TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22l

Buitengebied, Logtsestraat 6 en 6a, Elst

Inhoudsopgave

Motivering **4**

Hoofdstuk 1 Inleiding **5**
1.1 Aanleiding 5
1.2 Ligging plangebied 5
1.3 Huidig juridisch-planologisch regime 6
1.4 Leeswijzer 7

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie **8**

Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie **9**

Hoofdstuk 4 Beleidskader **11**
4.1 Rijksbeleid 11
4.2 Provinciaal beleid 12
4.3 Gemeentelijk beleid 13

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten **16**
5.1 Milieueffectrapportage 16
5.2 Geluid 16
5.3 Luchtkwaliteit 17
5.4 Activiteiten en milieuzonering 18
5.5 Geurhinder 20
5.6 Bodem 20
5.7 Omgevingsveiligheid 21
5.8 Ontplofbare oorlogsresten 23
5.9 Kabels en leidingen 25
5.10 Waterparagraaf 25
5.11 Natuur 27
5.12 Archeologie en cultuurhistorie 29
5.13 Verkeer en parkeren 32
5.14 Trillingen 32
5.15 Gezondheid 33
5.16 Duurzaamheid 33

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet **35**
6.1 Algemene opzet 35
6.2 Toelichting op de regels 35

Hoofdstuk 7 Financiële toelichting **37**

Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak **38**
8.1 Inleiding 38
8.2 Participatie 38
8.3 Overleg 38
8.4 Wijziging van het omgevingsplan 38
8.5 Beroep 38

Bijlagen bij motivering **39**

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek **39**

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek **39**

Bijlage 3 Wateradvies **39**

Bijlage 4 Quickscan Flora en Fauna **39**

Bijlage 5 Stikstofdepositieonderzoek **39**

Bijlage 6 Archeologisch onderzoek **39**

Regels **40**

Hoofdstuk 1 **Inleidende regels** **41**
Artikel 1 Toepassingsbereik 41
Artikel 2 Begrippen 42
Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen 47

Hoofdstuk 2 **Functies en activiteiten** **48**
Artikel 4 Agrarisch 48
Artikel 5 Wonen 49
Artikel 6 Leiding - Gas 53
Artikel 7 Waarde - Archeologische verwachting 2 55

Hoofdstuk 3 **Algemene regels** **58**
Artikel 8 Algemene bouwregels 58
Artikel 9 Algemene gebruiksregels 59
Artikel 10 Algemene aanduidingsregels 60
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels 61
Artikel 12 Anti-dubbeltelregel 62

Hoofdstuk 4 **Overgangsregels** **63**
Artikel 13 Overgangsrecht 63

Bijlagen bij regels **64**

Bijlage 1 **Landschappelijk inpassingsplan** **64**

Bijlage 2 **Te slopen agrarische bedrijfsbebouwing** **64**

Motivering

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens twee vrijstaande woningen te realiseren na sloop van alle niet-karakteristieke agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel Landgoed Schoonderlogt aan de Logtsestraat 6 in Elst. Door de sloop van de bebouwing ontstaat er een mogelijkheid tot de ontwikkeling van twee woningen. Deze twee woningen zijn voorzien op het achtergelegen perceel aan de Logtsestraat 6 en 6a in Elst waarbij een deel van het agrarische perceel zal worden veranderd tot twee woonfuncties. De twee bedrijfswoningen zijn in een BOPA procedure al omgezet naar burgerwoning, en worden in dit TAM-omgevingsplan opgenomen in het omgevingsplan.

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

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Logtsestraat ter hoogte van nummers 6 en 6a lokaal bekend als het Landgoed Schoonderlogt. Het perceel is bebouwd en is gelegen in het buitengebied van Overbetuwe, tussen Elst en Valburg. Het perceel heeft een compacte vorm en wordt aan de Logtsestraat ontsloten. De toegangsweg loopt door de woonbebouwing bekend als Logtsestraat 4 en 4a welke onderdeel vormen van één van de monumentale panden van het Landgoed Schoonderlogt.



Globale aanduiding locatie van het plangebied aan de Logtsestraat

Het perceel aan de Logtsestraat betreft de recent gesplitste kadastrale percelen bekend als gemeente Elst, sectie M, perceelsnummers 2071, 2072, 2073, en 2074. Binnen het perceel 2072 staan tevens de woningen aan Logtsestraat 4a, 6, en 6a. De percelen 2071 en 2073 zijn opgesplitst voor de toekomstige woningen. Op een klein deel van 2074 komt ook de tweede nieuwe woning te staan. De percelen zijn nu nog in eigendom van de initiatiefnemer.



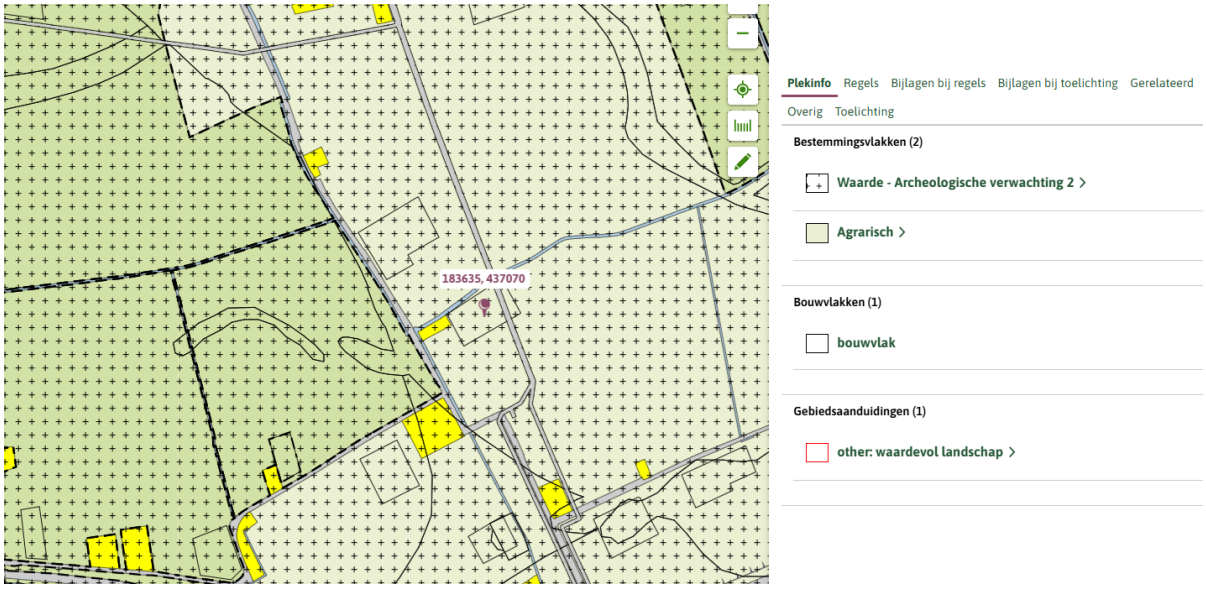
Luchtfoto van de locatie Schoonderlogt en omliggende percelen

Om aan het functieveranderingsbeleid van de gemeente te voldoen worden er agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt. Momenteel staan er twee grote bedrijfsgebouwen van gezamenlijk ca. 1.500 m² die daarvoor in aanmerking komen. De twee voornoemde grote agrarische bedrijfsgebouwen zijn door de beoogde bedrijfsbeëindiging overtollig en kunnen daarom gesloopt worden. De overige bedrijfsbebouwing is karakteristieke bebouwing die juist behouden blijft.

De woningen aan de Logtsestraat 6 en 6a waren in gebruik als bedrijfswoning bij het agrarische bedrijf. Door de beëindiging van het bedrijf en de voorziene sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing zijn deze woningen omgezet naar burgerwoning. De omzetting naar burgerwoning voor deze twee bedrijfswoningen is met een BOPA dus reeds mogelijk gemaakt. Deze woningen en aangebouwde karakteristieke schuren zijn (deels) aangewezen als gemeentelijk monument, waardoor het waardevol is om deze te behouden. Door het opnemen van deze burgerwoningen in dit TAM-omgevingsplan zal het gehele agrarische bouwvlak verdwijnen.

