

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

Beoordeling
Soortenbescherming
Met dit bestemmingsplan wordt een agrarische bedrijfslocatie beëindigd (inclusief sloop van bedrijfsgebouwen), wordt een zestal clusters met grotendeels nieuwe bebouwing en verharding gerealiseerd, alsmede een nieuwe weg aangelegd. Gezien de aard van de beoogde ingrepen, zijn negatieve effecten op beschermde soorten op voorhand niet uitgesloten. Daarom is een quickscan flora en fauna uitgevoerd, waarvan de rapportage is opgenomen in Bijlage 10. Het onderzoeksgebied is daarbij ruimer genomen dan enkel de gronden waar de beoogde ingrepen zullen plaatsvinden.

Uit de quickscan soortenbescherming volgende navolgende bevindingen:

- Beschermde plantensoorten zijn niet aangetroffen en worden ook niet verwacht door het ontbreken van geschikte groeiplaatsen. Aanvullend onderzoek naar het voorkomen van beschermde plantensoorten en/of het aanvragen van een ontheffing is dan ook niet noodzakelijk.
- In en rondom het plangebied zijn algemeen beschermde vogelsoorten te verwachten. Het plangebied vormt functioneel leefgebied (foerageer- en nestgebied) voor diverse vogelsoorten. Daarom moet er buiten het broedseizoen gestart worden met de werkzaamheden (bouwen, rooien van beplanting, verwijderen van materialen). Als de werkzaamheden in volle gang zijn bij aanvang van het broedseizoen, is het verstoringeffect op (broed)vogels minimaal.
- Op het perceel Baltussenweg 37 is een bezette nestlocatie van de steenuil aanwezig in een nestkast in een boom (treurwilg). De boom wordt niet verwijderd. Wel is er mogelijk sprake van verstoring van de nestlocatie en aantasting van de functionaliteit van deze verblijfplaats door het verloren gaan van essentieel leefgebied. Verschillende terreindelen en groenelementen binnen het plangebied zijn namelijk geschikt als foerageergebied, schuilplaats en uitkijkpost en behoren daarmee vermoedelijk tot het functioneel leefgebied. Behoud en versterking van deze groenstructuren is noodzakelijk om de functionaliteit van de vaste rust- en verblijfplaats te waarborgen. Daarmee is bij het opstellen van de landschappelijke inpassing en beplanting (Bijlage 2 en Bijlage 3) rekening gehouden, waardoor overtreding van de Wnb redelijkerwijs uitgesloten is. Vervolgonderzoek is daarom niet noodzakelijk, hetgeen bevestigd is door een deskundig ecoloog (zie Bijlage 11).
- Het hoofdgebouw aan de Baltussenweg 37 is geschikt als broedlocatie voor de jaarrond beschermde huismus. Dit gebouw wordt echter niet gesloopt. In de te slopen bebouwing zijn geen potentiële nestplaatsen van huismussen aangetroffen. Overtreding van de Wnb is daarom niet aan de orde. Vervolgonderzoek is daarom niet noodzakelijk, hetgeen bevestigd is door een deskundig ecoloog (zie Bijlage 11).
- Verder is het plangebied ongeschikt als nestlocatie voor overige soorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn als buizerd en gierzwaluw, vanwege het ontbreken van geschikte nestlocaties. Het plangebied en directe omgeving behoren eveneens niet tot het essentieel leefgebied van deze

vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten. Het uitvoeren van een aanvullend onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is niet noodzakelijk voor deze overige soorten.
- Het plangebied wordt mogelijk gebruikt als foerageergebied door een enkele algemene beschermde soort als bunzing, egel, haas, konijn, steenmarter, vos, wezel en algemene muizensoorten. Voor deze soorten geldt, met uitzondering van de steenmarter, de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ingrepen. Het voorkomen van de beschermde steenmarter is alleen ontheffingsplichtig wanneer er vaste verblijfplaatsen aanwezig zijn. Hiervan is geen sprake in het plangebied. Nader onderzoek naar het voorkomen van de steenmarter is dan ook niet noodzakelijk.
  Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten kunnen verschillende beschermde grondgebonden zoogdiersoorten gedood worden en kunnen vaste verblijf- en voortplantingsplaatsen van beschermde grondgebonden zoogdiersoorten beschadigd en vernield worden. Beschermde grondgebonden zoogdieren mogen niet opzettelijk gedood worden. Voor het beschadigen/vernielen van de verblijf- en voortplantingsplaats geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen. Om te voorkomen dat beschermde dieren (opzettelijk) gedood worden, dienen ze verjaagd of weggevangen te worden en elders weer losgelaten te worden. Het wegvangen van grondgebonden zoogdieren, in een dergelijk plangebied is geen sinecure en vergt een goede planning en voorbereiding. Geadviseerd is om het terrein op een diervriendelijke wijze ongeschikt te maken als verblijfplaats, zodat de dieren grotendeels zelfstandig zullen verkassen.
- In het plangebied is één gebouw geschikt als winter-, kraam-, zomer- of paarverblijfplaats voor vleermuizen, namelijk het hoofdgebouw Baltussenweg 37. Aangezien er geen sprake is van sloop van dit gebouw, is nader onderzoek niet noodzakelijk. Er wordt geen aantasting van vliegroutes en/of essentieel foerageergebied voor vleermuizen verwacht. Vervolgonderzoek is daarom niet noodzakelijk, hetgeen bevestigd is door een deskundig ecoloog (zie Bijlage 11).
- Het plangebied wordt beschouwd als functioneel leefgebied voor verschillende algemene amfibieënsoorten, zoals gewone pad en bruine kikker. De bestaande vijver op het perceel Baltussenweg 37 vormt vermoedelijk geschikt voortplantingsbiotoop voor deze soorten. Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten wordt mogelijk een amfibie gedood en wordt mogelijk een (winter)verblijfplaats beschadigd. De amfibieën die in het plangebied voorkomen mogen niet opzettelijk gedood worden, maar voor het beschadigen/vernielen van de vaste rust- en voortplantingsplaats geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen. Om te voorkomen dat deze dieren (opzettelijk) gedood worden, dienen ze verjaagd of weggevangen te worden en elders weer losgelaten te worden
- Ten aanzien van overige beschermde soortgroepen wordt nader onderzoek of een ontheffing niet noodzakelijk geacht.

Geconcludeerd wordt dat aanvullend onderzoek of het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming niet noodzakelijk is. Wel dienen de werkzaamheden buiten het broedseizoen van algemene vogelsoorten aan te vangen. Voorts is de zorgplicht te allen tijden van toepassing.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Veluwe' ligt op circa 800 meter afstand van het plangebied, aan de overzijde van de Rijn. Ten westen van het plangebied ligt op 1,5 km afstand een perceel dat behoort tot het Natura 2000-gebied 'Rijntakken'.

Negatieve externe effecten in de vorm van stof-, licht- en geluidhinder, verstoring, en dergelijke zijn gezien deze afstanden op voorhand uitgesloten. Gezien de aard en omvang van het project en de relatief korte afstand tot Natura 2000-gebieden, is op voorhand echter niet uitgesloten dat een toename van stikstofdepositie op gevoelige habitats in Natura 2000-gebieden optreedt. Daarom is een stikstofdepositieberekening door middel van de Aerius-calculator uitgevoerd voor de aanleg- en gebruiksfase. De berekeningen, inclusief een toelichtende beknopte rapportage, zijn opgenomen in Bijlage 12. Uit de berekeningen blijkt dat er geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr op treden in zowel de aanleg- als de gebruiksfase. De uitgangspunten van de berekeningen zijn in de bijlage beschreven. Negatieve externe werking op Natura 2000-gebieden kan daarom worden uitgesloten.

Een gedeelte van het plangebied ligt in het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en is aangewezen als

Groene Ontwikkelingszone (GO) (zie ook paragraaf 4.2). Het betreft het oostelijk plandeel dat momenteel in gebruik is als boomkwekerij en deels als paardenwei. De percelen hebben een gezamenlijke oppervlakte van circa 3 hectare.

Externe effecten op het GNN zijn evenmin aan de orde. De planlocatie ligt niet in de directe omgeving van een dergelijk gebied. Wel ligt het plangebied binnen een Groene Ontwikkelingszone. Hierop is in paragraaf 4.2 nader ingegaan en in de bijlage concreet getoetst. Geconcludeerd wordt dat het plan geen aantasting van de kernkwaliteiten van de GO met zich brengt, maar bijdraagt aan de doelstellingen voor de ontwikkeling van (de ecologische verbindingszone binnen) de GO.

Wat betreft gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor het plan.

Conclusie
Negatieve effecten op beschermde soorten en natuurgebieden zijn op voorhand uit te sluiten. Ten aanzien van beschermde soorten is de algemene zorgplicht van toepassing en dienen de werkzaamheden buiten het broedseizoen aan te vangen.

5.12 Archeologie en cultuurhistorie

De bescherming van archeologisch en cultureel erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet in het plan rekening worden gehouden met cultuurhistorische waarden.

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

Beoordeling en conclusie
In het plangebied geldt deels een hoge, deels een zeer hoge en deels een lage archeologische verwachtingswaarde op basis van de beleidskaart. De drempelwaarden voor een archeologische onderzoeksplicht worden naar verwachting overschreden. Er is daarom een verkennend archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd, zie Bijlage 13.

Op grond van de onderzoeksresultaten van het bureauonderzoek is gebleken dat in het plangebied vermoedelijk sprake is van een nederzettingsterrein uit de periode Late IJzertijd-Romeinse Tijd en een grafveld uit de Romeinse Tijd. Uit bodemonderzoek in de directe omgeving van het plangebied blijkt dat deze archeologische niveaus relatief dicht onder de oppervlakte liggen (ca. 50 cm-mv). Daarnaast is binnen het plangebied sprake van een historische boerderij die vermoedelijk uit de 17^{e} eeuw dateert. Hierdoor geldt voor het plangebied ook een hoge verwachting voor de periode Late Middeleeuwen-Nieuwe Tijd. Hoewel nog geen exacte verstoringsdieptes bekend zijn voor de geplande ontwikkeling, reiken deze vermoedelijk dieper dan 50 cm-mv, waardoor mogelijk verstoring van archeologisch waardevolle niveaus optreedt.

Omdat door één van de huidige gebruikers van de percelen binnen het plangebied is aangegeven dat de bodem grotendeels is verstoord, volstaat in eerste instantie een verkennend booronderzoek om de intactheid van de bodem en de bodemsamenstelling vast te stellen. Indien de bodem binnen het plangebied intact blijkt te zijn, zal voor het deel ten oosten van de Baltussenweg, waar het Romeins grafveld wordt verwacht, een proefsleuvenonderzoek worden geadviseerd. Voorafgaand aan een proefsleuvenonderzoek dient een Programma van Eisen te worden opgesteld dat getoetst wordt door het bevoegd gezag. Voor het deel ten westen van de Baltussenweg zal afhankelijk van de resultaten uit het verkennend booronderzoek een passend advies worden opgesteld.

De huidige archeologische dubbelbestemmingen worden in het plan gehandhaafd. Hiermee is gewaarborgd dat tijdig nader archeologisch onderzoek plaatsvindt, wanneer daartoe aanleiding bestaat. De initiatiefnemer onderzoekt de mogelijkheden om te bouwen conform het Handboek archeologisch vriendelijk bouwen.

Het plangebied maakt volgens de provinciale Omgevingsverordening tevens onderdeel uit van de Romeinse limes. Nieuwe ontwikkelingen mogen de kernkwaliteiten van de Romeinse Limes niet aantasten (artikel 2.60). Deze kernkwaliteiten bestaan uit: forten (castella), burgerlijke nederzettingen, kampdorpen (vici) grafvelden, de militaire infrastructuur, bestaande uit wegen, waterwerken en wachttorens en scheepswrakken. Het plangebied is grotendeels in gebruik als boomkwekerij. Er zijn geen zichtbare restanten van de limes aanwezig. Uit het archeologisch bureauonderzoek is wél gebleken dat in het plangebied restanten van een Romeins grafveld worden verwacht. Nader onderzoek hiernaar is noodzakelijk. Door het borgen van nader onderzoek is het plan niet in strijd met artikel 2.60 van de Omgevingsverordening.

Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, gebieden en elementen zijn in de omgeving van het plangebied niet aanwezig. Uitzondering vormt de monumentale boerderij Baltussenweg 37. Deze wordt behouden en beperkt verbouwd. De cultuurhistorische waarden van het monument blijven intact. Dit aspect levert geen belemmeringen op.

5.13 Verkeer en parkeren

Parkeren
In de toekomstige situatie moeten voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig zijn. Hierbij moet worden voldaan aan de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016 (hierna ook: Nota).

Locatie Baltussenweg 37 e.o. te Driel
Navolgend is per cluster een parkeerbalans opgesteld bij toepassing van de parkeernormen uit de Nota. In clusters 1 en 3 zijn seniorenwoningen voorzien. Hiervoor is dan ook de norm voor aanleunwoningen gehanteerd.

	Functie	**Norm**	**Aantal**	**P.p. nodig/ aanwezig**	**Balans**
Cluster 1	Aanleunwoning	1,4	15	21	
Aanwezig				*22*	*+1*
Cluster 2	Zorgwoning	0,7	24	16,8	
	Kinderdagopvang	1,6/100 m² bvo	400 m² bvo	6,6	
Totaal nodig				*23,4*	
Aanwezig				*25*	*+1*
Cluster 3	Aanleunwoning	1,4	21	30	
Aanwezig				*28*	*-2*
Cluster 4	Zorgwoning	0,7	32	22,4	
Aanwezig				*24*	*+1*
Cluster 5	Koop vrijstaand	2,8	3	8,4	
Aanwezig				*>9*	*voldoet*
Cluster 6	Koop vrijstaand	2,8	3	8,4	
Aanwezig				*9*	*voldoet*

Uit het overzicht blijkt dat binnen alle clusters, uitgezonderd cluster 3, in voldoende mate parkeergelegenheid aanwezig is op eigen terrein danwel binnen het cluster op zeer korte loopafstand. Binnen de clusters 1 tot en met 4 is bovendien voorzien in separate parkeerplaatsen voor mindervaliden. Cluster 2 beschikt tevens over een Kiss & Ride strook met 3 parkeerplaatsen ten behoeve van het kinderdagverblijf.

Voor cluster 3 is een theoretisch tekort van twee parkeerplaatsen aanwezig. De naastgelegen clusters 1, 2 en 4 kennen een gezamenlijk overschot van 3 parkeerplaatsen. In voorkomende, naar verwachting incidentele gevallen, kunnen de extra parkeerplaatsen van deze clusters dan ook worden benut. Gezien de korte afstand van deze clusters tot cluster 3 kan dit acceptabel worden geacht.

Conclusie is dat er binnen het plandeel wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Locatie Poort van Midden Gelderland Blauw 14 te Heteren
De winkel krijgt in de toekomstige situatie een omvang van (maximaal) 5.500 m² bvo. Voor de fietsenwinkel is in de gemeentelijke Nota Parkeernormen, noch in de CROW-kencijfers (publicatie 381) een direct bruikbare norm opgenomen. In het pand komen verschillende functies, namelijk winkelruimte, werkplaats, kantoor en magazijnen. De volgende normen worden voor de onderscheiden functies het meest reëel geacht:

- Winkel: categorie 'woonwarenhuis', parkeernorm 2,2 p.p./100 m²;

- Werkplaats/kantoor: 'bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief (industrie, lab, werkplaats)', parkeernorm 2,6 p.p./100 m²;
- Magazijn: 'bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)', parkeernormen 1,3 p.p./100 m².

Een en ander leidt tot de volgende parkeeropgave:

Functie	***Opp. m²***	***Norm***	***Benodigd***
Winkel	2.900 (wvo)	2,2/100 m²	63,8
Werkplaats/kantoor	467 (bvo)	2,6/100 m²	12,1
Magazijn	2.133 (bvo)	1,3/100 m²	27,7
Totaal	*5.500*		*104*

In totaal zijn conform deze normering 104 parkeerplaatsen benodigd. Op eigen terrein zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig. Aan de gestelde opgave wordt voldaan.

Verkeer
De ontwikkelingen op de beide planlocaties zullen voor wijzigingen in de verkeersaantallen zorgen. Onderstaand wordt de verkeerskundige situatie voor beide planlocaties beschreven. Bij het bepalen van de verkeersgeneratie voor autoverkeer is uitgegaan van de CROW-kencijfers (publicatie 381), waarbij de gemiddelde kencijfers zijn toegepast.