1.3 Huidig juridisch-planologisch regime

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



Uitsnede geldend omgevingsplan Buitengebied Overbetuwe

Volgens dit bestemmingsplan rust op de grond de enkelbestemming “Agrarisch”. Daarnaast is er een bouwvlak opgenomen. Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met dien verstande dat niet-grondgebonden agrarische bedrijven niet zijn toegestaan. Ter plaatse van de gasleiding is een dubbelbestemming “Leiding – Gas” opgenomen. Er geldt voor het gehele plangebied een dubbelbestemming “Waarde- Archeologische verwachting 2”. Tot slot is de gebiedsaanduiding 'waardevol landschap' van toepassing op het gebied waar onderhavig plangebied zich binnen bevindt. Door deze aanduiding zijn de gronden mede bestemd voor het beschermen en ontwikkelen van de bijzondere kwaliteiten van het waardevol landschap.

1.4 Leeswijzer

Deze motivering is als volgt opgebouwd. Na dit inleidende hoofdstuk, worden in hoofdstukken 2 en 3 respectievelijk de bestaande en de toekomstige situatie in het plangebied beschreven. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het bij deze omgevingsplanwijziging van toepassing zijnde rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 5 komen de relevante milieu- en omgevingsaspecten aan de orde. Daarmee wordt inzichtelijk gemaakt of en hoe de ontwikkeling voldoet aan het criterium van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In hoofdstuk 6 is de juridische planopzet beschreven en in hoofdstuk 7 is de financiële toelichting opgenomen. In hoofdstuk 8 is de procedure beschreven.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

Op het perceel aan de Logtsestraat 6, 6a te Elst is in de bestaande situatie geen agrarisch bedrijf meer actief. Middels een (BOPA)vergunning zijn de twee voormalige bedrijfswoningen als burgerwoning in gebruik genomen. Deze zijn onderdeel van de karakteristieke bebouwing die bij het voormalige agrarische bedrijf behoorde.

De niet-karakteristieke bedrijfsbebouwing ten noorden en oosten gelegen van dit ensemble hebben een gezamenlijke oppervlakte van circa 1.500 m² en zijn niet meer als agrarische bedrijfsbebouwing in gebruik. Daarnaast is er tussenliggende verharding binnen het bouwvlak aanwezig. Ten westen ligt het entreegebouw van het Landgoed waar de ontsluiting tussendoor loopt en waar twee woningen in gevestigd zijn (Logtsestraat 4 en 4a). Deze meer aan de weg gelegen 'poortwoningen' hebben dan ook al een woonfunctie. Ten noorden van het terrein ligt een watergang die ook als zodanig is bestemd. Ten oosten van het plangebied ligt een gasleiding die momenteel het agrarische bouwvlak doorsnijdt, maar die - door zorgvuldige inpassing van de twee nieuwe woningen buiten de aandachtscontouren, geen hinder zal geven aan de nieuw te realiseren woningen.



Plangebied Logtsestraat 6 en 6a te Elst

Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie

Op basis van het geldende functieveranderingsbeleid hebben de initiatiefnemers de mogelijkheid om na sloop van twee bedrijfsgebouwen (ca. 1.500 m²), twee vrijstaande woningen te realiseren. In de toekomstige situatie zal middels dit TAM-omgevingsplan de bedrijfsbebouwing moeten worden gesloopt, en worden er op deze locatie twee woningen mogelijk gemaakt. Voor de stedenbouwkundige invulling is een inrichtingsschets opgenomen in het landschapsplan:



Inrichtingsplan met landschappelijke inpassing (bron: Oostzee Ontwerp en Omgeving)

Met toepassing van het functieveranderingsbeleid mogen er in ruil voor de sloop van de bedrijfsgebouwen twee woningen terug gebouwd worden. Het voorliggende plan voorziet in het slopen van de agrarische bedrijfsbebouwing door het weghalen van het bouwvlak op deze locatie. Deze te slopen bebouwing is de bebouwing die niet-karakteristiek of als gemeentelijk monument onderdeel is van het landgoed. Deze gebouwen zijn na bedrijfsbeëindiging overtollig en worden derhalve gesloopt:



Te slopen agrarische bedrijfsgebouwen op basis van functieveranderingsbeleid

Met toepassing van het functieveranderingsbeleid worden de achtergelegen gronden omgezet naar de functie 'Wonen'. Het bouwvlak voor het agrarische perceel zal op deze plek ook vervallen. Het woonperceel zal landschappelijk worden aangekleed door middel van streekeigen beplanting. De overige gronden rondom het perceel zullen worden ingezet ten behoeve van agrarische gronden (grasland).

Landschappelijke kenmerken en inpassing
De landschappelijke inpassing sluit aan op de waarden en ambities voor deelgebied 9 "Oeverwal Valburg-Homoet" zoals die in het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) staan. Het landschapsplan is opgesteld om de ruimtelijke kwaliteit en de aanwezigheid van natuurwaarden op het perceel te versterken en de biodiversiteit te vergroten.

In het plangebied geven nieuwe solitaire streekeigen bomen diepte aan de tuin en zorgen voor landschappelijke inpassing. De bestaande boomgaard blijft behouden en wordt versterkt met historische fruitrassen. De bestaande knip- en scheerheg (beuk) rondom ensemble Landgoed Schoonderlogt blijft behouden en nieuwe knip- en scheerheggen en natuurlijke struweelhagen zorgen voor landschappelijke inpassing van de nieuwe woonkavels. De landerijen van boerderij Schoonderlogt waren vroeger ingericht als akkers, boomgaarden, weide (veeteelt) en kleinvee. De weides bieden ruimte om als ‘landgoedeigenaar’ verder ingericht te worden met o.a. graanakkers, hoogstamboomgaarden, voedselbossen of dierenweides. Het beplantingsplan, als onderdeel van het landschapsinpassingsplan is als bijlage 1 bij de regels toegevoegd aan dit plan.

Bij onderhavig plan zal worden ingezet op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, landschappelijke kwaliteit en biodiversiteit. Voor de exacte juridische vertaling van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

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

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

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

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

Beoordeling en conclusie
Gezien de kleinschalige omvang van het initiatief, zijn er in beginsel geen nationale belangen aan de orde. Het rijk zet in de NOVI voor het landelijk gebied in zijn algemeenheid in op een toekomstbestendige ontwikkeling. Dit betekent dat landgebruik in balans wordt gebracht met natuurlijke systemen en ontwikkelingen in het landelijk gebied niet ten koste mogen gaan van landschappelijke kwaliteiten. Met de sloop van de overtollige bedrijfsbebouwing en realisatie van twee woningen, in combinatie met een zorgvuldig landschappelijk ontwerp en inpassing, doet het initiatief geen afbreuk aan de landschappelijke kwaliteiten. Het initiatief sluit aan bij de ambities uit de NOVI.

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

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

Beoordeling en conclusie
Het plan ziet toe op de sloop van overtollige agrarische bedrijfsbebouwing, en de realisatie van twee nieuwe woningen in het kader van het functieveranderingsbeleid van Overbetuwe. De overige twee burgerwoningen in de karakteristieke bebouwing worden juridisch vastgelegd, maar zijn al bestaand. Volgens vaste jurisprudentie is er bij de realisatie van twee woningen geen sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Daarom is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde voor dit plan. Met de ontwikkeling van twee nieuwe woningen die middels het functieveranderingsbeleid passen binnen de behoefte aan woningbouw in de gemeente wordt voldaan aan de vereisten die zijn gesteld in het Bkl.

4.2 Provinciaal beleid

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

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

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

Beoordeling en conclusie
De Omgevingsvisie is concreet uitgewerkt in de hierna beschreven Omgevingsverordening Gelderland. Deze bevat concrete regels, waaraan concrete ontwikkelingen moeten worden getoetst. Ten aanzien van de Omgevingsvisie kan worden gesteld dat het initiatief een bescheiden bijdrage levert aan de realisatie van voldoende woningen, door op een daarvoor passende locatie en met behoud en versterking van de landschappelijke waarden nieuwe woonpercelen mogelijk te maken. Daarnaast wordt overtollige agrarisch bedrijfsbebouwing gesloopt en zal het bouwvlak in het plangebied vervallen, om nieuwe bedrijfsbebouwing uit te sluiten. Dit sluit aan bij de ambities van de provincie.

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

Wonen
Artikel 5.64 van de Omgevingsverordening geeft de instructieregel dat nieuwe woningen in een omgevingsplanwijziging alleen mogen worden toegestaan, als die ontwikkeling past binnen de regionale woonagenda. Het plan past binnen de afspraken uit de woonagenda. Aan de instructieregel wordt voldaan.

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

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

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

1. Verstedelijkt rivierengebied (als “Gelderse poort van de delta”) tussen Pannerdens Kanaal, Nederrijn en Waal, met een afwisseling van enkele nog relatief open (vrij van bebouwing) overwegend agrarische landschappen.
2. Van oudsher wringt de Rijn zich tussen de stuwwallen van Montferland, Nijmegen en Veluwe. Met indrukwekkende en unieke splitsingspunten van rivieren: Rijn-Waal en Rijn-IJssel. Ruimtelijke

ensembles waarin de combinatie van landschap en historie, afzijdige ligging, barrièrewerking en grens tot uitdrukking komt.
3. Rivierengebied met klassieke opbouw van rivier, brede en smalle uiterwaarden, dijktrajecten, fijnmazige (hoger gelegen) oeverwallen en min of meer open (lager gelegen) komgronden.
4. Vrij uitzicht vanaf dijken over het binnendijkse landschap, over de rivieren en naar de stuwwallen van de Veluwe en van Nijmegen.
5. Verstedelijking vanuit Arnhem en Nijmegen via 'riviersprongen', aangevuld met landschapspark Lingezegen als buffergebied. Grote variatie in grondgebruik, infrastructuur en bebouwing.
6. Gegraven Linge als structurerend landschapselement.
7. Waardevol open komgebied Hollanderbroek: uitgestrekt grootschalig open landschap en rustig en stil gebied met oud ontwateringssysteem met de Linge. Zicht op de stuwwallen van het Veluwemassief.
8. IJssellinie: (relicten van) een historische verdedigingslinie uit de jaren '50 van de 20e eeuw.
9. Ecologische waarden met name langs de rivieren en zegen en in weidevogelgebieden. Natura 2000 waarden in Rijntakken en Huissense waarden.
10. Overblijfselen en verwijzingen naar de Hollandse Waterlinie (Fort Pannerden) en Limes (UNESCO-waarde).
11. Relatieve stilte en rust als contrast met de stedelijke zones, zoals in omgeving van Doornenburg, in de brede uiterwaarden en in de nog relatief 'lege' gebieden zoals het Hollanderbroek.

Beoordeling en conclusie
Het plangebied ligt in het buitengebied tussen de kernen Elst en Valburg**.** Ongeveer 500 m ten noorden van de locatie is de rivier de Linge gelegen. Het gebied kenmerkt zich door de overwegend agrarische landschappen met een relatief open karakter. Het ligt in het rivierengebied waar de klassieke opbouw van rivier en de open komgronden herkenbaar zijn. Er liggen verschillende agrarische percelen met hier en daar woonfuncties op ruime vrijliggende percelen.

De aanwezige bebouwing heeft een grote historische waarde met een landhuis en entreepoort waar momenteel 2 woningen in gehuisvest zijn. Op deze plek wordt dan ook bijzondere aandacht besteed aan de cultuurhistorische waarden die het terrein behelzen. De twee woningen lokaal bekend als Logtsestraat 6 en 6a zijn daarvoor al middels een BOPA voor omgezet naar burgerwoning. Het accent wordt met deze ontwikkeling extra gelegd op de karakteristieke panden, waar twee nieuw op te richten woningen op de achtergrond aanwezig zullen zijn, en extra beleefbaarheid aan het perceel toevoegen. De oude overtollige bebouwing wordt gesloopt wat leidt tot ruimtelijke kwalititeitsverbetering, die verder wordt verbeterd door de zorgvuldige landschappelijke inpassing. De ontwikkeling past dan ook binnen de kernkwaliteiten van de Gelderse streek Over-Betuwe.

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

4.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Overbetuwe 2040
Op 1 oktober 2019 heeft de gemeenteraad van Overbetuwe de Omgevingsvisie Overbetuwe 2040 (hierna: Omgevingsvisie) vastgesteld. De Omgevingsvisie geeft de integrale koers en ambities van de gemeente Overbetuwe voor de fysieke leefomgeving voor de periode tot en met 2040 aan. De Omgevingsvisie is er primair op gericht om de kwaliteit van het leefmilieu te behouden en waar mogelijk te versterken.

In de Omgevingsvisie wordt een omschrijving gegeven welke ontwikkelingen passend zijn in het buitengebied. Agrarisch wordt hierbij als belangrijk en karakteristiek gezien. Er wordt opgemerkt dat door digitalisering, schaalvergroting, verstedelijking en klimaatverandering ruimte nodig is voor verbreding naast de agrarische activiteiten. In Overbetuwe worden er zeven deelgebieden onderscheiden met verschillende ontwikkelmogelijkheden. Er zijn echter ontwikkelingen die overstijgend zijn aan de deelgebieden en deze overstijgen. Het gaat om de volgende vier ontwikkelingen:

1. Bij vrijkomende agrarische bebouwing waardecreatie voorop stellen aan de hand van (verbeteren van) omgevings- en milieuwaarden, aansluitend op de ambities per deelgebied.
2. Meer gedifferentieerd bezien van mogelijke nieuwe functies voor tijdelijk gebruik van vrijkomende agrarische loodsen, met respect voor de ambities per deelgebied.

3. Toepassing van clustering en bundeling bij transformatie van (leegstaand) agrarisch vastgoed naar woonfuncties. Waar nodig gebruiken we daarbij ook saldering om 'plussen' en 'minnen' op meerdere locaties met elkaar te verbinden en als totaal meerwaarde te creëren.
4. Kleinschalige extensieve recreatie (nevenfuncties) vooral stimuleren nabij het netwerk van recreatieve routes dat zich door het gehele buitengebied begeeft.

Beoordeling en conclusie
Het plangebied ligt in het buitengebied van Overbetuwe en biedt de mogelijkheid tot het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het terrein door overtollige bebouwing van het agrarische bedrijf te slopen en twee woningen achter op het terrein te realiseren die landschappelijk worden ingepast. Hierdoor wordt voor de vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing waardecreatie voorop gesteld en een toekomstbestendige functie aan het gebied gegeven. Door het behouden van de karakteristieke bebouwing blijven de unieke elementen uit het gebied behouden, en worden deze aangevuld met twee nieuwe woningen die worden ingepast en waarmee wordt aangesloten op de al bestaande bebouwing en een meerwaarde wordt gecreëerd voor Landgoed Schoonderlogt. Het landgoed blijft echter privéterrein en daarmee niet openbaar toegankelijk. Ook hierdoor blijft het karakter van het landgoed behouden.

Dit TAM-omgevingsplan is daarmee in overeenstemming met de gemeentelijke 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. In het LOP formuleert de gemeente de volgende hoofddoelstellingen:

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

Beoordeling en conclusie
Het plangebied ligt in deelgebied 9 “Oeverwal Valburg-Homoet” zoals die in het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) staat. Kenmerken zijn hierin:

- Hogere oeverwal met oude bewoning.
- Veel karakteristieke en monumentale boerderijen rond Homoet en Valburg.
- Het oude gedeelte van Valburg ligt op een rivierduin.
- Kleinschalig/besloten landschap, veel microreliëf.
- Kenmerkende hagen rond Homoet, boomgaarden rond Valburg.