Locatie Baltussenweg 37 e.o. te Driel
Voor deze locatie is een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd. De onderzoeksresultaten zijn beschreven in Bijlage 14. In het onderzoek zijn de huidige intensiteiten op de omliggende wegen geïnventariseerd, is de verkeersgeneratie vanwege de ontwikkeling beschreven en vervolgens getoests wat de toekomstige verkeersafwikkeling van het plan betekent voor de verkeersafwikkeling op de omliggende wegen.

Op deze locatie verdwijnt de huidige fietsenwinkel (3.423 m² bvo). In de CROW-kencijfers (publicatie 381) is geen direct bruikbare categorie opgenomen voor het berekenen van de verkeersgeneratie opgenomen. De functie kan nog het best vergeleken worden met de categorie 'Bedrijf arbeidsintensief, bezoekerextensief', aangezien werkplaatsen hier ook onder vallen. Daarnaast is er sprake van een agrarische bedrijfslocatie met een bedrijfswoning (Drielse Rijndijk 83) en incidenteel verkeer in het kader van het agrarisch grondgebruik in de huidige situatie.

In de onderstaande tabel is de toekomstige verwachte verkeersgeneratie weergegeven. De verkeersgeneratie van de woning is hierbij verhoogd met een factor 1,11 om van weekdagintensiteit naar werkdagintensiteit te gaan. De verkeersgeneratie van de te verdwijnen functies is met negatieve waarden aangegeven. De slotsom betreft de verwachte totale toename vanwege het plan.

Naam ontwikkeling	Werkdagetmaal (mvt)	Drukste ochtendspitsuur (pae)	Drukste avondspitsuur (pae)
Cluster 1 aanleunwoning	50	4	6
Cluster 2 zorgwoning	80	7	9
Cluster 2 kinderopvang	152	12	17
Cluster 3 aanleunwoning	70	7	8
Cluster 4 zorgwoning	107	9	12
Cluster 5 koopwoning	29	3	3
Cluster 6 koopwoning	29	3	3
Cluster 4 fietsenwinkel	-373	-30	-39
Cluster 6 agrarisch	-10	-1	-1
Verkeersgeneratie	**134**	**14**	**18**

In de toekomstige situatie bedraagt de berekende verkeersgeneratie in het plandeel in totaal 408 mvt/etmaal (afgerond). Er is sprake van een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen. De wijze van verkeersafwikkeling verandert. De verkeersstromen van en naar de clusters worden op verschillende wijzen afgewikkeld. Deze zijn onderstaand kort beschreven. In het onderzoek is cijfermatig ingegaan op de verkeersafwikkeling voor de verschillende clusters.

- cluster 1 ontsluit middels de aan te leggen nieuwe weg (met uitsluitend een lokale verkeersfunctie) op de Patrijsstraat. Via deze weg wordt het verkeer verdeeld over diverse ontsluitingsroutes;
- cluster 2 wordt middels de aan te leggen nieuwe weg (met uitsluitend een lokale verkeersfunctie) tweeledig ontsloten op de Patrijsstraat. Via deze weg wordt het verkeer verdeeld over diverse ontsluitingsroutes;
- cluster 3 ontsluit middels de aan te leggen nieuwe weg (met uitsluitend een lokale verkeersfunctie) op de Patrijsstraat. Via deze weg wordt het verkeer verdeeld over diverse ontsluitingsroutes;
- cluster 4 wordt ontsloten op de Baltussenweg en van daaruit in noordelijke en zuidelijke richting op het omliggende wegennet. Het aantal verkeersbewegingen over deze routes zal afnemen ten gevolge van de ontwikkeling.
- cluster 5 wordt via een eigen in-/uitrit op de Baltussenweg ontsloten en van daaruit in noordelijke en zuidelijke richting op het omliggende wegennet. Deze ontsluiten wordt thans incidenteel gebruikt door verkeer voor de boomgaard. Het aantal verkeersbewegingen neemt zodanig beperkt toe, dat dit geen merkbare invloed op de verkeersveiligheid en doorstroming heeft.
- cluster 6 wordt via de bestaande ontsluiting van perceel Drielse Rijndijk 82 ontsloten op de gelijknamige weg, waar het verkeer in oostelijke en westelijke richting wordt verdeeld. Ten opzichte van het huidige agrarische bedrijf zal het zwaar verkeer afnemen, hetgeen de verkeerssituatie ten goede komt. Het autoverkeer met kleine auto's zal beperkt toenemen, maar dit is zodanig gering dat dit geen wezenlijke invloed op de verkeerssituatie heeft.

Vervolgens is getoetst wat de berekende verkeersaantallen per wegvak in de omgeving betekenen voor de verkeersafwikkeling. Uit het onderzoek blijkt dat op de veruit meeste wegen geen knelpunt zal ontstaan. Alleen op de Drielse Rijndijk blijft er sprake van een knelpunt, dat er ook in de huidige situatie al is. Ter vergelijking: de verhouding tussen de intensiteit en maximaal acceptabele intensiteit van de Drielse Rijndijk is in 2029 zonder rekening te houden met de ontwikkelingen aan de Baltussenweg 133%. De ontwikkelingen aan de Baltussenweg zorgen in het jaar 2029 voor een toename van 2% ten opzichte van de 2029-situatie zonder ontwikkeling aan de Baltussenweg. Dit is een marginale bijdrage. Dit knelpunt kan dan ook niet worden toegeschreven aan de relatief kleine toename van het verkeer door de ontwikkeling, ook niet in de 2029-situatie.

Conclusie is dat het plan niet leidt tot onaanvaardbare verkeerssituaties en geen onevenredige effecten op de verkeerssituatie in de omgeving heeft.

Locatie Poort van Midden Gelderland Blauw 14 te Heteren
De winkel krijgt in de toekomstige situatie een omvang van (maximaal) 5.500 m² bvo. Zoals bovenstaand al is geconstateerd, is in de CROW-kencijfers (publicatie 381) geen direct bruikbare categorie voor het berekenen van de verkeersgeneratie opgenomen. Er wordt voor de toekomstige situatie uitgegaan van de volgende kencijfers (rest bebouwde kom, weinig stedelijk, gemiddeld):

- Winkel: categorie 'woonwarenhuis', kencijfer 9,8 mvt/etmaal/100 m²;
- Werkplaats/kantoor: 'bedrijf arbeidsintansief/bezoekersextensief (industrie, lab, werkplaats)', kencijfer 10,0 mvt/etmaal/100 m²;
- Magazijn: 'bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)', kencijfer 4,8 mvt/etmaal//100 m².

Een en ander leidt tot de volgende parkeeropgave:

Functie	***Opp. m²***	***Kencijfer***	***Verkeersgeneratie***
Winkel	2.900 (wvo)	9,8 mvt/etm/100 m²	284,2 mvt/etm
Werkplaats/kantoor	467 (bvo)	10 mvt/etm/100 m²	46,7 mvt/etm
Magazijn	2.133 (bvo)	4,8 mvt/etm/100 m²	102,4 mvt/etm
Totaal	*5.500*		*433,3 mvt/etm*

In de huidige situatie (2.600 m² bvo) is de verkeersgeneratie ca. 260 mvt/etmaal. De ontwikkeling leidt tot een toename van ca. 173 mvt/etmaal. Deze planlocatie ligt op een goed bereikbare locatie aan de rand van het bedrijventerrein. Het verkeer wordt via de Achterstraat afgewikkeld. Deze weg heeft voldoende (rest)capaciteit om het verkeer af te wikkelen. Er zijn geen aanpassingen in de verkeersstructuur benodigd. Het verkeer kan op een verkeersveilige wijze worden afgewikkeld.

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

6.1 Algemene opzet

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

Het bestemmingsplan 'Driel, Baltussenweg 37 en Heteren, Poort van Midden Gelderland Blauw 14' bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting
In de toelichting zijn de beoogde ontwikkelingen en wijzigingen verantwoord, zowel op basis van het beleid, als op basis van milieu-hygiënische aspecten, aangevuld met een toelichting op de juridische opzet.

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

De verbeelding
Op de verbeelding zijn de bestemmingen 'Agrarisch met waarden', 'Bedrijventerrein', 'Groen', 'Maatschappelijk', 'Natuur', 'Verkeer', 'Water', 'Wonen', 'Leiding - Gas' en 'Waarde - Archeologische verwachting 1, 2 en 4' opgenomen, met de daarbij behorende aanduidingen en een bouwvlak. Deze worden waar nodig in paragraaf 6.2 toegelicht. Het landschappelijk inpassings-/inrichtingsplan (Bijlage 2) is leidend geweest bij de bestemmingskeuzes.

De opzet van het plan
Het bestemmingsplan is een juridisch plan dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. Qua systematiek is aangesloten bij zowel de huidige bestemmingsplannen 'Buitengebied Overbetuwe' en 'Bedrijventerrein Heteren' als een aantal recente ontwikkelingsgerichte bestemmingsplannen binnen de gemeente. Op enkele onderdelen is maatwerk toegepast.

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

6.2 Toelichting op de verbeelding en regels

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

Agrarisch met waarden
De planlocatie Baltussenweg 37 e.o. ligt in een hoofdzakelijk agrarisch gebied, waarin gestreefd wordt naar behoud en versterking van landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden. In de toekomstige inrichting is beoogd om het agrarische karakter zoveel mogelijk te behouden. Een groot deel van de planlocatie blijft c.q. wordt dan ook bestemd als 'Agrarisch met waarden'. Dit betreft de weides rondom de bebouwingsclusters, aan de Baltussenweg en het grootschalige open gebied aan de oostkant.

De gronden zijn bestemd voor grondgebonden agrarische activiteiten, hobbymatig agrarisch grondgebruik, het behoud, de bescherming en het herstel van de openheid (hiertoe is de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - openheid' opgenomen), extensieve dagrecreatie, beheer en

ontwikkeling van landschappelijke waarden en natuurwaarden, alsmede bijbehorende voorzieningen zoals water en paden. Zuidelijk van cluster 2 is een pluktuin voorzien; deze is middels een functieaanduiding toegestaan.

Binnen de bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van het bouwvlak ter plaatse van het bestaande bijgebouw bij Baltussenweg 37. Dit heeft tevens de aanduiding 'maatschappelijk' gekregen en mag worden gebruikt voor doeleinden ondersteunend aan de bestemming 'Maatschappelijk'. Voorts zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, waaronder één bouwwerk per bestemmingsvlak ten behoeve van het vee op de weides. Binnen de bestemming geldt een omgevingsvergunningstelsel voor enkele categorieën van werken en werkzaamheden.

Bedrijventerrein
Op de locatie Poort van Midden Gelderland Blauw 14 blijft de bestemming 'Bedrijventerrein' van toepassing. De bouw- en gebruiksregels zijn vrijwel geheel gehandhaafd ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. Het bouwvlak alsmede de maximale maatvoeringen zijn eveneens gehandhaafd; de beoogde uitbreiding past binnen deze bouwregels.

De bestemming is voorzien van één bouwvlak, waarin de maximum goot- en bouwhoogten aangegeven zijn. Dit mag volledig worden bebouwd. Bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Daarnaast zijn bouwregels opgenomen voor het bouwen van bouweerken, geen gebouwen zijnde binnen en buiten het bouwvlak.

Om de beoogde verplaatsing en uitbreiding van de fietsenwinkel op deze locatie mogelijk te maken, is ten opzichte van het huidige bestemmingsplan een specifieke gebruiksregeling opgenomen. De aanduiding 'detailhandel' is op de verbeelding toegevoegd. Ter plaatse van deze aanduiding is detailhandel in fietsen en daarmee direct verband houdend assortiment toegestaan, met een maximum bvo van 5.500 m² en een maximaal wvo van 2.900 m².

Daarnaast blijven de gronden bestemd voor onder meer bedrijfsactiviteiten in milieucategorieën 1 t/m 3.1, niet-zelfstandige kantoren, ondergeschikte detailhandel, buitenopslag onder voorwaarden, groen- en parkeervoorzieningen, in- en uitritten en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Groen
Enkele conform het inrichtingsplan te realiseren robuuste groenelementen, alsmede de fruitboomgaarden, hebben de bestemming 'Groen' gekregen. Deze gronden zijn bestemd voor onder meer groenvoorzieningen, hobbymatige fruitteelt, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Binnen de bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Uitzondering betreft een bestaand bouwwerk nabij Baltussenweg 37, dat de aanduiding 'maatschappelijk' heeft gekregen en mag worden gebruikt voor doeleinden ondersteunend aan de bestemming 'Maatschappelijk'. Deze bebouwing mag worden gehandhaafd en vervangen, mits de bestaande maatvoering niet wordt vergroot.

Maatschappelijk
De bebouwingsclusters 2 en 4 met de omliggende gronden zijn bestemd als 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming zijn zorgwoningen met bijbehorende voorzieningen toegestaan, waarbij per bestemmingsvlak het maximum aantal zorgwoningen is aangegeven. Daarnaast is maximaal 400 m² bvo toegestaan voor kinderdagverblijf, ontmoetingsruimte en dagbesteding gezamenlijk binnen het hiervoor aangeduide bouwvlak. Voorts zijn binnen de bestemming onder meer groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen en wegen en paden toegestaan.

Binnen de bestemming is een aantal bouwvlakken opgenomen, waarbij een beperkte uitwerkings-/flexibiliteitsmarge ten opzichte van het inrichtingsplan is gehanteerd. Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend binnen de bouwvlakken toegestaan. De gronden buiten de bouwvlakken worden niet als 'erf' in de zin van het Besluit omgevingsrecht beschouwd. De reden hiervoor is dat de positionering van bebouwing in clustervorm noodzakelijk is om de landschappelijke kwaliteiten, in het bijzonder de openheid en doorzichten, die beleidsmatig zijn verankerd in onder meer het LOP van

Overbetuwe, te waarborgen. Toestaan van vergunningsvrije bouwwerken buiten de zorgvuldig bepaalde bouwvlakken kan daaraan onevenredige afbreuk doen en is daarom niet wenselijk. Met een afwijkingsbevoegdheid is het wel mogelijk gemaakt om na nadere afweging ook buiten de bouwvlakken kleinschalige vrijstaande bijbehorende bouwwerken bouwen.

Er is geen maximum bebouwingspercentage voorgeschreven, maar voor het grootste bouwvlak in cluster 4 wel een maximum bebouwd oppervlak. De maximum goot- en bouwhoogten zijn op de verbeelding aangegeven. Buiten de bouwvlakken zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Met een afwijkingsbevoegdheid is het mogelijk gemaakt om na nadere afweging ook buiten het bouwvlak te bouwen.

Binnen de bestemming is een parkeerregeling opgenomen, alsmede een voorwaardelijke verplichting voor de realisatie van de vereiste landschappelijke inpassing en inrichting. Laatstgenoemde verplichting is clustergebonden voorgeschreven. Dit is middels gebiedsaanduidingen op de verbeelding vastgelegd.

Natuur
Oostelijk van de Baltussenweg is natuurontwikkeling voor de realisatie van een ecologische verbindingszone beoogd. Een deel van de gronden, daar waar met name bebossing is voorzien, is dan ook bestemd als 'Natuur'. De gronden zijn bestemd voor het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van landschappelijke, ecologische waarden en natuurwaarden, alsmede voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen en extensieve dagrecreatie met bijbehorende paden, e.d. Binnen de bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Verkeer
De deels bestaande en deels nieuw te realiseren ontsluitingswegen met één aantakking op de Baltussenweg en twee op de Patrijsstraat zijn bestemd als 'Verkeer'. Deze gronden zijn bestemd voor wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een functie voor afwikkeling van doorgand verkeer, alsmede voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting, parkeervoorzieningen, verblijfsgebied, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Binnen de bestemming mogen uitsluitend nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Water
De beoogde waterplas en het rietmoeras in het oostelijk plandeel, alsmede de A-watergang westelijk van de Baltussenweg, zijn bestemd als 'Water'. Deze gronden zijn bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waterstaatkundige werken, bruggen, vijvers en het behoud, herstel en ontwikkeling van ecologische waarden. Binnen de bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Wonen
De bebouwingsclusters 1, 3, 5 en 6 met de omliggende gronden zijn bestemd als 'Wonen'. Binnen deze clusters zijn (reguliere) woningen in verschillende typen, met de daarbij behorende voorzieningen, zoals tuinen en erven beoogd. Binnen de bestemming zijn woningen, een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit onder voorwaarden en bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en erven, groenvoorzieningen, hobbymatig agrarisch grondgebruik, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en parkeervoorzieningen toegestaan.