Daarnaast zijn er specifieke opgaven geformuleerd, waaronder monumentale beplanting op erven behouden en versterken, en behoud en versterking van het kleinschalige besloten landschap. Het Landgoed Schoonderlogt is een karakteristiek en monumentale boerderij met veel kenmerkende landschappelijke elementen. Naar aanleiding van opmerkingen van de gemeente is het landschapsplan aangepast en is gezorgd dat deze elementen zo goed mogelijk versterkt en ingepast worden. In het kader van deze ontwikkeling en op basis van het LOP is daarom een landschapsinpassingsplan opgesteld. Dit is opgenomen in bijlage 1 bij de regels van dit plan.

Verder is er sprake van functieverandering, waar aan voorwaarden voldaan moet worden om te voorkomen dat de gemeente Overbetuwe volstroomt met niet-agrarische functies. Sloop van agrarische bebouwing is één van die voorwaarden. Uiteraard wordt ingezien dat bepaalde hergebruiksvormen niet onwenselijk zijn in bepaalde gebieden. Het omzetten van een agrarisch bedrijf naar een woonfunctie past dan ook binnen de uitgangspunten van het LOP.

Het plan sluit al met al goed aan op de doelstellingen uit het LOP.

Beleidsregel functieverandering en nieuwvestiging in het buitengebied gemeente Overbetuwe
Evenals de provincie Gelderland onderkent het gemeentebestuur van Overbetuwe de 'leegloop' in de agrarische sector en staat men niet in alle gevallen onwelwillend tegenover functieverandering in het buitengebied. Door functieverandering van bestaande gebouwen kan tegemoet worden gekomen aan de aanwezige behoefte aan wonen en werken in het buitengebied, zonder daarvoor extra bouwlocaties toe te voegen. Doelstelling van het beleid is een toetsingskader te bieden voor functieverandering in het buitengebied.

In het agrarisch gebied kan functieverandering naar wonen plaatsvinden. Voor dit gebied geldt bij sloop van minimaal 1.500 m² dat medewerking kan worden verleend aan functieverandering van maximaal drie woningen. Hierbij kan een combinatie worden gemaakt van hergebruik van een bestaand bijgebouw voor één woning en één nieuw woongebouw met twee woningen of in geval van sloop van alle bijgebouwen de realisatie van één nieuw woongebouw met drie woningen. Vervangende nieuwbouw kan ook plaatsvinden in de vorm van twee vrijstaande woningen.

Beoordeling en conclusie
Het initiatief is een functieverandering in het buitengebied. Dergelijke initiatieven worden getoetst aan de beleidsregel functieverandering. De activiteiten van het agrarisch bedrijf zijn reeds beëindigd. In totaal wordt er 1500 m² aan overtollige bebouwing gesloopt. In ruil voor het beëindigen van het agrarische bedrijf en de m² te slopen bedrijfsgebouwen is het mogelijk om twee nieuwe vrijstaande woningen te realiseren.

Het initiatief voldoet aan de voorwaarden zoals opgenomen in de beleidsregel en is daarmee in overeenstemming met het functieveranderingsbeleid.

Plussenbeleid niet-grondgebonden veehouderij Overbetuwe (2020)
Het doel van het plussenbeleid is meer kwaliteit bij de ontwikkeling van niet-grondgebonden veehouderijbedrijven: in dialoog met de omgeving en extra investeren in fysieke maatregelen passend bij een gebied. Iedere uitbreiding van mogelijkheden voor de niet-grondgebonden veehouderij ten opzichte van het geldende bouwvlak (incl. eventuele beperkende regels die gelden binnen het bouwvlak) moet worden getoetst aan het plussenbeleid.

Tot het moment dat het plussenbeleid is geïmplementeerd in het omgevingsplan (voor een locatie of een gebied) wordt in de beleidsregels uitbreiding van agrarische bebouwing binnen de mogelijkheden van het bestaande bouwvlak gerespecteerd, wat betekent dat hierbij geen plussenbeleid toegepast hoeft te worden. De gemeente Overbetuwe heeft het plussenbeleid-gebied geregeld in het parapluplan bij gebruikmaking van de wijzigings- en afwijkings-bevoegdheden die flexibiliteit bieden. Dit betekent dat bij iedere verruiming van de planologische mogelijkheden voor de niet-grondgebonden veehouderij de spelregels van het plussenbeleid toegepast moeten worden.

Omdat het plussenbeleid niet onnodig belemmerend mag werken kan per niet-grondgebonden veehouderij(tak) elke 5 jaar éénmaal een uitbreiding van 500 m² of minder mogelijk worden gemaakt zonder dat de spelregels van het plussenbeleid van toepassing zijn. Bestaande niet-grondgebonden veehouderijen kunnen groeiruimte verdienen door maatschappelijke tegenprestaties (plussen) welke leiden tot een betere kwaliteit voor de leefomgeving en verduurzaming van de niet-grondgebonden veehouderij. Het voeren van een omgevingsdialoog speelt bij hierbij een belangrijke rol.

Beoordeling en conclusie
Het plussenbeleid van gemeente Overbetuwe is alleen van toepassing voor uitbreiding of verruiming van niet-grondgebonden veehouderijbedrijven. Onderhavige ontwikkeling gaat over het beperken van de veehouderij en verwijdering van het bouwvlak in het onderhavige plangebied van de agrarische functie.

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Milieueffectrapportage

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

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

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

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

Beoordeling en conclusie
Gezien de omvang en locatie kan de voorgenomen ontwikkeling, bestaande uit de functiewijziging van een agrarisch bedrijf met sloop van bedrijfsbebouwing en de realisatie van twee woningen, niet worden beschouwd als een stedelijk ontwikkelingsproject. Een m.e.r-plicht of m.e.r.-beoordeling is daarom niet aan de orde. Vanuit het milieuaspect milieueffectrapportage is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.2 Geluid

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

Geluidbronsoorten	*Standaardwaarde*
Rijkswegen en provinciale wegen	50 L_{den}
Gemeentewegen en waterschapswegen	53 L_{den}
Hoofdspoorwegen en lokale spoorwegen	55 L_{den}

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

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

Beoordeling

Wegverkeer
Omdat niet op voorhand uitgesloten is dat de woning binnen een geluidaandachtsgebied van een weg ligt, is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. De rapportage hiervan is opgenomen in bijlage 1. Het plan bevindt zich op enige afstand van de A50, de A15, en de provinciale weg N836. Het plan valt buiten het aandachtgebied van deze rijkswegen. Er zijn geen wegen in de directe omgeving gelegen waarvoor een Geluidsproductieplafond (GPP) is vastgesteld.

Het plan valt binnen het aandachtsgebied van de doorgaande gemeentelijke wegen. In deze situatie is er sprake van wegen met 1 rijstrook per richting en een rijsnelheid van 60 km/u. De geluidbronsoort betreft de gemeentelijke wegen die binnen het aandachtsgebied zijn gelegen. De waarde van het geluid bedraagt maximaal 44 dB. Dit punt is het meest nabij de Logtsestraat gelegen. Deze waarde op het plan is lager dan de standaardwaarde van 53dB genoemd in het Bkl (art. 3.20). Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het realiseren van de ontwikkeling.

Spoorwegverkeer
Met de voorliggende wijziging van het omgevingsplan worden twee nieuwe geluidgevoelige gebouwen mogelijk gemaakt aan de Logtsestraat. De dichtstbijzijnde spoorlijn bevindt zich op meer dan 750 meter ten zuiden van het plangebied. Dit is de spoorlijn tussen Tiel en Elst. De spoorlijn van de Betuweroute ligt op meer dan 2 km ten zuiden van het plangebied en het aandachtsgebied hiervan valt niet in het plangebied.

Conclusie
Vanuit het aspect geluid vanwege (spoor)wegen is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.3 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen ter bescherming van de gezondheid staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl (paragraaf 5.1.4.1). Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10}).

Aandachtsgebieden
De toetsing en monitoring van de luchtkwaliteit vindt plaats in de aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties NO_2 en/of PM_{10}. Aandachtsgebieden voor zowel NO_2 als PM_{10} staan vermeld in artikel 5.51, lid 2 van het Bkl. Aandachtsgebieden voor alleen PM_{10} zijn aangewezen in artikel 5.51, lid 3 van het Bkl. In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen (artikel 5.51 Bkl).

Niet in betekende mate
De beoordeling van de luchtkwaliteit in een aandachtgebied vindt niet altijd plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor NO_2 en PM_{10} nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO_2 en PM_{10} niet hoger is dan 1,2 ug/m3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

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

Beoordeling
Het plangebied valt niet in een van de aandachtsgebieden voor zowel NO_2 als PM_{10} of voor alleen PM_{10}. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is daarom niet benodigd. Er wordt volstaan met een quickscan luchtkwaliteit, welke is gebaseerd op het CIMLK-instrument en de NIBM-tool.

CIMLK
In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het van belang om aan te tonen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat met betrekking tot luchtkwaliteit. Hierover kunnen uitspraken worden gedaan aan de hand van achtergrondwaarden voor NO_2, PM_{10} en PM2.5 ter plaatse van het projectgebied.

Op basis van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK), zijn de jaargemiddelde concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ voor het monitoringsjaar 2023 (monitoringsronde 2024) bepaald. Hieruit blijkt dat de jaargemiddelde grenswaarden (40 µg/m^3 voor NO_2 en PM_{10} en 25 µg/m^3 voor $PM_{2,5}$) ter plaatse van het dichtstbijzijnde toetspunt 51468751_15563742 op de meest nabij gelegen gemonitorde weg, de Valburgseweg niet worden overschreden.

De waardes bedragen 11,7 µg/m^3 voor NO_2, 15,0 µg/m^3 voor PM_{10} en 8,4 µg/m^3 voor $PM_{2,5}$. Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten. Hieruit kan worden afgeleid dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat met betrekking tot luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied.

Effect op de luchtkwaliteit
De luchtkwaliteit eisen vormen geen belemmering voor een ruimtelijke ontwikkeling als een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt. Het plan voorziet in de realisatie van een functiewijziging met twee nieuwe woningen.

Voor de functieverandering van agrarisch bedrijf naar wonen zal de luchtkwaliteit verbeteren, aangezien de functiewijziging naar wonen minder voertuigbewegingen zal genereren dan het agrarische bedrijf wat voorheen op de locatie aanwezig was. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling, is op voorhand duidelijk dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt. Nader onderzoek is daarom niet aan de orde.

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

5.4 Activiteiten en milieuzonering

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

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

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

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

Het uitgangspunt is dat alle activiteiten met gebruiksruimte in meer of mindere mate milieu gerelateerde gebruiksruimte nodig hebben en dus belastend kunnen zijn. Alleen het wonen is hiervan uitgezonderd. Dat betekent dat wanneer het om wonen gaat, het niet nodig is om specifiek te kijken naar de impact op het milieu bij het bepalen van de ruimte die voor deze activiteit nodig is. Wel is

wonen een milieugevoelige functie, net als o.a. onderwijs en gezondheidszorg. Bij een ontwikkeling die ziet op een milieugevoelige functie is het dus noodzakelijk te bepalen of er sprake is van een aanvaardbare woon- en leefomgeving.

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

Beoordeling
Dit TAM-omgevingsplan voorziet aan de Logtsestraat in de sloop van agrarisch bedrijfsbebouwing en het realiseren van twee woningen. Hiermee is er sprake van een milieugevoelige activiteit. Er worden met de oprichting van twee nieuwe woningen geen nieuwe milieubelastende activiteiten mogelijk gemaakt. Door de beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten zijn deze niet meer relevant en kunnen er met de functieverandering woningen gerealiseerd worden waarbij sprake is van een aanvaardbare woon- en leefomgeving.

Afstand tot bedrijven
De dichtstbijzijnde bedrijfsfunctie is gelegen aan de Valburgseweg op meer dan 750 meter van het plangebied gelegen. Er zijn derhalve geen bedrijven in de omgeving aanwezig die hinder ondervinden van onderhavige functieverandering. Andersom zijn er geen bedrijven in de omgeving liggend die activiteiten ontplooien die een goed woon- en leefklimaat voor de woningen belemmeren.

Spuitzonering
Rondom het perceel liggen percelen met de functie 'Agrarisch'. In verband met het mogelijk spuiten van bestrijdingsmiddelen moet er tevens rekening worden gehouden met een spuitzone van 50 meter. Een tuin is ook een voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functie. De bestaande (voormalige) bedrijfswoningen die onderdeel maken van het stoppende agrarische bedrijf zijn al een gevoelige functie. Aangezien de bedrijfsvoering van dit agrarische perceel gaat stoppen, en het bouwvlak met bedrijfsbebouwing hiervoor wordt beperkt middels dit TAM-omgevingsplan is niet te verwachten dat hier nog gewerkt wordt met gewasbeschermingsmiddelen die invloed hebben op het plangebied.

Het nieuwe woonensemble aan de Logtsestraat bevat ten noorden van het plangebied agrarische percelen waar gewasbeschermingsmiddelen zijn toegestaan en worden gebruikt. Om te voorkomen dat dit overlast veroorzaakt tot de nieuwe te realiseren woningen zijn de woningen zo gesitueerd dat er minimaal 50 meter afstand van deze agrarische percelen is gehouden. Omdat er ook in het plangebied agrarische percelen over blijven (zonder bouwvlak) is een dergelijk gebruik uitgesloten in de regels. Door het opnemen van de regeling voor spuitzonering en afstand te houden tot omliggende agrarische percelen waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, zorgt het niet voor belemmeringen van het initiatief of naastgelegen agrarische bedrijven.

De twee burgerwoningen die eerder met een BOPA zijn omgezet zijn bestaand en vastgelegd in de verbeelding van dit TAM-omgevingsplan. Door het vastleggen van de woningen wordt bestaande rechten vastgelegd. Dat er al sprake is van burgerwoningen zal de agrarische bedrijfsvoering niet inperken. Door het opnemen van een ontsluiting binnen de functie agrarisch blijft de afstand tot de woonfuncties zodanig dat het perceel ten noorden van het plangebied niet in zijn bedrijfsvoering wordt geschaad.

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

5.5 Geurhinder

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

Beoordeling
Dit TAM-omgevingsplan maakt de realisatie van geurgevoelige gebouwen mogelijk. Er worden daarentegen geen nieuwe geurbelastende activiteiten mogelijk gemaakt.

Voor het aspect geur geldt dat er voor het plangebied geen veehouderijen binnen 100 meter van het plan aanwezig zijn. Ten noorden van het plangebied aan de Logtsestraat 8 is een veehouderij gesitueerd waar rundvee is toegestaan. Deze ligt op meer dan 130 meter van het plangebied. Een tweede veehouderij is gelegen op aan de Stationsstraat 42 op ongeveer 240 meter afstand. Hiertussen liggen echter twee andere burgerwoningen die maatgevend zijn voor de geurbelastende activiteiten op de omgeving.

Het plangebied ligt circa 6 km vanaf de dichtstbijzijnde geitenhouderij (Breedlersestraat 7, Elst). Voor geitenhouderijen geldt een afstand van 2.000 meter tot nieuwe gevoelige objecten (woningen). De woningen vallen buiten de milieuzonering voor geitenhouderijen. Ook op het gebied van geur van geitenveehouderijen zijn dus geen belemmeringen te verwachten. Bij de oprichting van geurgevoelige gebouwen is op deze plekken is dus sprake van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast worden er geen bedrijven met geurbelastende activiteiten geschaad in hun bedrijfsvoering.