Hoofdgebouwen zijn uitsluitend binnen de bouwvlakken, die op basis van het inrichtingsplan met een geringe flexbiliteits-/uitwerkingsmarge zijn bepaald, toegestaan. Daarbij is per bouwvlak het maximum aantal woningen aangegeven. De maximum goot- en bouwhoogten en de toegestane woningtypen zijn op de verbeelding aangegeven.

Voor bijbehorende bouwwerken is een specifieke regeling opgenomen, welke per cluster en woningtype enigszins verschilt. Bijbehorende bouwwerken mogen binnen de bouwvlakken en de aanduiding specifieke bouwaanduiding - bijbehorende bouwwerken' worden gebouwd, alsmede op minimaal 1 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten bijbehorende bouwwerken' zijn echter geen bijbehorende bouwwerken toegestaan, ook niet vergunningsvrij. Deze gronden worden niet als 'erf' in de zin van het Besluit

omgevingsrecht beschouwd. De reden hiervoor is dat de positionering van bebouwing in clustervorm noodzakelijk is om de landschappelijke kwaliteiten, in het bijzonder de openheid en doorzichten, die beleidsmatig zijn verankerd in onder meer het LOP van Overbetuwe, te waarborgen. Toestaan van vergunningsvrije bouwwerken buiten de zorgvuldig bepaalde bouwvlakken kan daaraan onevenredige afbreuk doen en is daarom niet wenselijk. Met een afwijkingsbevoegdheid is het wel mogelijk gemaakt om na nadere afweging ook ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bijbehorende bouwwerken' kleinschalige vrijstaande bijbehorende bouwwerken bouwen.

De maximum goot- en bouwhoogten buiten het bouwvlak zijn in de bouwregels voorgeschreven. Tevens zijn bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde opgenomen.

Binnen de bestemming is een parkeerregeling opgenomen, alsmede een voorwaardelijke verplichting voor de realisatie van de vereiste landschappelijke inpassing en inrichting. Laatstgenoemde verplichting is clustergebonden voorgeschreven. Dit is middels gebiedsaanduidingen op de verbeelding vastgelegd.

Leiding - Gas
Nabij de planlocatie Poort van Midden Gelderland Blauw 14 te Heteren ligt een gasleiding. De bijbehorende belemmeringenstrook reikt deels over het plangebied, buiten het bouwvlak van de bestemming 'Bedrijventerrein'. Deze strook behoudt de bestemming 'Leiding - Gas'. De bepalingen van deze bestemming prevaleren boven die van de overige bestemmingen. Binnen deze zone mag in beginsel niet gebouwd worden. Ook geldt een omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren van een aantal categorieën van werkzaamheden.

Waarde - Archeologische verwachting 1, 2 en 4
In het plan is de archeologische beleidskaart vertaald in dubbelbestemmingen, ten behoeve van het behoud en de bescherming van archeologische waarden in of nabij het plangebied. Zie hierover ook paragraaf 5.12.

Naast de betreffende dubbelbestemming hebben de betrokken gronden altijd nog de betreffende hoofdbestemming. De regels van de hoofdbestemming en de dubbelbestemming zijn beide van toepassing, maar bij strijd tussen deze bepalingen prevaleren de bepalingen van de dubbelbestemming. De reden hiervoor is dat de belangen van de dubbelbestemming zwaarder wegen dan die van de hoofdbestemming. De dubbelbestemmingen bevatten een omgevingsvergunningplicht en plicht tot het doen van archeologisch onderzoek voor bodemingrepen dieper dan 0,3 meter onder het maaiveld en met een omvang groter dan 50 m², respectievelijk 100 m², respectievelijk 2.500 m².

Waterstaat - Waterlopen
Aangrenzend aan de planlocatie Poort van Midden Gelderland Blauw 14 te Heteren ligt een A-watergang met een bijbehorende onderhoudsstrook. Deze strook reikt gedeeltelijk over de planlocatie, buiten het bouwvlak van de bestemming 'Bedrijventerrein'. Deze strook behoudt de bestemming 'Waterstaat - Waterlopen'. De bepalingen van deze bestemming prevaleren boven die van de overige bestemmingen. Binnen deze zone mag in beginsel niet gebouwd worden. Ook geldt een omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren van een aantal categorieën van werkzaamheden.

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

Algemene bouwregels
In dit artikel is een regeling voor het ondergronds bouwen opgenomen. Hier kan met toepassing van de opgenomen afwijkingsbevoegdheid onder voorwaarden van worden afgeweken.

Algemene gebruiksregels
Deze bepaling bevat de vormen van gebruik, die in ieder geval strijdig zijn met de regels van het

bestemmingsplan voor alle opgenomen bestemmingen.

Algemene aanduidingsregels
Het plangebied behoort tot een gebied dat is aangewezen als een gebied waarin een ecologische verbindingszone gerealiseerd wordt. De huidige gebiedsaanduiding is met dit plan grotendeels overgenomen, met uitzondering van de gronden met de bestemming 'Wonen'. In dit artikel worden aanvullende regels gesteld, die gelden bij toepassing van een in het plan opgenomen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid en voorkomen dat aldus de gewenste realisatie van de ecologische verbindingszone onevenredig wordt belemmerd.

Daarnaast is op beide locaties de aanduiding 'milieuzone - beschermingsgebied grondwater' opgenomen, vanwege de ligging binnen een intrekgebied en (gedeeltelijk) binnen een boringsvrije zone. Voor een toelichting hierop wordt verwezen naar paragraaf 4.2, onder 'Omgevingsverordening Gelderland'. Binnen deze aanduiding gelden beperkingen voor het bouwen van bouwwerken met een diepte van meer dan 3 meter.

Algemene afwijkingsregels
In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan door middel van een omgevingsvergunning afgeweken kan worden van het bestemmingsplan. Het gaat hierbij om de bevoegdheid om door middel van een omgevingsvergunning af te kunnen wijken van de regels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven. Opgenomen zijn bevoegdheden voor kleine afwijkingen in maatvoeringen, de inhoud van woningen en bouwgrenzen.

Algemene wijzigingsregels
In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan door middel van een wijzigingsplan afgeweken kan worden van het bestemmingsplan. Dit betreft kleine wijzigingen van de bestemmingsgrenzen.

Algemene procedureregels
In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze de uitvoerbaarheid van een wijzigingsplan, waarbij gebruik wordt gemaakt van een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid, in ieder geval moet worden aangetoond.

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

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

Hoofdstuk 7 Financiële toelichting

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

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

Middels de afgesloten overeenkomst is het kostenverhaal voldoende verzekerd en is de financiële haalbaarheid in voldoende mate aangetoond.

Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak

8.1 Inleiding

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

8.2 Inspraak

De Wro zelf bevat geen bepalingen over inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Voor dit bestemmingsplan heeft geen inspraak plaatsgevonden, gelet op de participatie die reeds heeft plaatsgevonden.

Ruim voor het opstarten van de bestemmingsplanherziening zijn buurtbewoners van de locatie in Driel reeds geïnformeerd over en betrokken bij de plannen. De initiatiefnemer heeft onder meer met een aantal buurtbewoners keukentafelgesprekken gevoerd met persoonlijke uitleg. Daar waar mogelijk zijn afspraken gemaakt en zijn de plannen aangepast op basis van deze gesprekken. Zo is de positionering van de bebouwing in de clusters 1 en 2 aangepast, de opzet van de percelen van cluster 6 gewijzigd en zijn groenvoorzieningen aangepast of toegevoegd.

In januari 2020 zijn buurtbewoners en inwoners van Driel door initiatiefnemers uitgenodigd voor een inloopavond. Daarin zijn de planvoornemens toegelicht door de betrokkenen en is gelegenheid geboden voor het stellen van vragen en maken van opmerkingen. Ook is hierbij aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met eerdere opmerkingen en wensen. De bezoekers van de inloopavond hebben overwegend positief op het voornemen gereageerd, mede omdat de woningen en zorgwoningen met voorzieningen ook voor inwoners uit Driel bedoeld zijn en hier veel behoefte aan is. Wel kwam naar voren dat er ook behoefte was aan koopwoningen voor senioren. Een aantal omwonenden van het plangebied hadden nog concrete opmerkingen op het plan. Naar aanleiding van de inloopavond zijn het inrichtings- en beeldkwaliteitsplan op onderdelen aangepast. Opmerkingen en reacties zijn waar mogelijk verwerkt. Zo zijn afspraken gemaakt over de begrenzing van percelen en is de ligging van een aantal wandelpaden in verband met privacy gewijzigd. Ook hebben de reacties op de inloopavond bijgedragen aan herzieningen van het woningbouwprogramma.

In december 2020 heeft nog een laatste participatieronde plaatsgevonden. In verband met de Covid 19-pandemie heeft deze de vorm van individuele gesprekken gekregen in plaats van een nieuwe inloopavond. Gemeente heeft met initiatiefnemer de afspraak gemaakt dat ruim om de planlocatie in Driel inwoners een uitnodiging zouden ontvangen voor deze participatieronde. Op de site www.virehof.nl zijn de aangepaste plannen, alsmede het beeldkwaliteitplan beschikbaar gesteld. Van de 66 huishoudens die zijn aangeschreven, hebben er 8 gereageerd. Van deze 8 zijn er 4 op gesprek geweest. Gemeente was aanwezig bij deze gesprekken. In de gesprekken is gekeken hoe nog verder tegemoet kon worden gekomen aan de bezwaren en/of wensen van participanten.

Op basis van het aantal reacties tijdens de participatieronde en de inhoud ervan, is gekozen om niet eerst een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. In de afweging die hieraan ten grondslag lag is de meerwaarde van inspraak op het bestemmingsplan afgezet tegen de roep om snelle start bouw vanuit de zorgpartij die de zorgvoorziening gaat exploiteren. Door de persoonlijke gesprekken met omwonenden die hebben geleid tot aanpassingen van het inrichtingsplan waarvan het bestemmingsplan de juridische vertaling is, is de meerwaarde van de inspraakfase als zeer gering beschouwd en is voorrang gegeven aan de belangen van zorgbehoevende die met snelle start bouw gediend zijn.

Op de locatie in Heteren zijn direct omwonenden door initiatiefnemer ruimschoots voor de publicatie van

het ontwerpbestemmingsplan persoonlijk op de hoogte gesteld van het voornemen op die locatie. Er zijn geen bewaren vanuit de omgeving naar voren gekomen, mede omdat het enkel om een gebruikswijziging gaat. In 2016 hebben gesprekken plaatsgevonden met verschillende ondernemers uit de rijwielbranche binnen Overbetuwe over de vestiging van de rijwielhandel op het bedrijventerrein in Heteren. Omdat de ondernemers zich bij de gemeente hadden gemeld met bezwaren, was gemeente destijds initiatiefnemer voor de gesprekken. De uitkomsten van deze gesprekken zijn meegenomen in de besluitvorming bij aanvang van het project. Gesprekken hebben toen geen aanleiding gegeven om het plan geen doorgang te laten vinden.

8.3 Overleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat het bestuursorgaan, dat belast is met de voorbereiding van een ruimtelijk plan, overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen. Ook moet overleg worden gepleegd met die diensten van provincie en Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of die belast zijn met de behartiging van belangen, welke in het plan in het geding zijn. Over de verplaatsing van de fietsenwinkel heeft reeds in 2016 regionale afstemming plaatsgevonden. Destijds is hierover een positief advies gegeven (16 juni 2016). Vanwege de tussentijdse ontwikkelingen en wijzigingen in de planvorming, heeft in 2020 wederom regionale afstemming plaatsgevonden. Op 17 juni 2020 is positief besloten op deze adviesaanvraag door het regionaal PFO Economie.

Het bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg tevens aan de betrokken partners toegestuurd. Dit heeft geleid tot enige aanpassingen in het inrichtingsplan en het bestemmingsplan. Zo wordt de vijver bij het perceel Baltussenweg 37 grotendeels gehandhaafd. Ook is aan de oostkant van het plangebied schraal grasland toegevoegd. Daarnaast is een maximum bebouwd oppervlak voor het bouwvlak rondom de monumentale boerderij Baltussenweg 37 toegevoegd.

8.4 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan is in dit kader gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende de periode van 18 februari tot en met 31 maart 2021 kon een ieder een zienswijze kenbaar maken op het plan. Gedurende deze periode zijn vier zienswijzen ingediend. Deze zijn samengevat en van een reactie voorzien in het 'Rapport zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Driel, Baltussenweg 37 en Heteren, Poort van Midden Gelderland Blauw 14'. De zienswijzen hebben aanleiding gegeven tot enkele aanpassingen in het bestemmingsplan. In het rapport is aangegeven welke wijzigingen dit betreft. Er zijn geen ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

Het plan wordt vervolgens ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad van Overbetuwe.

8.5 Beroep

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

Inhoudsopgave

Regels **5**

Hoofdstuk 1 **Inleidende regels** **5**
Artikel 1 Begrippen 5
Artikel 2 Wijze van meten 12

Hoofdstuk 2 **Bestemmingsregels** **13**
Artikel 3 Agrarisch met waarden 13
Artikel 4 Bedrijventerrein 15
Artikel 5 Groen 20
Artikel 6 Maatschappelijk 21
Artikel 7 Natuur 24
Artikel 8 Verkeer 25
Artikel 9 Water 26
Artikel 10 Wonen 27
Artikel 11 Leiding - Gas 32
Artikel 12 Waarde - Archeologische verwachting 1 34
Artikel 13 Waarde - Archeologische verwachting 2 37
Artikel 14 Waarde - Archeologische verwachting 4 40
Artikel 15 Waterstaat - Waterlopen 43

Hoofdstuk 3 **Algemene regels** **44**
Artikel 16 Anti-dubbeltelregel 44
Artikel 17 Algemene bouwregels 45
Artikel 18 Algemene gebruiksregels 46
Artikel 19 Algemene aanduidingsregels 47
Artikel 20 Algemene afwijkingsregels 49
Artikel 21 Algemene wijzigingsregels 50
Artikel 22 Algemene procedureregels 51
Artikel 23 Overige regels 52

Hoofdstuk 4 **Overgangs- en slotregels** **53**
Artikel 24 Overgangsrecht 53
Artikel 25 Slotregel 54

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan

Het bestemmingsplan 'Driel, Baltussenweg 37 en Heteren, Poort van Midden Gelderland Blauw 14' met identificatienummer NL.IMRO.1734.0343DRIEBaltuss37-ONTD van de gemeente Overbetuwe.

1.2 Bestemmingsplan

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

1.3 Aanduiding

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

1.4 Aanduidingsgrens

Grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 Aaneengebouwde woning

Een woning die onderdeel uitmaakt van minimaal drie aaneengebouwde woningen, niet zijnde gestapelde woningen.

1.6 Agrarisch bedrijf

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

1.7 Archeologisch deskundige

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

1.8 Archeologisch onderzoek

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

1.9 Archeologische verwachting

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

1.10 Archeologische waarde

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

1.11 Bebouwing

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

1.12 Bed & breakfast

Het bieden van de ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt aan personen die elders hun hoofdverblijf hebben.

1.13 Bedrijf

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

1.14 Bedrijfsgebouw

Een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.15 Bedrijfswoning

Een woning in of bij een gebouw op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor het huishouden van een persoon wiens huisvesting daar gelet op de functie van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

1.16 Begane grondvloer

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

1.17 Beroep of bedrijf aan huis

Beroeps- of bedrijfsactiviteit waarvan de activiteiten niet specifiek publiekgericht zijn en dat op kleine schaal in een woning en of in het bijbehorend bouwwerk wordt uitgeoefend.

1.18 Bestaand

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

1.19 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.20 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.21 Bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van het hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk, met een dak.

1.22 Bouwen

Plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk.

1.23 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.24 Bouwlaag

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

1.25 Bouwmarkt

Een al dan niet geheel overdekt detailhandelsbedrijf met een overdekt verkoopoppervlak van minimaal 1.000 m², waarop een volledig of nagenoeg assortiment aan bouw- en doe-het-zelf producten uit voorraad worden aangeboden.

1.26 Bouwperceel

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

1.27 Bouwperceelsgrens

De grens van een bouwperceel.