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

5.6 Bodem

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

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

Beoordeling
Dit TAM-omgevingsplan maakt de realisatie van twee nieuwe woningen mogelijk waar een agrarisch bedrijf beëindigd wordt. Hiermee is er sprake van een nieuwe bodemgevoelige gebouwen op bodemgevoelige locaties. Daarom is een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek is uitgevoerd en de rapportage is opgenomen in bijlage 2. Hierna worden de resultaten van het onderzoek toegelicht.

Bodem
Uit de analyseresultaten blijkt dat de zintuiglijk schone, kleiige ondergrond licht verhoogde gehalten aan barium, nikkel en PAK bevat. De kleiige bovengrond met bijmenging aan baksteen en/of kolengruis is licht verontreinigd met barium. De interventiewaarde wordt nergens overschreden. In de kleiige toplaag zijn geen van de onderzochte parameters verhoogd aangetoond. De geanalyseerde bovengrond van alle mengmonsters voldoen indicatief aan de kwaliteitsklasse "Landbouw / Natuur". De opzet van het uitgevoerde onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Nader bodemonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Uit het onderzoek blijkt dat de bodem ter plaatse geschikt is voor de beoogde functie.

Grondwater
Uit de analyseresultaten van het grondwater blijkt dat barium in een licht verhoogde concentratie ten opzichte van de voormalige streefwaarde is aangetoond. Aangezien met betrekking tot de aangetoonde verhoogde concentratie barium geen antropogene bron bekend is, is barium vermoedelijk van nature in een verhoogde concentratie in het grondwater aanwezig.

Asbest
Voor asbest zijn geen verdachte deellocaties te onderscheiden. Een verkennend onderzoek asbest conform NEN5707 wordt niet noodzakelijk geacht.

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

5.7 Omgevingsveiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Een van de uitgangspunten van de Omgevingswet is dat overheden bij hun plannen zo vroeg mogelijk kijken naar veiligheid zodat de gevolgen van een brand, ramp of crisis voorkomen kan worden of de gevolgen zoveel mogelijk beperkt kunnen worden.

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

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

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

Beoordeling
Het initiatief betreft het slopen van agrarische bedrijfsbebouwing, oprichting van twee burgerwoningen en het verwijderen van het bouwvlak van de agrarische bedrijfsbebouwing ter plaatse. Op basis van de signaleringskaart omgevingsveiligheid is een inventarisatie gemaakt van de risicobronnen in en rondom het plangebied, die een extern veiligheidsrisico kunnen veroorzaken. In onderstaande afbeelding is een uitsnede opgenomen van de risicokaart:



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

De planlocatie is niet gelegen binnen de aandachtsgebieden van de A50 (ten westen) en de spoorlijn Nijmegen - Arnhem (ten oosten). Daarnaast is op ongeveer 100 meter ten zuiden van het plangebied een Gasontvangststation (N-409) gelegen. De risicocontour valt niet binnen het plangebied en het plangebied is gelegen buiten het brandaandachtsgebied (50 m) van dit station.

Het plangebied is wel gelegen binnen de invloedssfeer van de buisleiding aan de oostzijde van het plangebied. Deze loopt in de bestaande situatie dwars door het agrarische bouwvlak heen. De buisleiding van Gasunie heeft een brandaandachtsgebied van 130 meter waarbinnen de realisatie van de twee woningen valt. De buisleiding heeft geen explosie- of gifwolkaandachtsgebied. In het vigerende 'Buitengebied Overbetuwe' is deze gasleiding als zodanig aangewezen. Voor de specifieke gasleiding geldt een aanduiding 'hartlijn leiding - gas 4' met een doorsnede van 323,9 mm en een druk van 40 bar. Hiervoor geldt dat binnen een afstand van 4 m aan weerszijden van de hartlijn van de gasleiding geen nieuwe bouwwerken mogen worden gebouwd. Mede hierdoor zijn de woonfuncties in dit plan (op basis van het inrichtingsplan) zodanig gesitueerd dat deze afstand tot de buisleiding in acht wordt genomen.

Binnen het brandaandachtsgebied kan door het bevoegd gezag in het omgevingsplan een voorschriftengebied aangewezen worden (art. 5.14 Bkl). Binnen een brandvoorschriftengebied gelden conform art. 4.91 t/m 4.95 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) voor nieuw te bouwen gebouwen aanvullende bouweisen. Deze hebben betrekking op de brandwerendheid, de brandklasse van het buitenoppervlak en het dak, de vluchtroute en de sterkte bij brand. Voor glas geldt als aanvullende bouwkundige maatregel brandklasse D. Deze eisen hebben tot doel om mensen in een gebouw beter te beschermen tegen de effecten van een brand. Voor gedeelten van het bouwwerk buiten het voorschriftengebied gelden geen aanvullende bouweisen uit het Bbl. Als de gemeente geen brandvoorschriftengebied heeft aangewezen in het omgevingsplan, dan gelden binnen het brandaandachtsgebied geen aanvullende bouweisen. Een brandvoorschriftengebied mag niet groter zijn dan het brandaandachtsgebied. In dit geval heeft de gemeente geen brandvoorschriftengebied aangewezen dus zijn er - buiten de 4 m afstandseis - geen aanvullende eisen van toepassing.

Groepsrisico
Door de beoogde functieverandering zullen de agrarische activiteiten op deze plek beëindigen. Dat betekent dat er minder mensen (werknemers, leveranciers, logistiek) op het perceel aanwezig zullen zijn. Op het gebied van risico ten behoeve van groepen of personen zal hier in de toekomst dan ook een kleiner (groeps)risico zijn dan de voormalige situatie betrof. Het groepsrisico op deze locatie zal dan ook afnemen. Omdat er al twee bedrijfswoningen aanwezig zijn betreft de realisatie van de twee nieuwe woningen de oprichting van twee nieuwe kwetsbare gebouwen. Mede door de regelgeving die geldt vanuit het Bal is er voor gekozen de twee nieuwe woningen op een gepaste afstand te realiseren. In het kader van omgevingsveiligheid vormt de oprichting van twee woningen dus niet voor belemmeringen. Nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Mede hierdoor is het bouwen van de woningen mogelijk binnen de planologische regels die zijn opgenomen in dit TAM-omgevingsplan, en worden de risico's - door de afname van het groepsrisico - voor het realiseren van woningen binnen het brandaandachtsgebied aanvaardbaar geacht. Het plangebied wordt aangemerkt als ‘kwetsbaar object’ waarvoor het aanwijzen van een voorschriftengebied niet noodzakelijk is, wat in dit geval ook niet is gedaan. Er gelden derhalve geen aanvullende bouweisen binnen het te realiseren plan.

Conclusie
Het aspect omgevingsveiligheid van de relevante risicobronnen vormt geen belemmering voor het voorgenomen initiatief.

5.8 Ontplofbare oorlogsresten

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

Beoordeling en conclusie
Bij bodemroerende werkzaamheden, zoals het oprichten van gebouwen, graafwerkzaamheden, aanleg van kabels en leidingen en het uitvoeren van bepaalde onderzoeken, is de aanwezigheid van mogelijke niet-gesprongen explosieven (NGE's) van belang.

Ter plaatse van de Logtsestraat wordt het bouwvlak van het agrarisch bedrijf verwijderd, en worden woningen mogelijk gemaakt binnen ditzelfde te verwijderen bouwvlak. Het bouwvlak wordt dermate verkleind dat nader onderzoek naar explosieven afkomstig uit WOII niet benodigd wordt geacht. Indien er op de locatie Logtsestraat 6 in de toekomst wordt gebouwd dan kan mogelijk rekening worden gehouden met aantoonbare naoorlogse bodemroeringen die het onderzoeksgebied kunnen verkleinen.

5.9 Kabels en leidingen

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

Beoordeling en conclusie
In het plangebied en in de directe omgeving zijn geen planologisch relevante hoogspanningskabels en -leidingen aanwezig. Wel zijn er twee buisleidingen aanwezig van Gasunie, welke beschreven zijn in het aspect Omgevingsveiligheid. Dit aspect levert dan ook geen belemmeringen op voor het plan.

5.10 Waterparagraaf

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

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

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

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

Waterschap Rivierenland
Waterbeheerprogramma 2022-2027
In het waterbeheerprogramma (WBP) beschrijft het waterschap wat men in de periode tot en met 2027 wil bereiken, met wie, hoe en waarom. Eén van de voornaamste en voor de ruimtelijke ordening relevante principes is dat water bepalend is voor de inrichting van een gebied. De ambitie en samenwerking worden door gebiedsgericht te werken vormgegeven. Overbetuwe maakt onderdeel uit van het deelgebied Betuwe. Kerntaken van het waterschap zijn:

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

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

Waterschapsverordening Waterschap Rivierenland
Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de 'Waterschapsverordening Waterschap Rivierenland' (2024) van toepassing. De waterschapsverordening bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen, die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Denk hierbij aan het onttrekken of infiltreren van water, lozingsactiviteiten, veranderingen van het

watersysteem, etc. De wateren en waterkeringen waarop de regels uit de verordening van toepassing zijn, zijn vastgelegd in de legger wateren.

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

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

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

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

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

Belangrijke punten uit het plan:

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

Beoordeling (watertoets)
Op het perceel Logtsestraat 6 worden twee nieuwe woningen gerealiseerd. In de toekomstige situatie wordt op het perceel erfverharding gerealiseerd die er voor zorgt dat de woningen ontsloten kunnen worden. Daar tegenover staat dat er een deel van de bestaande agrarische bebouwing wordt gesloopt, en er aan de achterzijde van het perceel een significant deel van de verharding zal vervallen (20 m x 50 m). Het oppervlak ‘verharding en bebouwing’ wordt door functieverandering gereduceerd met ongeveer 50% (bestaande situatie: 6.200 m², en nieuwe situatie 3.100 m²).

Door het toevoegen van de woningen met bouwvlakken wordt het bebouwd en verhard oppervlak per saldo dus alsnog minder. De eenmalige vrijstelling van de compensatieplicht op basis van de Waterschapsverordening is in geval van een beperkte toename zonder meer toepasbaar voor dit plan. De totale omvang van de toename van verharding is namelijk niet meer dan 1.500 m².

In planologisch opzicht is er sprake van een aanzienlijke afname, omdat het bouwvlak aanzienlijk wordt verkleind. Door het slopen van de agrarische bedrijfsbebouwing wordt namelijk het agrarische bouwvlak verwijderd zodat alleen de woningen nog een bouwvlak bevatten. Voor het overige zal voor het plangebied van dit TAM-omgevingsplan het agrarische bouwvlak volledig vervallen.

Oppervlaktewater
Het plangebied is gelegen naast een primaire watergang (A-watergang) die ligt ten noorden van het plangebied. Deze A-watergang is in het bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe' aangeduid als waterfunctie en vormt een van de hoofdwatergangen in het gebied. Het Waterschap is verantwoordelijk voor het onderhoud hier van.

De planvorming heeft geen negatieve invloed op oppervlaktewater. Rondom het plangebied zijn enkele A-watergangen aanwezig. Deze blijven intact. Er worden geen belemmeringen voor het functioneren van de watergangen verwacht. Er is in het plangebied voldoende mogelijkheid tot het aanleggen van aanvullende waterberging en ruimte voor het vertraagd afvoeren van water op de watergangen. Tot slot liggen er geen waterkeringen met betreffende beschermingszone nabij het plangebied. Er gelden derhalve geen beperkingen vanwege het belang van waterkeringen.

Waterberging
Het betreft een bestaand erf waar het oppervlak verharding en bebouwing aanzienlijk zal afnemen door de beoogde ontwikkeling. Voor de hemelwateropvang zijn wadi's/zakgreppels aan de voorzijde van de nieuwe woonkavels voorzien. Deze zorgen er voor dat het water opgevangen wordt en vertraagd afgevoerd zal worden. Aangezien het verhard oppervlak afneemt is er geen extra waterberging in het plan benodigd. Regenwater wordt binnen het perceel zelf verwerkt. Conform het gemeentelijk beleid vindt er geen afvoer van regenwater plaats naar de straat / openbaar terrein. In het kader van de latere omgevingsvergunningaanvraag heeft de gemeente gevraagd grondwatermonitoring toe te passen, zodat voor een bepaalde meetperiode het vloerpeil goed te bepalen is. Aangezien er momenteel geen wateroverlast is op het terrein zorgt het huidige waterpeil echter niet tot belemmeringen voor het aspect waterhuishouding binnen het plangebied.

Hemelwater en vuilwater
Hemel- en afvalwater zullen bij de nieuwe woningen gescheiden worden afgevoerd. Het hemelwater van dakoppervlakte en verharding wordt afgekoppeld van het gemengd rioolstelsel en door middel van bijvoorbeeld infiltratiekratten, wadi of zakgreppel binnen het plangebied opgevangen. Dit komt ten goede aan het grondwater en beperkt verdroging en voorkomt het overstorten van rioolwaterzuiveringsinstallaties. Wat betreft de bestaande twee (bedrijfs)woningen behorende bij het agrarische perceel, verandert er niets. De ontwikkeling is verder hydrologisch neutraal. Per saldo leidt de ontwikkeling echter tot een afname van de hoeveelheid afvalwater omdat het agrarische bedrijf beëindigd zal worden.

Op de riolering mag alleen afvalwater. Voor wat betreft capaciteit van de riolering voor afvoer van afvalwater betreft het een toevoeging van slechts twee woningen. De capaciteit van de bestaande drukriolering voldoet voor het toevoegen van twee woningen. Voor aansluiting van het plan op het bestaande rioleringsstelsel zijn geen aanpassingen benodigd.

Waterkwaliteit
De waterkwaliteit van de legger-watergangen (A in dit geval) zal niet verslechteren, en door het beperken van de agrarische bedrijfsactiviteiten zelfs significant verbeteren. Daarmee voldoet het plan aan het opgestelde beleid. Daarnaast wordt met het plan rekening gehouden met:

- hemelwaterlozingen worden voorzien van zuiverende voorzieningen, zoals een helofytenfilter en/of bodempassage;
- in verband met de waterkwaliteit wordt terughoudend omgegaan met bomen langs oppervlaktewater;
- watergangen worden in principe voorzien van natuurvriendelijke oevers;
- er worden geen uitlogende bouwmaterialen toegepast;
- kansen voor klimaatadaptatie worden benut (opvang hevige neerslag, koelte realiseren, bestrijden van verdroging, gevolgen van een overstroming beperken, biodiversiteit versterken).

Advies Waterschap
In het kader van vooroverleg is advies gevraagd van het waterschap en een wateradvies uitgevoerd. Het wateradvies is als bijlage 3 bij dit plan toegevoegd. In het advies van het waterschap is geconcludeerd dat de ontwikkeling voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als het gaat om het aspect waterhuishouding.

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

5.11 Natuur

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.

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

NNN-gebieden
Op basis van artikel 7.8 lid 2 Bkl van de Omgevingswet dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk is opgenomen in de provinciale verordening. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingszones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden. Binnen de provincie Gelderland bestaat het NNN uit het Gelders Natuurnetwerk (GNN). Daarnaast worden ook de Groene Ontwikkelzones (GO) beleidsmatig beschermd. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Houtopstanden
De bescherming van houtopstanden heeft betrekking op alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van minimaal tien are of een rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat, gelegen buiten de zogenaamde bebouwingscontour houtkap (afdeling 11.3 Bal). Wanneer deze houtopstanden worden geveld, geldt een meldingsplicht bij Gedeputeerde Staten van desbetreffende provincie. Daarnaast geldt er een specifieke zorgplicht voor houtopstanden. Indien natuurbescherming, instandhouding bosareaal of bescherming landschappelijke waarden in het geding komt, geldt een verplichting om nadelige gevolgen te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken, of achterwege te laten.