1.28 Bouwvlak

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

1.29 Bouwwerk

Constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren, met inbegrip van de daarvan deel uitmakende bouwwerkgebonden installaties anders dan een schip dat wordt gebruikt voor verblijf van personen en dat is bestemd en wordt gebruikt voor de vaart.

1.30 Bouwwerk, geen gebouw zijnde

Bouwwerk of gedeelte daarvan, voor zover dat geen gebouw of onderdeel daarvan is.

1.31 Detailhandel

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

1.32 Detailhandel in grove bouwmaterialen

Detailhandel in materialen voor de ruwbouw en andere bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals stenen, zand, beton, bestratingsmateriaal en hout.

1.33 Detailhandel in volumineuze goederen

Detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, zoals de verkoop van auto's, boten, caravans, tuininrichtingsartikelen, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair, e.d.

1.34 Erf

Bebouwd of onbebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, waarbij het plan die inrichting niet verbiedt.

1.35 Extensieve dagrecreatie

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

1.36 Gebouw

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

1.37 Gebruiken

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

1.38 Gestapelde woning

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

1.39 Grondgebonden agrarisch bedrijf

Een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond in de directe omgeving van het bedrijf.

1.40 Hobbymatig agrarisch grondgebruik

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

1.41 Hoofdgebouw

Gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is.

1.42 Huishouden

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

1.43 Kelder

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

1.44 Kinderdagverblijf

Het tegen vergoeding aanbieden van verzorging, onderdak en begeleiding aan minderjarigen door anderen dan de eigen ouders, pleeg- of stiefouders, uitsluitend overdag en zonder de mogelijkheid tot overnachting.

1.45 Landschappelijke waarden

De aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare -al dan niet begroeide- deel van het aardoppervlak, dat wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van niet-levende en levende natuur.

1.46 Lawaaisporten

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

1.47 Maatvoeringsgrens

De grens van een maatvoeringsvlak.

1.48 Maatvoeringsvlak

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

1.49 Nevenactiviteit

Een activiteit ondergeschikt aan de hoofdactiviteit in zowel omvang (m2), omzet (€) als de effecten op het woon- en leefklimaat.

1.50 Niet-grondgebonden agrarisch bedrijf

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.

1.51 Niet-zelfstandig kantoor

Een onderdeel van een bedrijf, dat andere bedrijfsactiviteiten als inkomstenbron heeft en waarvoor het kantoor uitsluitend een ondersteunende functie heeft.

1.52 Normaal onderhoud, gebruik en beheer

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

1.53 Nutsvoorziening

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

1.54 Ondergeschikte bouwdelen

Ondergeschikte delen aan een gebouw zoals trappen, bordessen, funderingen, kelderingangen, overstekende daken, goten, luifels, balkons, balkonhekken, schoorstenen, liftopbouwen en andere ondergeschikte dakopbouwen.

1.55 Ondergronds

Onder peil.

1.56 Ondergronds bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal die onder het straatpeil is gelegen.

1.57 Overkapping

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde voorzien van een gesloten dak.

1.58 Peil/straatpeil

a. Voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw.

1.59 Prostitutie

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

1.60 Publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

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

1.61 Seksinrichting

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

1.62 Teeltondersteunende voorziening

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.

1.63 Tuincentrum

Detailhandel met een al dan niet geheel overdekt verkoopvloeroppervlak waarop artikelen voor de inrichting en het onderhoud van particuliere tuinen en de daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen worden aangeboden.

1.64 Twee-aaneengebouwde woning

Een woning die onderdeel uitmaakt van twee aaneengebouwde woningen, waarvan de hoofdgebouwen tegen elkaar aan gebouwd zijn.

1.65 Uitvoeren

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

1.66 Voorgevel

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

1.67 Voorste gebouw

Het gebouw dat het dichtst bij de voorste bouwperceelsgrens is gelegen.

1.68 Vrijstaande woning

Een woning die hoogstens door middel van aan- en/of uitbouwen met een andere woning verbonden is en waarvan geen van de beide zijgevels van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelgrens staan.

1.69 Waterhuishoudkundige voorzieningen

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

1.70 Winkelvloeroppervlakte

De verkoopruimte, dat wil zeggen het voor het winkelend publiek toegankelijke deel van (het bruto oppervlak van) een detailhandelsbedrijf, inclusief de etalages en de ruimte achter toonbanken en kassa's.

1.71 Wonen

Wonen in een woning.

1.72 Woning

Een complex van ruimten inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.73 Zorgvoorzieningen

Activiteiten gericht op de begeleiding en (medische) verzorging van ouderen en/of mensen met een lichamelijke beperking of een verstandelijke handicap of mensen met een gedragsstoornis, alsmede medische voorzieningen.

1.74 Zorgwoning

Een woning bestemd voor wonen met zorg voor mensen die vanwege hun leeftijd, gezondheid of beperkingen aangewezen zijn op zorg en ondersteuning, ongeacht of deze door een professional, vrijwilliger of mantelzorger wordt verstrekt.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 De goothoogte van een bouwwerk

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

2.2 De inhoud van een bouwwerk

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

2.3 De bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.4 De oppervlakte van een bouwwerk

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

2.5 Afstand

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

2.6 Ondergeschikte bouwdelen

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

2.7 Hart van de lijn

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met dien verstande dat niet-grondgebonden agrarische bedrijven niet zijn toegestaan;
b. hobbymatig agrarisch grondgebruik;
c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - pluktuin', tevens voor een pluktuin;
d. het behoud, de bescherming en het herstel van openheid ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - openheid';
e. extensieve dagrecreatie met bijbehorende wegen en paden;
f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
g. beheer en ontwikkeling van landschappelijke waarden en natuurwaarden;
h. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk', tevens voor ondersteunende voorzieningen ten dienste van de bestemming 'Maatschappelijk'.

Een en ander met bijbehorende voorzieningen, zoals bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ontsluitingsvoorzieningen, groenvoorzieningen, tuinen en erven.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen en teeltondersteunende voorzieningen

a. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.
b. De goot- en bouwhoogte van gebouwen mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 6 m.
c. Teeltondersteunende voorzieningen zijn niet toegestaan.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 1,20 m.

3.2.3 Schuilgelegenheid voor dieren

Aanvullend op het bepaalde in lid 3.2.1 en 3.2.2 is per bestemmingsvlak maximaal één schuilgelegenheid voor dieren toegestaan, al dan niet een gebouw zijnde, met een maximale oppervlakte van 30 m² per bouwwerk en een maximale bouwhoogte van 3 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

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

3.3.2 Spuitzone

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

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Verkleinen afstand in verband met spuitzone

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.3.2 voor het toestaan van (glas)tuinbouw, fruit- en boomteelt op een afstand van minimaal 5 m tot bestemmingsvlakken ten behoeve van voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies, mits:

a. uit onderzoek blijkt dat een aanvaardbaar verblijfsklimaat voor de gevoelige functies wordt gegarandeerd;
b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van

betreffende (glas)tuinbouw, fruit- en boomteeltbedrijven.

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

3.5.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 3.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie-, en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
b. op gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm agrarisch met waarden - openheid': het aanbrengen van hoogopgaande beplanting, houtopstanden en bebossing, waaronder wordt verstaan boom- en fruitteelt.

3.5.2 Weigering omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.5.1 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 openheid ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - openheid' en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

3.5.3 Uitzondering

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.5.1 is nodig voor:

a. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
b. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van de een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende omgevingsvergunning;
c. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die worden uitgevoerd voor de realisatie van het in Bijlage 2 opgenomen inrichtingsplan en hiermee in overeenstemming zijn.

Artikel 4 Bedrijventerrein

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijven, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' bedrijven in de categorieën 1 tot en met 3.1 van de Bijlage 1 behorende bij deze regels zijn toegestaan;
b. niet-zelfstandige kantoren;
c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', detailhandel in fietsen en daarmee direct verband houdend assortiment, met dien verstande dat:
    1. het bruto vloeroppervlak maximaal 5.500 m² bedraagt;
    2. het winkelvloeroppervlak maximaal 2.900 m² bedraagt;
d. de volgende volumineuze detailhandel tot een maximum van 1.500 m² bruto vloeroppervlak per bedrijf:
    1. detailhandel in auto's, motoren, boten, caravans, en landbouwwerktuigen;
    2. detailhandel in grove bouwmaterialen;
    3. detailhandel in bedden, keukens, meubels, kringloop, sanitair, en andere vergelijkbare volumineuze goederen;
    4. ophaalcentra van internetwinkels waarbij geen showroom aanwezig is;
    5. detailhandel in verwarmingsmaterialen;
    6. tuincentra;
    7. bouwmarkten;
e. nutsvoorzieningen;
f. parkeervoorzieningen;
g. geluidwerende voorzieningen;
h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
i. groenvoorzieningen;
j. in- en uitritten;

een en ander met bijbehorende voorzieningen, gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de gronden als bedoeld in artikel 4.1 zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan die ten dienste staan van deze bestemming, alsmede gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van openbaar nut.

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen het bouwvlak;
b. de goothoogte bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
c. de bouwhoogte bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
d. het aangegeven bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)', gemeten over het bouwvlak, mag op de binnen het bouwvlak aanwezige bouwpercelen niet worden overschreden;
e. de afstand van gebouwen tot de bouwperceelsgrenzen dient minimaal 3 meter te bedragen, met dien verstande dat daar waar op het naburige bouwperceel de afstand tot bestaande gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde minder dan 3 meter bedraagt een afstand van minimaal 6 meter tot dat gebouw of bouwwerken geen gebouwen zijnde moet worden aangehouden, waarbij het gestelde in deze bepaling niet geldt voor erfafscheidingen;
f. in afwijking van het gestelde onder e geldt de verplichting niet als de bouwperceelgrens en de grens van het bouwvlak samenvallen en op minder dan drie meter van de grens van het bestemmingsvlak

zijn gelegen.

4.2.3 Nutsvoorzieningen

Voor gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, geldt, dat de bebouwde oppervlakte niet meer dan 15 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag buiten het bouwvlak niet meer bedragen dan 1 meter;
b. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 3 meter;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde (waaronder keerwanden) mag binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan 4 meter;
d. de afstand van bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot de bouwperceelgrenzen dient minimaal 3 meter te bedragen, met dien verstande dat daar waar op het naburige bouwperceel de afstand tot bestaande gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde minder dan 3 meter bedraagt, een afstand van minimaal 6 meter tot dat gebouw of bouwwerk geen gebouw zijnde moet worden aangehouden, waarbij het gestelde in deze bepaling niet geldt voor erfafscheidingen en geluidwerende voorzieningen.
e. in afwijking van het gestelde onder sub d geldt de verplichting niet als de bouwperceelgrens en de grens van het bouwvlak samenvallen en op minder dan drie meter van de grens van het bestemmingsvlak zijn gelegen.

4.2.5 Overschrijding bouwvlak

Overschrijding van het bouwvlak is toegestaan voor overhangende bouwdelen, zoals een overstek, overkapping en balkon, mits het bouwdeel ondergeschikt is en een diepte heeft van maximaal 1,5 meter.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Grotere nutsvoorzieningen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.3 teneinde het oprichten van gebouwen ten behoeve van grotere nutsvoorzieningen toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

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

4.3.2 Erf- en terreinafscheidingen buiten het bouwvlak

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.4 onder a teneinde voor erf- en terreinafscheidingen buiten het bouwvlak een bouwhoogte toe te staan van maximaal 3 meter, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. uit veiligheidsoverwegingen en/of beveiligingsoogpunt van het bedrijf is de verhoging noodzakelijk;
b. de erf-/ terreinafscheiding die hoger is dan 1 meter dient voor het deel boven de 1 meter uitgevoerd te worden als een doorzichtige dan wel open constructie;
c. het uitzicht wordt niet dusdanig belemmerd dat daardoor de verkeersveiligheid in gevaar wordt gebracht;
d. de afwijking leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van de omgeving.

4.3.3 Bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen bouwvlak

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.4 onder c, teneinde hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 8 meter;
b. het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast; dat betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
c. de afwijking niet leidt tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

4.3.4 Bouwwerken ten behoeve van beveiligsdoeleinden

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.4 onder a en/of d, teneinde hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van cameratoezicht voor beveiligingsdoeleinden toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10 meter;
b. het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast; dat betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
c. de afwijking niet leidt tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

4.3.5 Verkleinen afstand van gebouwen tot bouwperceelsgrens

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.2 onder e, ten aanzien van de minimale afstand van gebouwen tot de bouwperceelgrenzen voor het bouwen op de bouwperceelgrens, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de afwijking mag uitsluitend worden verleend ten behoeve van het clusteren van gebouwen op naast elkaar gelegen percelen;
b. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dat betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
c. de brandveiligheid dient gegarandeerd te worden;
d. de afwijking leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

4.3.6 Verkleinen afstand van bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot bouwperceelsgrens

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.4 onder d, teneinde op een kleinere afstand dan 3 meter te bouwen van de bouwperceelsgrens, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast; dat betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
2. de afwijking niet leidt tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;
3. voorzien is in een goede ontsluiting van het perceel;
4. in het kader van calamiteiten en calamiteitenbestrijding dient het perceel voldoende toegankelijk te blijven en in het kader van brandveiligheid dient voldoende afstand te worden gehouden tot naburige gebouwen.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Parkeernormen

a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw en voor het gebruiken van gebouwen waar al dan niet een omgevingsvergunning voor nodig is, wordt slechts verleend, indien is aangetoond dat wordt of zal worden voldaan aan de volgende parkeernorm(en):
   1. voor zover het betreft een gebruik voor detailhandel, zoals bedoeld in artikel 4.1 onder c:
      - voor winkelruimte: 2,2 parkeerplaatsen per 100 m² winkelvloeroppervlak;
      - voor werkplaats/kantoorruimte: 2,6 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlak;
      - voor magazijn/opslagruimte: 1,3 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlak;
   2. in overige gevallen: de parkeernormen zoals neergelegd in de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016, aldus vastgesteld door de gemeenteraad van Overbetuwe op 6 december

2016 en met dien verstande dat, indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging;

b. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a, mits:
   1. het voldoen aan deze bepaling door bijzondere omstandigheden op zwaarwegende bezwaren stuit; of
   2. voor zover op andere wijze in de benodigde parkeergelegenheid wordt voorzien.

4.4.2 Buitenopslag

Op de gronden als bedoeld in artikel 4.1 is buitenopslag toegestaan met dien verstande dat:

a. buitenopslag ten behoeve van detailhandelsactiviteiten niet is toegestaan, met uitzondering van:
   1. (uit)stalling ten behoeve van de verkoop aan de eindgebruiker, van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen aan voorzijde van de gevel van het op het bouwperceel aanwezige hoofdgebouw;
   2. (uit)stalling ten behoeve van de verkoop van fietsen en daarmee direct verband houdend assortiment, zoals bedoeld in artikel 4.1 onder c, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' en aan de voorzijde van de gevel van het op het bouwperceel aanwezige hoofdgebouw;
b. de buitenopslag uitsluitend is toegelaten achter het verlengde van de voorgevel van de op het bouwperceel aanwezige hoofdgebouw danwel achter de voorgevelrooilijn indien het bouwperceel niet bebouwd is; vorenstaande geldt niet voor zover er sprake is van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit of detailhandel in fietsen en daarmee direct verband houdend assortiment; alsdan geldt het gestelde onder a.

4.4.3 Voorwaardelijke verplichting bij uitbreiding bestaand winkelvloeroppervlak

Een vergroting van het bestaande winkelvloeroppervlak, tot maximaal de in artikel 4.1 onder c.2 bedoelde oppervlakte, is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat het gebruik voor detailhandel binnen de overige bestemmingen van dit plan uiterlijk binnen één jaar na ingebruikname van de uitbreiding is beëindigd en niet meer wordt hervat.

4.4.4 Strijdig gebruik

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

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Andere bedrijven

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1 onder a teneinde bedrijven toe te staan die niet worden genoemd in de Bijlage 1 behorende bij deze regels, die qua aard en omvang en invloed op het milieu en de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven in de ter plaatse toegelaten categorie mits:

a. het geen geluidszoneringsplichtige inrichtingen betreft;
b. omtrent de vergelijkbaarheid van de invloed op het milieu en de omgeving advies wordt gevraagd aan een onafhankelijke ter zake deskundige;
c. bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen in elk geval de volgende milieubelastingscomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluid, geur, stofuitworp en gevaar, waarbij tevens wordt gekeken naar de verontreiniging van lucht en bodem, de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf en de visuele hinder en verkeersaantrekkende werking;
d. voor de parkeersituatie geldt dat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn, waarbij moet worden voldaan aan de in de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016 opgenomen normen. Indien de betreffende nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, zijn de gewijzigde normen van toepassing.

4.5.2 Opslag voor de voorgevel/voorgevelrooilijn

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.4.2 en worden toegestaan dat opslag voor de voorgevel dan wel voorgevelrooilijn plaatsvindt met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. de buitenopslag uitsluitend is toegelaten op eigen terrein;
b. de maximale hoogte van de buitenopslag 3 meter bedraagt;
c. het uitzicht wordt niet dusdanig belemmerd dat daardoor de verkeersveiligheid in gevaar wordt gebracht;
d. de afwijking leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van de omgeving.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
b. extensieve dagrecreatie;
c. hobbymatig telen van fruit;
d. paden;
e. water waterhuishoudkundige voorzieningen;
f. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk', tevens voor ondersteunende voorzieningen ten dienste van de bestemming 'Maatschappelijk';

een en ander met bijbehorende voorzieningen en met inachtneming van de keur van het waterschap.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

a. Gebouwen mogen niet worden gebouwd;
b. Ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' mag de bestaande bebouwing worden gehandhaafd. Vervanging van deze bebouwing is toegestaan, met dien verstande dat de bestaande bouwhoogte en oppervlakte niet mogen worden vergroot.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal:

a. erf- en terreinafscheidingen 2 m;
b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 m.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.2.2 onder a voor het verhogen van de bouwhoogte van transparante hekwerken, waarbij de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt.

Artikel 6 Maatschappelijk

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. zorgwoningen en zorgvoorzieningen;
b. kinderdagverblijf, dagbesteding en/of ontmoetingsruimte, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kinderdagverblijf en dagbesteding' met een gezamenlijke maximale bruto vloeroppervlakte van 400 m²;
c. parkeervoorzieningen;
d. wegen en paden;
e. parkeervoorzieningen;
f. groenvoorzieningen;

een en ander met bijbehorende voorzieningen, gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Relatie

Indien tussen bestemmingsvlakken de aanduiding 'relatie' is aangegeven worden deze bestemmingsvlakken voor wat betreft de bouwregels aangemerkt als één bestemmingsvlak.

6.2.2 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlak (m²)' bedraagt de gezamenlijke oppervlakte van bebouwing binnen het betreffende bouwvlak niet meer dan met de aanduiding is aangegeven.

6.2.3 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

a. gebouwd binnen het bouwvlak;
b. het aantal zorgwoningen mag per bestemmingsvlak niet meer bedragen dan op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
c. de goothoogte bedraagt ten hoogste de op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven hoogte;
d. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte.

6.2.4 Bijbehorende bouwwerken

Bijbehorende bouwwerken voldoen aan de volgende kenmerken:

a. gebouwd binnen het bouwvlak;
b. de goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste de op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven hoogte;
c. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste de op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte;
d. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 3 m;
e. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 5 m.

6.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde voldoen aan de volgende kenmerken:

a. bouwhoogte van erfafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het voorste gebouw maximaal 2 m en voor (het verlengde van) de voorgevel van het voorste gebouw maximaal 1 m;
b. bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 6 m.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Goothoogte gebouwen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.2.3 onder c en/of 6.2.4 onder b voor een hogere goothoogte van hoofdgebouwen en/of aangebouwde bijbehorende bouwwerken, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de afwijking past binnen de ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur van de omgeving;
b. de verschijningsvorm (één laag met een kap) blijft in hoofdzaak gehandhaafd.

6.3.2 Vrijstaande bijbehorende bouwwerken buiten bouwvlak

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.2.4 onder a voor het bouwen van vrijstaande bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de afwijking leidt niet tot een onevenredige aantasting van de openheid;
b. de afwijking past binnen de ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur van de omgeving;
c. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan 3 respectievelijk 5 m;
d. de oppervlakte bedraagt niet meer dan 30 m².

6.3.3 Bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.2.5 onder a voor het verhogen van de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel van het voorste gebouw waarbij de bouwhoogte maximaal 2 m bedraagt.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Parkeernormen

a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw en voor het gebruiken van gebouwen waar al dan niet een omgevingsvergunning voor nodig is, wordt slechts verleend, indien is aangetoond dat wordt of zal worden voldaan aan de volgende parkeernorm(en):
    1. 0,7 parkeerplaatsen per zorgwoning;
    2. voor overige functies: de parkeernormen van het gemeentelijk parkeerbeleid zoals neergelegd in de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016, aldus vastgesteld door de gemeenteraad van Overbetuwe op 6 december 2016. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging;
b. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a, mits:
    1. het voldoen aan deze bepaling door bijzondere omstandigheden op zwaarwegende bezwaren stuit; of
    2. voor zover op andere wijze in de benodigde parkeergelegenheid wordt voorzien.

6.4.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

a. Het in gebruik nemen en gebruiken van bebouwing en gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting 2' conform het bepaalde in lid 6.1 onder a en/of b, is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat:
    1. de landschappelijke inpassing en inrichting van landschapselementen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting 2' binnen één jaar na eerste ingebruikname van de gronden en/of bebouwing is aangelegd, een en ander zoals opgenomen onder Groen en Water in het in Bijlage 2 opgenomen inrichtingsplan, alsmede conform het in Bijlage 3 opgenomen beplantingsplan;
    2. de landschappelijke inpassing, bedoeld onder 1, na realisatie in stand wordt gehouden;
b. Het in gebruik nemen en gebruiken van bebouwing en gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting 4' conform het bepaalde in lid 6.1 onder a, is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat:
    1. de landschappelijke inpassing en inrichting van landschapselementen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting 4' binnen één jaar na eerste ingebruikname van de gronden en/of bebouwing is aangelegd, een en ander zoals opgenomen

onder Groen en Water in het in Bijlage 2 opgenomen inrichtingsplan, alsmede conform het in Bijlage 3 opgenomen beplantingsplan;
2. de landschappelijke inpassing, bedoeld onder 1, na realisatie in stand wordt gehouden.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 Andere invulling landschappelijke inpassing

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.4.2 ten behoeve van een afwijkende invulling van de noodzakelijke landschappelijke inpassing en inrichting, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan:

a. de in het plangebied en de omgeving aanwezige landschappelijke, cultuurhistroische, waterhuishoudkundige en/of ecologische waarden;
b. de in Bijlage 2 beschreven uitgangspunten en randvoorwaarden.

Artikel 7 Natuur

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van landschappelijke, ecologische waarden en natuurwaarden;
b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
c. extensieve dagrecreatie;

een en ander met bijbehorende voorzieningen, bouwwerken en paden.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd, met uitzondering van natuurobservatieposten met een maximale oppervlakte van 6 m² en een maximale bouwhoogte van 5 m.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 1 m.

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

7.3.1 Omgevingsvergunningplicht

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

a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
b. het aanbrengen, bebossen en aanplanten van diepwortelende beplantingen en andere houtachtige gewassen;
c. het aanleggen en verharden van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen;
d. het aanleggen, vergraven, verruimen en dempen van vijvers, poelen, kolken en waterlopen;
e. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden en/of aanleg- en vissteigers;
f. het aanbrengen van ondergrondse en bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

7.3.2 Weigering omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.3.1 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 natuur- en landschapswaarden en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

7.3.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.3.1 is nodig voor:

a. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
b. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van de een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende omgevingsvergunning;
c. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die worden uitgevoerd ter uitvoering van de realisatie van de in Bijlage 2 en Bijlage 3 opgenomen inrichtings- en beplantingsplannen.

Artikel 8 Verkeer

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie hoofdzakelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
b. parkeervoorzieningen;
c. verblijfsgebied;
d. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
e. speelvoorzieningen;
f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
g. nutsvoorzieningen;

een en ander met bijbehorende voorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd, met uitzondering van nutsvoorzieningen, die voldoen aan de volgende kenmerken:

a. bouwhoogte maximaal 3 m;
b. inhoud maximaal 36 m^3;

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan voor de wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer maximaal 10 m.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.2.2 voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van een doelmatig wegbeheer met een maximale bouwhoogte van 15 m.

Artikel 9 Water

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
b. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer en waterberging;
c. waterstaatkundige kunstwerken en andere waterstaatswerken;
d. beeldende kunstwerken;
e. vijvers;
f. bruggen;
g. extensieve dagrecreatie;
h. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van ecologische waarden en natuurwaarden;

een en ander met de bijbehorende voorzieningen zoals bermen, paden, steigers, vlonders, beschoeiingen e.d.

9.2 Bouwregels

a. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 4 m;
b. De oppervlakte van een vlonder of steiger mag niet meer bedragen dan 10 m².

Artikel 10 Wonen

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

een en ander met bijbehorende voorzieningen, gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. maximaal het op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal woningen binnen het bouwvlak;
c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' zijn aaneengebouwde woningen toegestaan;
d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn gestapelde woningen toegestaan;
e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' zijn vrijstaande woningen toegestaan;
f. de goothoogte bedraagt ten hoogste de op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven hoogte;
g. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte.
h. de inhoud van een vrijstaande woning, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, mag niet meer bedragen dan de bestaande inhoud, tenzij op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume (m³)' anders is aangegeven.

10.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Bijbehorende bouwwerken voldoen aan de volgende kenmerken:

a. bijbehorende bouwwerken bij vrijstaande en aaneengebouwde woningen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht, op ten minste 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
b. bijbehorende bouwwerken bij gestapelde woningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht;
c. in afwijking van het bepaalde onder a., zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bijbehorende bouwwerken' geen bijbehorende bouwwerken toegestaan;
d. in afwijking van het bepaalde onder a., zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijbehorende bouwwerken' bijbehorende bouwwerken wel toegestaan;
e. de goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak bedraagt ten hoogste de op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven hoogte;
f. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak bedraagt ten hoogste de op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte;
g. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken en van aangebouwde bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt ten hoogste 3 m;
h. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken en van aangebouwde bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt ten hoogste 5 m.
i. de maximale gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij vrijstaande en

aaneengebouwde woningen bedraagt per bouwperceel ten hoogste:

Totale oppervlakte per erf	Maximale gezamenlijke oppervlakte
Tot 200 m²	90 m²
van 200 tot 500 m²	120 m²
500 m² en meer	150 m²

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

j. in aanvulling op het bepaalde in sub i., mag het aanduidingsvlak 'specifieke bouwaanduiding - bijbehorende bouwwerken' volledig worden bebouwd. Deze oppervlakte wordt niet meegerekend bij het bepaalde in sub i;
k. aangebouwde bijbehorende bouwwerken bij vrijstaande woningen dienen te voldoen aan het bepaalde in lid 10.2.1 sub h.

10.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

10.3 Afwijken van de bouwregels

10.3.1 Goothoogte gebouwen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 10.2.1 onder f en/of 10.2.2 onder e voor een hogere goothoogte van hoofdgebouwen en/of aangebouwde bijbehorende bouwwerken, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de afwijking past binnen de ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur van de omgeving;
b. de verschijningsvorm (één laag met een kap) blijft in hoofdzaak gehandhaafd.

10.3.2 Vrijstaande bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bijbehorende bouwwerken'

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 10.2.2 onder c voor het bouwen van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bijbehorende bouwwerken', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de afwijking leidt niet tot een onevenredige aantasting van de openheid;
b. de afwijking past binnen de ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur van de omgeving;
c. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan 3 respectievelijk 5 m;
d. de oppervlakte bedraagt niet meer dan 30 m² per bijbehorend bouwwerk.

10.3.3 Bouwhoogte vrijstaande bijbehorende bouwwerken

Bij omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in artikel 10.2.2 onder h. voor het verhogen van de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijbehorende bouwwerken', mits:

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

10.4 Specifieke gebruiksregels

10.4.1 Parkeernormen

a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw en voor het gebruiken van gebouwen waar al dan niet een omgevingsvergunning voor nodig is, wordt slechts verleend, indien is aangetoond dat wordt of zal worden voldaan aan de volgende normen(en):

1. voor zover het betreft seniorenwoningen: 1,2 parkeerplaatsen per woning;
2. in overige gevallen: de parkeernormen zoals neergelegd in de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016, aldus vastgesteld door de gemeenteraad van Overbetuwe op 6 december 2016 en met dien verstande dat, indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging;

b. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a, mits:
1. het voldoen aan deze bepaling door bijzondere omstandigheden op zwaarwegende bezwaren stuit; of
2. voor zover op andere wijze in de benodigde parkeergelegenheid wordt voorzien.

10.4.2 Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten

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

a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdiepingen) met inbegrip van gerealiseerdebijbehorende bouwwerken, met een maximum van 75 m² mag worden gebruikt voor aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit.
b. degene die de activiteiten zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn.
c. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse.
d. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving.
e. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.
f. het aan huis gebonden beroep of bedrijf is in hoofdzaak niet publieksgericht.

10.4.3 Strijdig gebruik

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

a. zelfstandige bewoning, voor zover het betreft vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
b. standplaats voor onderkomens, uitgezonderd caravans, kampeerauto's en tenten indien gelijktijdig niet meer dan één caravan of kampeerauto en/of één tent per bouwperceel wordt c.q. worden geplaatst en deze niet wordt/worden gebruikt voor permanente bewoning.

10.4.4 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

a. Het in gebruik nemen en gebruiken van bebouwing en gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting 1' conform het bepaalde in lid 10.1 onder a en/of b, is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat:
1. de landschappelijke inpassing en inrichting van landschapselementen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting 1' binnen één jaar na eerste ingebruikname van de gronden en/of bebouwing is aangelegd, een en ander zoals opgenomen onder Groen en Water in het in Bijlage 2 opgenomen inrichtingsplan, alsmede conform het in Bijlage 3 opgenomen beplantingsplan;
2. de landschappelijke inpassing, bedoeld onder 1, na realisatie in stand wordt gehouden;

b. Het in gebruik nemen en gebruiken van bebouwing en gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting 3' conform het bepaalde in lid 10.1 onder a en/of b, is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat:
1. de landschappelijke inpassing en inrichting van landschapselementen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting 3' binnen één jaar na eerste ingebruikname van de gronden en/of bebouwing is aangelegd, een en ander zoals opgenomen onder Groen en Water in het in Bijlage 2 opgenomen inrichtingsplan, alsmede conform het in Bijlage 3 opgenomen beplantingsplan;
2. de landschappelijke inpassing, bedoeld onder 1, na realisatie in stand wordt gehouden;

c. Het in gebruik nemen en gebruiken van bebouwing en gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting 5' conform het bepaalde in lid 10.1 onder a en/of b, is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat:
1. de landschappelijke inpassing en inrichting van landschapselementen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting 5' binnen één jaar na eerste

ingebruikname van de gronden en/of bebouwing is aangelegd, een en ander zoals opgenomen onder Groen en Water in het in Bijlage 2 opgenomen inrichtingsplan, alsmede conform het in Bijlage 3 opgenomen beplantingsplan. Voor de landschappelijke inpassing en inrichting ter plaatse van de bestemming 'Water' geldt, in afwijking van het voorgaande, een termijn van twee jaar na eerste ingebruikname van de gronden en/of bebouwing;
2. de landschappelijke inpassing, bedoeld onder 1, na realisatie in stand wordt gehouden;

d. Het in gebruik nemen en gebruiken van bebouwing en gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting 6' conform het bepaalde in lid 10.1 onder a en/of b, is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat:
   1. de landschappelijke inpassing en inrichting van landschapselementen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting 6' binnen één jaar na eerste ingebruikname van de gronden en/of bebouwing is aangelegd, een en ander zoals opgenomen onder Groen en Water in het in Bijlage 2 opgenomen inrichtingsplan, alsmede conform het in Bijlage 3 opgenomen beplantingsplan;
   2. de landschappelijke inpassing, bedoeld onder 1, na realisatie in stand wordt gehouden.

10.5 Afwijken van de gebruiksregels

10.5.1 Publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.4.2 onder f, teneinde binnen een woning en/of bijbehorende bouwwerken de uitoefening van publieksgerichte aan huis gebonden beroep of bedrijf toe te staan. Hiervoor dient aan de volgende criteria te worden voldaan:

a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdieping) met inbegrip van gerealiseerde bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 75 m² mag worden gebruikt voor publieksgerichte aan huis gebonden beroep of bedrijf;
b. degene die de activiteiten zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
c. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
d. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
e. geen omgevingsvergunning wordt verleend voor activiteiten die vergunningplichtig zijn krachtens de Wet milieubeheer;
f. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

10.5.2 Andere invulling landschappelijke inpassing

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.4.4 ten behoeve van een afwijkende invulling van de noodzakelijke landschappelijke inpassing en inrichting, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan:

a. de in het plangebied en de omgeving aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige en/of ecologische waarden;
b. de in Bijlage 2 beschreven uitgangspunten en randvoorwaarden.

10.6 Wijzigingsbevoegdheid

10.6.1 Wijziging naar 'Agrarisch met waarden' en/of 'Groen'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming 'Wonen' geheel of gedeeltelijk te wijzigen naar de bestemming 'Agrarisch met waarden' en/of 'Groen' en één of meerdere bouwvlakken daarbij geheel of gedeeltelijk te verwijderen.

10.6.2 Voorwaarden

Van de in lid 10.6.1 bedoelde bevoegdheid kan alleen gebruik worden gemaakt, indien ten minste één jaar na het onherroepelijk worden van het plan ter plaatse van de betreffende gronden geen woningen zijn opgericht en:

a. geen ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen op de betreffende gronden is ingediend; óf
b. het bevoegd gezag eventueel verleende omgevingsvergunningen voor het oprichten van woningen op

de betreffende gronden heeft ingetrokken.

Artikel 11 Leiding - Gas

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van ondergrondse hoge druk transport van vloeibare brandstoffen (aardgas) door een hoofdtransportleidingen.

11.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen, in afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bedoelde leiding(en) worden gebouwd. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan uit oogpunt van externe veiligheid en energielevering.

11.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

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

11.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Gas' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanbrengen en rooien van diepgewortelde beplantingen en bomen;
b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
c. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
e. het permanent opslaan van goederen;
f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

11.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 11.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

a. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
b. die het normale onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
c. zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten;
d. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

11.4.3 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden de belangen van de leiding niet schaden.

11.4.4 Advies

Alvorens te beslissen op een aanvraag om een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 11.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen van de leiding niet worden geschaad en welke voorwaarden gesteld dienen te worden om eventuele schade te voorkomen.

Artikel 12 Waarde - Archeologische verwachting 1

12.1 Bestemmingsomschrijving

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

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

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

a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk groter dan 50 m^2 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.

12.2.2 Archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 12.2.1 onder a, wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 12.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

12.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde in artikel 12.2.1 onder a is niet van toepassing indien:

a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 50 m^2 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.

12.3 Nadere eisen

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

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

12.4.1 Vergunningplicht

Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 12.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 50 m^2, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
c. het verlagen of afgraven van de bodem;
d. het verlagen van het waterpeil;
e. het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

12.4.2 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 12.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

12.4.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 12.4.1 is nodig voor:

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

12.4.4 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in artikel 12.4.1 genoemde omgevingsvergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

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

12.4.5 Voorschriften

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.22 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 12.4.1 onder beperkingen verlenen en kan het bevoegd gezag voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning, waaronder:

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

12.4.6 Advies

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 12.4.1 wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

12.5 Wijzigingsbevoegdheid

12.5.1 Verwijderen dubbelbestemming

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

12.5.2 Wijzigen naar 'Waarde - Archeologie'

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

Artikel 13 Waarde - Archeologische verwachting 2

13.1 Bestemmingsomschrijving

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

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemeen

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

a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk groter dan 100 m^2 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.

13.2.2 Archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 13.2.1 onder a, wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 13.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

13.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde in artikel 13.2.1 onder a is niet van toepassing indien:

a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 100 m^2 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.

13.3 Nadere eisen

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

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

13.4.1 Vergunningplicht

Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 13.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 100 m^2, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
c. het verlagen of afgraven van de bodem;
d. het verlagen van het waterpeil;
e. het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

13.4.2 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 13.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

13.4.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 13.4.1 is nodig voor:

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

13.4.4 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in artikel 13.4.1 genoemde omgevingsvergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

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

13.4.5 Voorschriften

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.22 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 13.4.1 onder beperkingen verlenen en kan het bevoegd gezag voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning, waaronder:

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

13.4.6 Advies

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 13.4.1 wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

13.5 Wijzigingsbevoegdheid

13.5.1 Verwijderen dubbelbestemming

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

13.5.2 Wijzigen naar 'Waarde - Archeologie'

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

Artikel 14 Waarde - Archeologische verwachting 4

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Algemeen

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

a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk groter dan 2.500 m^2 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.

14.2.2 Archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 14.2.1 onder a, wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 14.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

14.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde in artikel 14.2.1 onder a is niet van toepassing indien:

a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 2.500 m^2 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.

14.3 Nadere eisen

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

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

14.4.1 Vergunningplicht

Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 14.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 2.500 m^2, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
c. het verlagen of afgraven van de bodem;
d. het verlagen van het waterpeil;
e. het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

14.4.2 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 14.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

14.4.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 14.4.1 is nodig voor:

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

14.4.4 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in artikel 14.4.1 genoemde omgevingsvergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

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

14.4.5 Voorschriften

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.22 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 14.4.1 onder beperkingen verlenen en kan het bevoegd gezag voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning, waaronder:

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

14.4.6 Advies

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 14.4.1 wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

14.5 Wijzigingsbevoegdheid

14.5.1 Verwijderen dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 4', indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

14.5.2 Wijzigen naar 'Waarde - Archeologie'

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 4' om te zetten in de bestemming 'Waarde - Archeologie' indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn. Na de wijziging zijn de regels van de bestemming 'Waarde - Archeologie', zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe', NL.IMRO.1734.0007BUITbuitengebi-GOH2, van toepassing.

Artikel 15 Waterstaat - Waterlopen

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterlopen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor beheer en onderhoud van een watergang.

15.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. Op deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, welke noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van de watergang.

15.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 15.2 voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van de andere bestemming(en), mits:

a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig en veilig functioneren van de waterlopen;
b. vooraf advies wordt ingewonnen van de beheerder van de waterlopen.

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

15.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere gesloten oppervlakteverhardingen;
b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van voorwerpen in de bodem;
c. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse kabels of leidingen;
d. het wijzigen van het bestaande bodemniveau door ophogingen of afgravingen of het verrichten van andere graafwerkzaamheden;
e. het aanbrengen, vellen en/of rooien van bomen of beplantingen welke dieper wortelen dan 0,75 meter.

15.4.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht

Het in artikel 15.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing:

a. voor normale onderhoudswerkzaamheden;
b. voor werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
c. voor werken of werkzaamheden binnen het kader van de normale bodemexploitatie en bodemgebruik;
d. voor normaal spitwerk tot een diepte van niet meer dan 0,30 meter;
e. voor werken en werkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn, dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning kunnen worden uitgevoerd.

15.4.3 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 15.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door de uitvoering daarvan, dan wel de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen:

a. geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van en de veiligheidssituatie rond de betreffende waterlopen; en
b. ter zake daarvan vooraf advies van het waterschap Rivierenland is ingewonnen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 16 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 17 Algemene bouwregels

17.1 Ondergronds bouwen

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

17.2 Afwijken ondergronds bouwen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 17.1, teneinde ondergrondse gebouwen toe te staan daar waar bovengronds geen gebouwen zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. het betreft geen bebouwing in geaccidenteerd terrein;
b. de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen bedraagt niet meer dan 25 m². Als bebouwde oppervlakte van ondergrondse gebouwen wordt, in afwijking van het bepaalde in artikel 2.4, de oppervlakte van de vloer gemeten, inclusief muren;
c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
d. de afwijking leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

Artikel 18 Algemene gebruiksregels

18.1 Strijdig gebruik

Onder een met het bestemmingsplan strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan:

a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
b. een gebruik van gronden als stalling- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie;
d. een gebruik van bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning;
e. een gebruik van gronden en bouwwerken voor buitenopslag, met uitzondering van het bepaalde in artikel 4.4.2.

Artikel 19 Algemene aanduidingsregels

19.1 Milieuzone - beschermingsgebied grondwater

19.1.1 Aanduidingsomschrijving

a. De gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - beschermingsgebied grondwater' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater in verband met de drinkwatervoorziening, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
b. Naast het bepaalde in dit plan, gelden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - beschermingsgebied grondwater' de regels die zijn opgenomen in de Omgevingsverordening Gelderland met betrekking tot intrekgebieden en boringsvrije zones.

19.1.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de daar voorkomende bestemmingen gelden op de in artikel 19.1.1 bedoelde gronden de volgende bouwregels:

a. gebouwen met fundering, kelders of andere onderdelen die worden uitgevoerd op een diepte van meer dan 3 meter onder maaiveld zijn niet toegestaan;
b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die worden uitgevoerd op een diepte van meer dan 3 meter onder maaiveld, zijn niet toegestaan.

19.1.3 Uitzonderingen

Het verbod in artikel 19.1.2 is niet van toepassing indien:

a. uit advies van het waterleidingbedrijf blijkt dat er geen bezwaar is tegen betreffende bouwactiviteiten. Indien uit het advies blijkt dat het waterbedrijf alleen onder voorwaarden akkoord kan geven aan de bouwactiviteiten, kan het bevoegd gezag één of meerdere voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen;
b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders.

19.2 Overige zone - ehs verbinding

19.2.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - ehs verbinding' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het beschermen en ontwikkelen van de landschappelijke en ecologische kernkwaliteiten en omgevingscondities van het gebied.

19.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning of wijzigingsbevoegdheid

Een besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - ehs verbinding', voor het afwijken van de bouw- of gebruiksregels of voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden, dan wel voor het toepassen van een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid wordt niet genomen, indien sprake is van een significante aantasting van kernkwaliteiten of omgevingscondities van het gebied, met dien verstande dat significante aantasting van kernkwaliteiten of omgevingscondities van het gebied geen belemmering vormt voor het nemen van dat besluit:

a. voor zover mitigerende maatregelen deze aantasting te niet doen, of;
b. voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
    1. het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid of het verlenen van een omgevingsvergunning is van groot openbaar belang;
    2. er is geen reëel alternatief voor de voorgenomen omgevingsvergunning of wijzigingsbevoegdheid;
    3. de aantasting wordt zoveel mogelijk beperkt door mitigerende maatregelen;
    4. voor zover de aantasting niet door mitigerende maatregelen wordt beperkt, worden hiervoor compenserende maatregelen getroffen.

19.2.3 Advies

Een in het plan opgenomen bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van de bouw- of gebruiksregels of bij omgevingsvergunning bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden toe te staan, of een wijzigingsbevoegdheid, dat een significante aantasting van kernkwaliteiten of omgevingscondities van het gebied tot gevolg heeft, wordt niet eerder verleend respectievelijk toegepast dan nadat door de aanvrager advies is gevraagd aan een onafhankelijke deskundige op het gebied van natuur en landschap.

Artikel 20 Algemene afwijkingsregels

20.1 Maatvoering

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het plan voor het afwijken van de voorgeschreven goothoogte, (bouw)hoogte, oppervlakte, inhoud en afstand van bouwwerken, dan wel een voorgeschreven bebouwingspercentage, eventueel met overschrijding van de bouwgrenzen, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% van de in deze regels voorgeschreven afmetingen, percentages en afstanden, met uitzondering van de inhoudsmaat van woningen.

20.2 Bouwgrenzen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het plan om bij de uitvoering van het plan af te wijken van bouwgrenzen en overige aanduidingsgrenzen in het horizontale vlak op de verbeelding, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein en er geen dringende reden zijn die zich tegen de afwijking verzetten, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen op de verbeelding is aangegeven niet meer dan 2,5 m bedraagt.

20.3 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 20.1 en 20.2 kan slechts worden verleend, mits:

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

Artikel 21 Algemene wijzigingsregels

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

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

Artikel 22 Algemene procedureregels

22.1 Wijziging

Ten aanzien van de in dit plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden zal de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moeten zijn gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden dat:

a. bodemsanering niet noodzakelijk is dan wel vóór uitvoering van het wijzigingsplan zal plaatsvinden;
b. met betrekking tot (spoor)wegverkeersgeluid een aanvaardbaar woonklimaat wordt gerealiseerd;
c. met betrekking tot de luchtkwaliteit een aanvaardbaar leefklimaat wordt gerealiseerd, dan wel dat geen onevenredige verslechtering plaatsvindt;
d. met betrekking tot de externe veiligheid een aanvaardbaar leefklimaat wordt gerealiseerd, dan wel dat geen onevenredige verslechtering plaatsvindt;
e. beschermde planten- en diersoorten en biotopen niet onevenredig worden geschaad;
f. het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.

Artikel 23 Overige regels

23.1 Voorrangsregeling

In geval van strijdigheid tussen bepalingen van de in het plan opgenomen bestemmingen, geldt de volgende voorrangsregeling:

a. de bepalingen van de bestemming 'Leiding - Gas';
b. de bepalingen van de bestemming 'Waterstaat - Waterlopen';
c. de bepalingen van de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1', 'Waarde - Archeologische verwachting 2' dan wel 'Waarde - Archeologische verwachting 4';
d. de bepalingen van de overige in Hoofdstuk 2 opgenomen bestemmingen.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 24 Overgangsrecht

24.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig een omgevingsvergunning verlenen van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van het bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%.

c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

24.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 25 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Driel, Baltussenweg 37 en Heteren, Poort van Midden Gelderland Blauw 14'.

Inhoudsopgave

Bijlagen bij regels **5**

Bijlage 1 **Staat van bedrijfsactiviteiten** **5**

Bijlage 2 **Landschappelijk inrichtingsplan** **30**

Bijlage 3 **Beplantingsplan** **32**

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 1: Staat van bedrijfsactiviteiten B (categorie 1 t/m 4.2)				
SBI-code	***SBI-code 2008***	***Nr.***	***Omschrijving***	***Cat.***
01	**01**	**-**	**Landbouw en dienstverlening t.b.v. de landbouw**	
0111, 0113	011, 012, 013		Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	2
0112	011, 012, 013, 016	0	Tuinbouw:	
0112	011, 012, 013	1	- bedrijfsgebouwen	2
0112	0113	4	- champignonkwekerijen (algemeen)	2
0112	0113	5	- champignonkwekerijen met mestfermentatie	3.2
0112	0163	6	- bloembollendroog- en prepareerbedrijven	2
0112	011	7	- witlofkwekerijen (algemeen)	2
014	016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:	
014	016	1	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m^2	3.1
014	016	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o.<= 500 m^2	2
014	016	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m^2	3.1
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m^2	2
0142	0162		KI-stations	2
02	**02**	**-**	**Bosbouw en dienstverlening t.b.v. bosbouw**	
020	021, 022, 024		Bosbouwbedrijven	3.1
05	**03**	**-**	**Visserij- en visteeltbedrijven**	
0501.1	0311		Zeevisserijbedrijven	3.2
0501.2	0312		Binnenvisserijbedrijven	3.1

0502	032	0	Vis- en schaaldierkwekerijen:	
0502	032	1	- oester-, mossel- en schelpenteeltbedrijven	3.2
0502	032	2	- visteeltbedrijven	3.1
10	**08**	**-**	**Turfwinning**	
103	089		Turfwinningbedrijven	3.2
11	**06**	**-**	**Aardolie- en aardgaswinning**	
111	061, 062	0	Aardolie- en aardgaswinning:	
111	061	1	- aardoliewinputten	4.1
14	**08**	**-**	**Winning van zand, grind, klei, zout, e.d.**	
1421	0812	0	Steen-, grit- en krijtmalerijen (open lucht):	
1421	0812	1	- algemeen	4.1
144	0893		Zoutwinningbedrijven	3.2
15	**10, 11**	**-**	**Vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken**	
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	101, 102	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	3.2
151	101	3	- bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	4.2
151	101	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m^2	3.2
151	101	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m^2	3.1
151	101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m^2	3.1
151	101, 102	7	- loonslachterijen	3.1

151	108	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m^2	3.1
152	102	0	Visverwerkingsbedrijven:	
152	102	2	- conserveren	4.1
152	102	3	- roken	4.2
152	102	4	- verwerken anderszins: p.o.> 1000 m^2	4.2
152	102	5	- verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m^2	3.2
152	102	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m^2	3.1
1531	1031	0	Aardappelproducten fabrieken:	
1531	1031	1	- vervaardiging van aardappelproducten	4.2
1531	1031	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m^2	3.1
1532, 1533	1032, 1039	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:	
1532, 1533	1032, 1039	1	- jam	3.2
1532, 1533	1032, 1039	2	- groente algemeen	3.2
1532, 1533	1032, 1039	3	- met koolsoorten	3.2
1532, 1533	1032, 1039	4	- met drogerijen	4.2
1532, 1533	1032, 1039	5	- met uienconservering (zoutinleggerij)	4.2
1541	104101	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:	
1541	104101	1	- p.c. < 250.000 t/j	4.1
1541	104101	2	- p.c. >= 250.000 t/j	4.2
1542	104102	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:	
1542	104102	1	- p.c. < 250.000 t/j	4.1

1542	104102	2	- p.c. >= 250.000 t/j	4.2
1543	1042	0	Margarinefabrieken:	
1543	1042	1	- p.c. < 250.000 t/j	4.1
1543	1042	2	- p.c. >= 250.000 t/j	4.2
1551	1051	0	Zuivelproducten fabrieken:	
1551	1051	3	- melkproducten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	3.2
1551	1051	4	- melkproducten fabrieken v.c. >= 55.000 t/j	4.2
1551	1051	5	- overige zuivelproducten fabrieken	4.2
1552	1052	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m^2	3.2
1552	1052	2	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m^2	2
1561	1061	0	Meelfabrieken:	
1561	1061	1	- p.c. >= 500 t/u	4.2
1561	1061	2	- p.c. < 500 t/u	4.1
1561	1061		Grutterswarenfabrieken	4.1
1562	1062	0	Zetmeelfabrieken:	
1562	1062	1	- p.c. < 10 t/u	4.1
1562	1062	2	- p.c. >= 10 t/u	4.2
1571	1091	0	Veevoerfabrieken:	
1571	1091	3	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. < 10 t/u water	4.2
1571	1091	5	- mengvoeder, p.c. < 100 t/u	4.1
1571	1091	6	- mengvoeder, p.c. >= 100 t/u	4.2
1572	1092		Vervaardiging van voer voor huisdieren	4.1
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:	
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	2

1581	1071	2	- v.c. >= 7500 kg meel/week	3.2
1582	1072		Banket, biscuit- en koekfabrieken	3.2
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	10821	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m^2	3.2
1584	10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m^2	2
1584	10821	4	- suikerwerkfabrieken met suiker branden	4.2
1584	10821	5	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m^2	3.2
1584	10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m^2	2
1585	1073		Deegwarenfabrieken	3.1
1586	1083	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:	
1586	1083	2	- theepakkerijen	3.2
1587	108401		Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	4.1
1589	1089		Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	4.1
1589.1	1089		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	4.1
1589.2	1089	0	Soep- en soeparomafabrieken:	
1589.2	1089	1	- zonder poederdrogen	3.2
1589.2	1089	2	- met poederdrogen	4.2
1589.2	1089		Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	4.1
1591	110101		Destilleerderijen en likeurstokerijen	4.2
1592	110102	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:	
1592	110102	1	- p.c. < 5.000 t/j	4.1
1592	110102	2	- p.c. >= 5.000 t/j	4.2

1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	2
1596	1105		Bierbrouwerijen	4.2
1597	1106		Mouterijen	4.2
1598	1107		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	3.2
16	**12**	**-**	**Verwerking van tabak**	
160	120		Tabakverwerkende industrie	4.1
17	**13**	**-**	**Vervaardiging van textiel**	
171	131		Bewerken en spinnen van textielvezels	3.2
172	132	0	Weven van textiel:	
172	132	1	- aantal weefgetouwen < 50	3.2
172	132	2	- aantal weefgetouwen >= 50	4.2
173	133		Textielveredelingsbedrijven	3.1
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	3.1
1751	1393		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	4.1
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	3.1
18	**14**	**-**	**Vervaardiging van kleding; bereiden en verven van bont**	
181	141		Vervaardiging kleding van leer	3.1
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2
183	142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	3.1

19	**15**	**-**	**Vervaardiging van leer en lederwaren (excl. kleding)**	
191	151,152		Lederfabrieken	4.2
192	151		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	3.1
193	152		Schoenenfabrieken	3.1
20	**16**	**-**	**Houtindustrie en vervaardiging artikelen van hout, riet, kurk e.d.**	
2010.1	16101		Houtzagerijen	3.2
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:	
2010.2	16102	1	met creosootolie	4.1
2010.2	16102	2	met zoutoplossingen	3.1
202	1621		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	3.2
203, 204, 205	162	0	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	3.2
203, 204, 205	162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m^2	3.1
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	2
21	**17**	**-**	**Vervaardiging van papier, karton en papier- en kartonwaren**	
2111	1711		Vervaardiging van pulp	4.1
2112	1712	0	Papier- en kartonfabrieken:	
2112	1712	1	- p.c. < 3 t/u	3.1
2112	1712	2	- p.c. 3 - 15 t/u	4.1
2112	1712	3	- p.c. >= 15 t/u	4.2
212	172		Papier- en kartonwarenfabrieken	3.2
2121.2	17212	0	Golfkartonfabrieken:	

2121.2	17212	1	- p.c. < 3 t/u	3.2
2121.2	17212	2	- p.c. >= 3 t/u	4.1
22	**58**	**-**	**Uitgeverijen, drukkerijen en reproductie van opgenomen media**	
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	1
2221	1811		Drukkerijen van dagbladen	3.2
2222	1812		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	3.2
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
2223	1814	A	Grafische afwerking	1
2223	1814	B	Binderijen	2
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	2
2225	1814		Overige grafische activiteiten	2
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	1
23	**19**	**-**	**Aardolie-/steenkoolverwerk. Ind.; bewerking splijt-/kweekstoffen**	
2320.2	19202	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	3.2
2320.2	19202	B	Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie	4.2
2320.2	19202	C	Aardolieproductenfabrieken n.e.g.	4.2
24	**20**	**-**	**Vervaardiging van chemische producten**	
2412	2012		Kleur- en verfstoffenfabrieken	4.1
2413	2012	0	Anorg. chemische grondstoffenfabrieken:	
2413	2012	1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	4.2
2414.1	20141	A0	Organ. chemische grondstoffenfabrieken:	

2414.1	20141	A1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	4.2
2414.1	20141	B0	Methanolfabrieken:	
2414.1	20141	B1	- p.c. < 100.000 t/j	4.1
2414.1	20141	B2	- p.c. >= 100.000 t/j	4.2
2414.2	20149	0	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synth.):	
2414.2	20149	1	- p.c. < 50.000 t/j	4.2
243	203		Verf, lak en vernisfabrieken	4.2
2441	2110	0	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:	
2441	2110	1	- p.c. < 1.000 t/j	4.2
2442	2120	0	Farmaceutische productenfabrieken:	
2442	2120	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	3.1
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	2
2451	2041		Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	4.2
2452	2042		Parfumerie- en cosmeticafabrieken	4.2
2462	2052	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:	
2462	2052	1	- zonder dierlijke grondstoffen	3.2
2464	205902		Fotochemische productenfabrieken	3.2
2466	205903	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	3.1
2466	205903	B	Overige chemische productenfabrieken n.e.g.	4.1
247	2060		Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken	4.2
25	**22**	**-**	**Vervaardiging van producten van rubber en kunststof**	
2511	221101		Rubberbandenfabrieken	4.2
2512	221102	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:	
2512	221102	1	- vloeropp. < 100 m^2	3.1

2512	221102	2	- vloeropp. >= 100 m^2	4.1
2513	2219		Rubber-artikelenfabrieken	3.2
252	222	0	Kunststofverwerkende bedrijven:	
252	222	1	- zonder fenolharsen	4.1
252	222	2	- met fenolharsen	4.2
252	222	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	3.1
26	**23**	**-**	**Vervaardiging van glas, aardewerk, cement-, kalk- en gipsproducten**	
261	231	0	Glasfabrieken:	
261	231	1	- glas en glasproducten, p.c. < 5.000 t/j	3.2
261	231	2	- glas en glasproducten, p.c. >= 5.000 t/j	4.2
261	231	3	- glaswol en glasvezels, p.c.< 5.000 t/j	4.2
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	3.1
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	2
262, 263	232, 234	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	3.2
264	233	A	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	4.1
264	233	B	Dakpannenfabrieken	4.1
2652	235201	0	Kalkfabrieken:	
2652	235201	1	- p.c. < 100.000 t/j	4.1
2653	235202	0	Gipsfabrieken:	
2653	235202	1	- p.c. < 100.000 t/j	4.1
2661.1	23611	0	Betonwarenfabrieken:	
2661.1	23611	1	- zonder persen, triltafels en bekistingtrille	4.1

2661.1	23611	2	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. < 100 t/d	4.2
2661.2	23612	0	Kalkzandsteenfabrieken:	
2661.2	23612	1	- p.c. < 100.000 t/j	3.2
2661.2	23612	2	- p.c. >= 100.000 t/j	4.2
2662	2362		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	3.2
2663, 2664	2363, 2364	0	Betonmortelcentrales:	
2663, 2664	2363, 2364	1	- p.c. < 100 t/u	3.2
2663, 2664	2363, 2364	2	- p.c. >= 100 t/u	4.2
2665, 2666	2365, 2369	0	Vervaardiging van producten van beton, (vezel)cement en gips:	
2665, 2666	2365, 2369	1	- p.c. < 100 t/d	3.2
2665, 2666	2365, 2369	2	- p.c. >= 100 t/d	4.2
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	237	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m^2	3.2
267	237	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m^2	3.1
267	237	3	- met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 t/j	4.2
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	3.1
2682	2399	A0	Bitumineuze materialenfabrieken:	
2682	2399	A1	- p.c. < 100 t/u	4.2
2682	2399	B0	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):	
2682	2399	B1	- steenwol, p.c. >= 5.000 t/j	4.2
2682	2399	B2	- overige isolatiematerialen	4.1
2682	2399	C	Minerale productenfabrieken n.e.g.	3.2

2682	2399	D0	Asfaltcentrales: p.c.< 100 ton/uur	4.1
2682	2399	D1	Asfaltcentrales, p.c. >= 100 ton/uur	4.2
27	**24**	**-**	**Vervaardiging van metalen**	
273	243	0	Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen:	
273	243	1	- p.o. < 2.000 m^2	4.2
274	244	A0	Non-ferro-metaalfabrieken:	
274	244	A1	- p.c. < 1.000 t/j	4.2
2751, 2752	2451, 2452	0	IJzer- en staalgieterijen/ -smelterijen:	
2751, 2752	2451, 2452	1	- p.c. < 4.000 t/j	4.2
2753, 2754	2453, 2454	0	Non-ferro-metaalgieterijen/ -smelterijen:	
2753, 2754	2453, 2454	1	- p.c. < 4.000 t/j	4.2
28	**25, 31**	**-**	**Vervaard. en reparatie van producten van metaal (excl. mach./transportmidd.)**	
281	251, 331	0	Constructiewerkplaatsen:	
281	251, 331	1	- gesloten gebouw	3.2
281	251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m^2	3.1
281	251, 331	2	- in open lucht, p.o. < 2.000 m^2	4.1
281	251, 331	3	- in open lucht, p.o. >= 2.000 m^2	4.2
2821	2529, 3311	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:	
2821	2529, 3311	1	- p.o. < 2.000 m^2	4.2

2822, 2830	2521, 2530, 3311		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	4.1
284	255, 331	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	4.1
284	255, 331	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	3.2
284	255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m^2	3.1
2851	2561, 3311	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:	
2851	2561, 3311	1	- algemeen	3.2
2851	2561, 3311	10	- stralen	4.1
2851	2561, 3311	11	- metaalharden	3.2
2851	2561, 3311	12	- lakspuiten en moffelen	3.2
2851	2561, 3311	2	- scoperen (opspuiten van zink)	3.2
2851	2561, 3311	3	- thermisch verzinken	3.2
2851	2561, 3311	4	- thermisch vertinnen	3.2
2851	2561, 3311	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	3.2
2851	2561, 3311	6	- anodiseren, eloxeren	3.2
2851	2561, 3311	7	- chemische oppervlaktebehandeling	3.2
2851	2561, 3311	8	- emailleren	3.2
2851	2561, 3311	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	3.2
2852	2562, 3311	1	Overige metaalbewerkende industrie	3.2
2852	2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200m^2	3.1
287	259, 331	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:	
287	259, 331	A1	- p.o. < 2.000 m^2	4.1
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	3.2

287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m^2	3.1
29	**27, 28, 33**	**-**	**Vervaardiging van machines en apparaten**	
29	27, 28, 33	0	Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie:	
29	27, 28, 33	1	- p.o. < 2.000 m^2	3.2
29	27, 28, 33	2	- p.o. >= 2.000 m^2	4.1
29	28, 33	3	- met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	4.2
30	**26, 28, 33**	**-**	**Vervaardiging van kantoormachines en computers**	
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	2
31	**26, 27, 33**	**-**	**Vervaardiging van over. elektr. machines, apparaten en benodigdh.**	
311	271, 331		Elektromotoren- en generatorenfabrieken incl. reparatie	4.1
312	271, 273		Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	4.1
313	273		Elektrische draad- en kabelfabrieken	4.1
314	272		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	3.2
315	274		Lampenfabrieken	4.2
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	2
32	**26, 33**	**-**	**Vervaardiging van audio-, video-, telecom-apparaten en -benodigdh.**	
321 t/m 323	261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d. incl. reparatie	3.1
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	3.1

33	**26, 32, 33**	**-**	**Vervaardiging van medische en optische apparaten en instrumenten**	
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	2
34	**29**		**Vervaardiging van auto's, aanhangwagens en opleggers**	
341	291	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven:	
341	291	1	- p.o. < 10.000 m^2	4.1
341	291	2	- p.o. >= 10.000 m^2	4.2
3420.1	29201		Carrosseriefabrieken	4.1
3420.2	29202		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	4.1
343	293		Auto-onderdelenfabrieken	3.2
35	**30**	**-**	**Vervaardiging van transportmiddelen (excl. auto's, aanhangwagens)**	
351	301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:	
351	301, 3315	1	- houten schepen	3.1
351	301, 3315	2	- kunststof schepen	3.2
351	301, 3315	3	- metalen schepen < 25 m	4.1
352	302, 317	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:	
352	302, 317	1	- algemeen	3.2
352	302, 317	2	- met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW	4.2
353	303, 3316	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:	
353	303, 3316	1	- zonder proefdraaien motoren	4.1
354	309		Rijwiel- en motorrijwielfabrieken	3.2
355	3099		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	3.2

36	**31**	**-**	**Vervaardiging van meubels en overige goederen n.e.g.**	
361	310	1	Meubelfabrieken	3.2
361	9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m^2	1
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	2
364	323		Sportartikelenfabrieken	3.1
365	324		Speelgoedartikelenfabrieken	3.1
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	2
3663.2	32999		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	3.1
37	**38**	**-**	**Voorbereiding tot recycling**	
372	383202	A0	Puinbrekerijen en -malerijen:	
372	383202	A1	- v.c. < 100.000 t/j	4.2
372	383202	B	Rubberregeneratiebedrijven	4.2
372	383202	C	Afvalscheidingsinstallaties	4.2
40	**35**	**-**	**Productie en distrib. Van stroom, aardgas, stoom en warm water**	
40	35	B0	Bio-energieinstallaties elektrisch vermogen < 50 MWe:	
40	35	B1	- covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie	3.2
40	35	B2	- vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	3.2
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	35	C1	- < 10 MVA	2

40	35	C2	- 10 - 100 MVA	3.1
40	35	C3	- 100 - 200 MVA	3.2
40	35	C4	- 200 - 1000 MVA	4.2
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:	
40	35	D1	- gascompressorstations vermogen < 100 MW	4.2
40	35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	1
40	35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	2
40	35	D5	- gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	3.1
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	35	E1	- stadsverwarming	3.2
40	35	E2	- blokverwarming	2
40	35	F0	Windmolens:	
40	35	F1	- wiekdiameter 20 m	3.2
40	35	F2	- wiekdiameter 30 m	4.1
40	35	F3	- wiekdiameter 50 m	4.2
41	**36**	**-**	**Winning en distributie van water**	
41	36	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:	
41	36	A2	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	3.1
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	36	B1	- < 1 MW	2
41	36	B2	- 1 - 15 MW	3.2
41	36	B3	- >= 15 MW	4.2

45	**41, 42, 43**	**-**	**Bouwnijverheid**	
45	41, 42, 43	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m^2	3.2
45	41, 42, 43	1	Bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m^2	3.1
45	41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats, (kleinschalige) installatiebedrijven en stukadoors: b.o. > 1000 m^2	3.1
45	41, 42, 43	3	Aannemersbedrijven met werkplaats, (kleinschalige) installatiebedrijven en stukadoors: b.o.< 1000 m^2	2
50	**45, 47**	**-**	**Handel/reparatie van auto's, motorfietsen; benzineservicestations**	
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2
501	451		Handel in vrachtauto's (incl. import en reparatie)	3.2
5020.4	45204	A	Autoplaatwerkerijen	3.2
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	1
5020.4	45204	C	Autospuitinrichtingen	3.1
5020.5	45205		Autowasserijen	2
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	2
505	473	0	Benzine(service)stations:	
505	473	3	- zonder LPG	2
51	**46**	**-**	**Groothandel en handelsbemiddeling**	
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	1
5121	4621	0	Grth in akkerbouwproducten en veevoeders	3.1
5121	4621	1	Grth in akkerbouwproducten en veevoeders met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer	4.2
5122	4622		Grth in bloemen en planten	2

5123	4623		Grth in levende dieren	3.2
5124	4624		Grth in huiden, vellen en leder	3.1
5125, 5131	46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	3.1
5132, 5133	4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoliën	3.1
5134	4634		Grth in dranken	2
5135	4635		Grth in tabaksproducten	2
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	2
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	2
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	2
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	2
5148.7	46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:	
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	2
5148.7	46499	2	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	3.1
5148.7	46499	5	- munitie	2
5151.1	46711	0	Grth in vaste brandstoffen:	
5151.1	46711	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	3.1
5151.2	46712	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:	
5151.2	46712	1	- vloeistoffen, o.c. < 100.000 m^3	4.1
5151.2	46712	3	- tot vloeistof verdichte gassen	4.2
5151.3	46713		Grth minerale olieproducten (excl. brandstoffen)	3.2
5152.1	46721	0	Grth in metaalertsen:	
5152.1	46721	1	- opslag opp. < 2.000 m^2	4.2
5152.2 /.3	46722, 46723		Grth in metalen en -halffabricaten	3.2

5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:	
5153	4673	1	- algemeen: b.o. > 2000 m^2	3.1
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m^2	2
5153.4	46735	4	Zand en grind:	
5153.4	46735	5	- algemeen: b.o. > 200 m^2	3.2
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m^2	2
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	4674	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m^2	3.1
5154	4674	2	- algemeen: b.o. < = 2.000 m^2	2
5155.1	46751		Grth in chemische producten	3.2
5155.2	46752		Grth in kunstmeststoffen	2
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	2
5157	4677	0	Autosloperijen: b.o. > 1000 m^2	3.2
5157	4677	1	Autosloperijen: b.o. <= 1000 m^2	3.1
5157.2/3	4677	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m^2	3.2
5157.2/3	4677	1	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m^2	3.1
518	466	0	Grth in machines en apparaten:	
518	466	1	- machines voor de bouwnijverheid	3.2
518	466	2	- overige	3.1
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	2
60	**49**	**-**	**Vervoer over land**	
601	491, 492	0	Spoorwegen:	
601	491, 492	1	- stations	3.2

601	491, 492	2	- rangeerterreinen, overslagstations (zonder rangeerheuvel)	4.2
6021.1	493		Bus-, tram- en metrostations en -remises	3.2
6022	493		Taxibedrijven	2
6023	493		Touringcarbedrijven	3.2
6024	494	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m^2	3.2
6024	494	1	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m^2	3.1
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	2
61, 62	**50, 51**	**-**	**Vervoer over water / door de lucht**	
61, 62	50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	1
63	**52**	**-**	**Dienstverlening t.b.v. het vervoer**	
6311.1	52241	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. zeeschepen:	
6311.1	52241	2	- stukgoederen	4.2
6311.1	52241	7	- tankercleaning	4.2
6311.2	52242	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:	
6311.2	52242	1	- containers	4.2
6311.2	52242	10	- tankercleaning	4.2
6311.2	52242	2	- stukgoederen	3.2
6311.2	52242	3	- ertsen, mineralen, e.d., opslagopp. < 2.000 m^2	4.2
6311.2	52242	5	- granen of meelsoorten , v.c. < 500 t/u	4.2
6311.2	52242	7	- steenkool, opslagopp. < 2.000 m^2	4.2
6312	52102, 52109	A	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	3.1

6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	2
6321	5221	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	2
6321	5221	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	3.2
6322, 6323	5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	1
633	791		Reisorganisaties	1
634	5229		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	1
64	**53**	**-**	**Post en telecommunicatie**	
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	2
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	1
642	61	B0	Zendinstallaties:	
642	61	B1	LG en MG, zendervermogen < 100 kW (bij groter vermogen: onderzoek!)	3.2
642	61	B2	FM en TV	1
642	61	B3	GSM en UMTS-steunzenders (indien omgevingsvergunning voor het bouwen nodig is)	1
65, 66, 67	**64, 65, 66**	**-**	**Financiële instellingen en verzekeringswezen**	
65, 66, 67	64, 65, 66	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	1
70	**41, 68**	**-**	**Verhuur van en handel in onroerend goed**	
70	41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	1
71	**77**	**-**	**Verhuur van transportmiddelen, machines, andere roerende goederen**	
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	2

712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	3.1
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	3.1
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	2
72	**62**	**-**	**Computerservice- en informatietechnologie**	
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	1
72	58, 63	B	Datacentra	2
73	**72**	**-**	**Speur- en ontwikkelingswerk**	
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	1
74	**63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82**	**-**	**Overige zakelijke dienstverlening**	
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1
747	812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	3.1
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	2
7484.3	82991		Veilingen voor landbouw- en visserijproducten	4.1
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	1
75	**84**	**-**	**Openbaar bestuur, overheidsdiensten, sociale verzekeringen**	
75	84	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	1
7522	8422		Defensie-inrichtingen	4.1

7525	8425		Brandweerkazernes	3.1
90	**37, 38, 39**	**-**	**Milieudienstverlening**	
9001	3700	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:	
9001	3700	A1	< 100.000 i.e.	4.1
9001	3700	A2	100.000 - 300.000 i.e.	4.2
9001	3700	B	Rioolgemalen	2
9002.1	381	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	3.1
9002.1	381	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	3.1
9002.1	381	C	Vuiloverslagstations	4.2
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:	
9002.2	382	A2	- kabelbranderijen	3.2
9002.2	382	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	3.1
9002.2	382	A5	- oplosmiddelterugwinning	3.2
9002.2	382	A6	- afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 MW	4.2
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	2
9002.2	382	B	Vuilstortplaatsen	4.2
9002.2	382	C0	Composteerbedrijven:	
9002.2	382	C1	- niet-belucht v.c. < 5.000 ton/jr	4.2
9002.2	382	C3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jr	3.2
9002.2	382	C4	- belucht v.c. > 20.000 ton/jr	4.1
9002.2	382	C5	- GFT in gesloten gebouw	4.1

Bijlage 2 Landschappelijk inrichtingsplan



LEGENDA

Verharden oppervlakten

- Rijbaan "Oprijlaan" | roodbruine betonstraatsteen met kleurhoudende en slijtvaste toplaag | keiformaat | keperverband | middenberm uitgevoerd met kasseien
- Rijbaan | roodbruine betonstraatsteen met kleurhoudende en slijtvaste toplaag | keiformaat | keperverband | aan één zijde grasbetonstenen
- Ontsluitingsweg voor fietsers en voetgangers en calamiteiten | roodbruine gebakken klinkers | dikformaat | ellenboogverband
- Entrees erven | gebakken klinkers in een bruine tint | keiformaat | ellenboogverband
- Erven | gebakken klinkers in een bruine/rode tint | dikformaat | ellenboogverband | molgoten uitvoeren in dezelfde uitstraling en materiaal
- Parkeren in het groen | grasbetonstenen met subtiele parkeermarkering of ander legverband
- Mindervaliden parkeerplaats | uitvoeren in dezelfde uitstraling en materiaal als erven met subtiele markering of ander legverband

Groen

- Opgaand groen | bosplantsoen met boomvormers bestaande uit streekeigen beplanting
- (Sier)hoogstamboomgaarden | diverse fruitsoorten | o.a. appels, peren, pruimen, kersen en noot | eventueel met rabatten
- Boomgroepen en solitaire bomen | bestaande uit streekeigen soorten o.a. linde, walnoot, paardenkastanje, zomereik en zwarte els
- Knotwilgen
- geschoren knip- en scheerheggen (sierzijde) | ca. 1.20 meter hoog | beuk
- Natuurlijke knip- en scheerheggen (landschappelijke zijde) | ca. 1.20 meter hoog | haagbeuk, veldesdoorn en liguster
- Rabattenbos

- Schraal grasland (graslanden onderdeel van cluster 5)
- Weide (hooiland beheer) | beweiding van kleinvee Bij voorkeur bloemrijk grasland (ecologisch maaibeheer)
- Tuin
- Pluk- en bloementuin
- Gazon | berm
- Gazon met eventueel accenten bij entrees o.a. toepassen van bloembollen (narcissen en crocussen)

Water

- Watergangen | taluds ca: 2:3
- Schouwpaden bieden wandelroutes in het plangebied
- Waterplas | open water
- Natuurvriendelijke oever
- Rietmoeras
- Wadi's | afwatering hemelwater op maaiveld zichtbaar maken

Verlichting en inrichtingselementen

- Verlichtingsarmatuur | kegelarmatuur | antraciet | in buitengebied alleen voorzien van oriëntatieverlichting op punten met een verhoogd risico
- Verlichtingsarmatuur | kegel- en/of wandarmatuur | antraciet | exacte locatie en aantal afstemmen in definitief inrichtingsplan cluster
- Afzetpalen bij ontsluitingsweg voor fietsers en voetgangers | antraciet met reflectiebanden
- Natuurlijke afrastering bestaande uit robinia palen met schapengaas
- Voetgangsbrug | houten dek met metale leuning | antraciet
- Duikers | doorsnede i.o.m. waterschap afstemmen

OOSTZEE
ontwerp & omgeving

GEMEENTE OVERBETUWE
INRICHTINGSPLAN
VIRE HOF DRIEL

DATUM	29 januari 2021
SCHAAL	1 : 1000
FORMAAT	1189 X 841 MM
PROJECTCODE	BHOO3

Bijlage 3 Beplantingsplan



Legenda

Nieuwe (solitaire) boom

Bestaande boom - diverse soorten

ACCEL	Acer x freemanii 'Celzam' - esdoorn hoogstam | plantmaat 16-18 | drdkl. 3xv
ACTRI	Acer triflorum - esdoorn meerstammig | plantmaat 16-18 | drdkl. 3xv
ALCOR	Alnus cordata - hartbladige els hoogstam | plantmaat 16-18 | drdkl. 3xv
ALINC	Alnus incana 'Aurea'- goudels meerstammig | plantmaat 300-350 | drdkl. 3xv
ALSPA	Alnus x spaethii 'Spaeth' - els hoogstam | plantmaat 16-18 | drdkl. 3xv
AMLAM	Amelanchier lamarckii - Amerikaans krentenboompjeje meerstammig | plantmaat 300-350 | drdkl.
CASAT	Castanea sativa - Tamme kastanje hoogstam| plantmaat 300-350 | drdkl.
FASPA	Fagus sylvatica 'Spaethiana'- bruine beuk beveerd | plantmaat 16-18 | drdkl. 3xv
PRCER	Prunus cerasus - zure kers hoogstam | plantmaat 16-18 | drdkl. 3xv
PRDUL	Prunus dulcis - amandelboom hoogstam | plantmaat 16-18 | drdkl. 3xv
SAALB	Salix alba - schietwilg knotboom | plantmaat 16-18 | drdkl. 3xv
SACHE	Salix alba 'Chermesina' - Oranje schietwilg knotboom | plantmaat 16-18 | drdkl. 3xv
SASEP	Salix sepulcralis 'Chrysocoma' - treurwilg hoogstam | plantmaat 16-18 | drdkl. 3xv
TICOR	Tilia cordata- winterlinde hoogstam | plantmaat 16-18 | drdkl. 3xv
TIPLA	Tilia platyphyllos - zomerlinde hoogstam | plantmaat 16-18 | drdkl. 3xv
TIPAL	Tilia × europaea 'Pallida' - koningslinde hoogstam | plantmaat 16-18 | drdkl. 3xv

Boomgaard

Boomgaard met oude fruitrassen, waarbij voor een menging van appel, peer, pruim en kers is gekozen*.

Hagen

ACAMP	Acer campestre - veldesdoorn wortelgoed| plantmaat 60-80 | plantafstand 4 st/m1
FASYL	Fagus sylvatica - beuk wortelgoed| plantmaat 60-80 | plantafstand 4 st/m1

Grasland

Bij voorkeur wordt gekozen voor een kruiden- en bloemrijk grasland, bijvoorbeeld bijenmengsel met vaste soorten, van bijv. De Cruydthoeck. Definitieve keuze afhankelijk van o.a. bodem.

De graslanden die onderdeel zijn van cluster 5 worden omgevormd en beheerd als schraal grasland. Hierdoor wordt het leefgebied van de steenuil verbeterd (kernkwaliteit GO).

Bos

Plantverband: *verschoven verband*
Plantafstand: *1.25 x 1.25 meter*
Randafstand: *1.25 meter*
Plantmaat: *60-80*
Golvende randen creëren voor zon

Soorten:
Basismenging

Alnus glutinosa - zwarte els	20 %
Corylus avellana - hazelaar	15 %
Prunus padus - vogelkers	5 %
Salix fragilis - kraakwilg	10 %
Salix alba - schietwilg	10 %
Quercus robur - zomereik	15 %

Soorten rand:
Aanplant in groepen van minimaal 15

Amelanchier lamarckii - A. krentenboompje	5 %
Euonymus europaeus - kardinaalsmuts	5 %
Lonicera xylosteum - rode kamperfoelie	5 %
Prunus spinosa - sleedoorn	5 %
Viburnum opulus - Gelderse roos	5 %

Bosplantsoen

Plantverband: *verschoven verband*
Plantafstand: *1.25 x 1.25 meter*
Randafstand: *1.25 meter*
Plantmaat: *60-80*
Gaten in randen creëren voor zon

Soorten:
*Aanplant in groepen van minimaal 25 ***

Acer campestre - veldesdoorn	10 %
Alnus glutinosa - zwarte els	25 %
Corylus avellana - hazelaar	15 %
Prunus spinosa - sleedoorn	15 %
Salix triandra - amandelwilg	10 %

Soorten rand:
*Aanplant per soort in groepen van minimaal 15 ***

Amelanchier lamarckii - A. krentenboompje	10 %
Lonicera xylosteum - rode kamperfoelie	5 %
Rhamnus frangula - vuilboom	10 %

Griend of rabattenbos

Alnus glutinosa - zwarte els	20 %
Populus tremula - ratelpopulier	15 %
Salix alba - schietwilg	30 %
Salix triandra - amandelwilg	35 %

*Aanplant per soort in groepen van minimaal 15 ***
Plantverband: *verschoven verband*
Plantafstand: *1.50 - 2 meter*

Boomspiegels & bollen

Liriope muscari - Leliegras augustus-september &
Narcissus 'Sailboat' - lage jonquilla narcis

Crocus tomasinianus - boercrocus paarslila

Narcissus Dutch Master - gele trompetnarcis BIO

Galanthus nivalis - gewoon sneeuwklokje

** Deze soortenkeuze is een advies. Het betreft hier een particulier eigendom en in overeenstemming met de eigenaar kan een andere keuze worden bepaald.*

*** daarbij rekening houdend met zorg voor een geleidelijke overgang door mengen van de ene groep naar de andere.*

0 5 10 15 20 25 50 METER

OOSTZEE ontwerp & omgeving

GEMEENTE OVERBETUWE

BEPLANTINGSPLAN

VIREHOF DRIEL

Datum	29 januari 2021
Schaal	1 : 1000
Formaat	594 x 1060 mm
Projectcode	BHOO3

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

info@overbetuwe.nl
www.overbetuwe.nl

gemeente Overbetuwe