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

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

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

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

Beoordeling
Het plan voorziet in de functieverandering van agrarisch bedrijf naar twee burgerwoningen en het vastleggen van de reeds vergunde burgerwoningen in het omgevingsplan. Om de nieuwe woningen in te passen worden enkele landschapselementen toegevoegd. Omdat negatieve effecten op beschermde flora en fauna op voorhand niet volledig zijn uitgesloten, is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Het integrale rapport is als bijlage 4 aan deze motivering toegevoegd. In deze paragraaf zijn de bevindingen weergegeven.

Gebiedsbescherming
Voorgenomen activiteiten leiden niet tot consequenties met betrekking tot provinciaal beschermde

gebieden ten aanzien van provinciaal beleid. Een negatief effect van fysieke activiteiten op Natura 2000-gebied kan op basis van het integrale rapport dan ook uitgesloten worden.

Soortenbescherming
Voor de soortenbescherming geldt dat voor de in het onderzoeksgebied voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën op de provinciale vrijstellingslijst voor ruimtelijke ingrepen staan. Voor deze soorten hoeft geen omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Daarnaast geldt dat uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt niet tot wettelijke consequenties voor beschermde plantensoorten, beschermde vissen en kreeftachtigen, reptielen en beschermde ongewervelden zal leiden.

Voor gebouw bewonende soorten als de gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, ruige dwergvleermuis, rosse vleermuis en laatvlieger is nader onderzoek naar zomer-, paar- en kraamverblijfplaatsen vereist. Daarnaast is nader onderzoek naar mannenverblijven van de meervleermuis vereist, en nader onderzoek naar de steenuil. De habitateisen van de huiszwaluw en de steenuil moeten in de planuitwerking meegenomen worden zodat het leefgebied van deze soorten niet gefragmenteerd wordt. Ten behoeve van deze (vogel)soorten moeten de voorgenomen uit te voeren activiteiten buiten de voortplantingsperiode (of broedvogelscan uitvoeren) plaatsvinden. De lengte en de aanvang van het broedseizoen is soortafhankelijk maar deze loopt globaal in de periode half maart tot half augustus. Ten slotte dient er te allen tijde gewerkt te worden conform de specifieke zorgplicht.

Samenvattend kan worden gesteld dat het onderdeel soortenbescherming geen belemmering voor het plan vormt, maar alleen enkele eisen aan de uitvoering van het plan stelt.

Houtopstanden
Voor houtopstanden geldt dat er geen monumentale bomen gekapt zullen worden. In de rapportage is inzichtelijk gemaakt welke bomen dat zijn. In het achtergebied van de twee te realiseren woningen zullen enkele andere bomen gekapt worden om deze woningen mogelijk te maken. Dit zal gedaan worden conform de regels omtrent houtopstanden van de gemeente Overbetuwe.

Stikstof
Voor de berekening van de stikstofuitstoot is een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd die is bijgevoegd als bijlage 5. Uit de resultaten blijkt dat als gevolg van onderhavig project zowel in de gecombineerde fase als in de gebruiksfase geen sprake is van stikstofdeposities op de stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden in de omliggende Natura 2000-gebieden hoger dan 0,00 mol N/ha/jr. Stikstofemissie afkomstig van onderhavig project heeft dan ook geen significant negatieve effecten voor Natura 2000-gebieden. De beoogde ontwikkeling betreft geen Natura 2000-activiteit.

Het aspect stikstof in relatie tot Natura 2000 vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Conclusie
In het kader van de zorgplicht moet rekening worden gehouden met alle in het plangebied aanwezige planten en dieren en moet er gekozen worden voor een werkmethode en/of planning in de tijd, waardoor planten en dieren zo min mogelijk schade ondervinden als gevolg van de voorgenomen activiteiten.

Vanuit het aspect flora en fauna is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.12 Archeologie en cultuurhistorie

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

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

Beoordeling

Cultuurhistorie

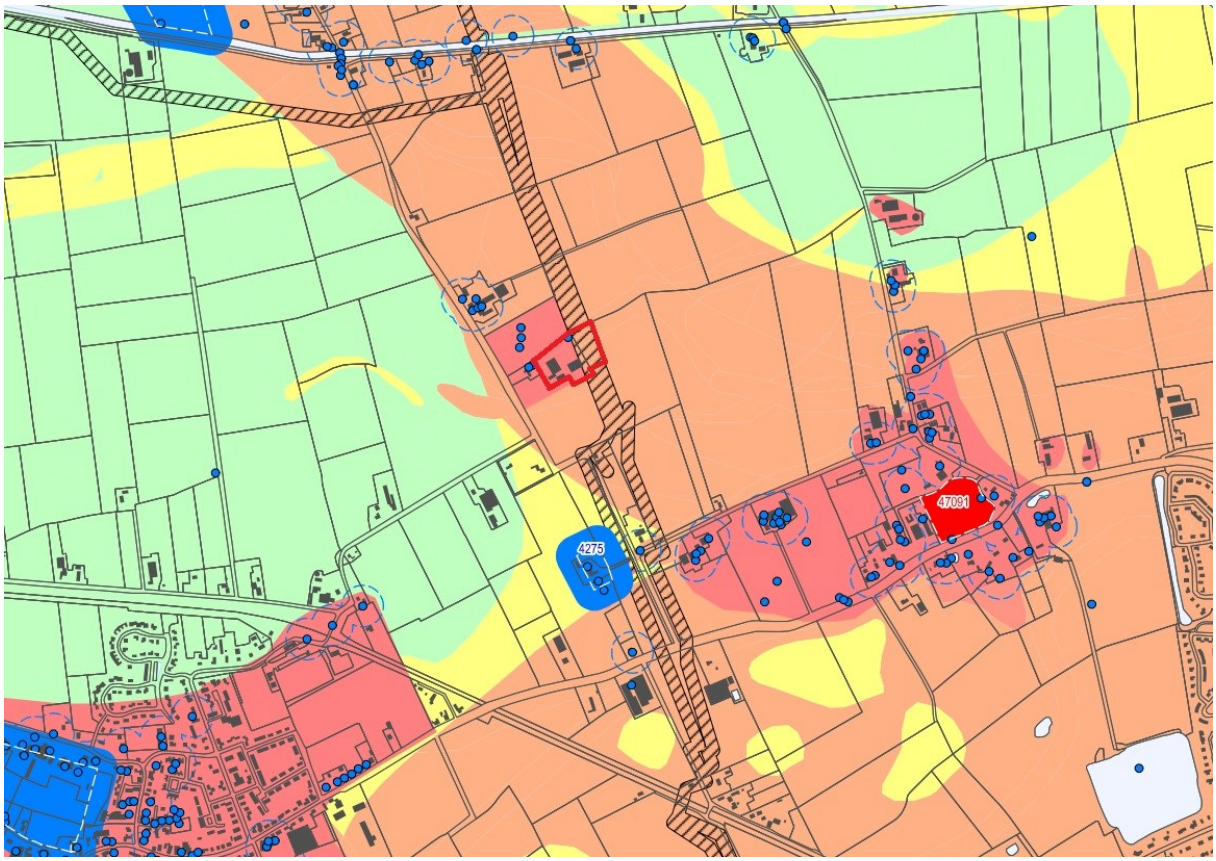
De cultuurhistorische kenmerken zijn opgenomen in de Cultuurhistorische Waardenkaart van Overbetuwe. Het plangebied ligt niet binnen een specifiek aangewezen cultuurhistorisch waardevol gebied. Het maakt ook geen onderdeel uit van een oude woongrond en/of andere oude cultuurlaag. Ook is het landgoed geen onderdeel van een oude opgehoogde woon- of vluchtplaats.

Het plangebied bestaat uit Landgoed Schoonderlogt. Een herenboerderij met poorthuis en een parkachtige voortuin. In de omgeving staan een drietal woningen met dezelfde architectonische details als die van de villa van de boerderij. Ze zijn gestuct en wit gesausd, in de topgevel van de woning zit een verwijzing naar Normandische of Engelse boerderijen en de kozijnen van de ramen en deuren zijn zacht geel met groen geschilderd. Dit ensemble heeft cultuurhistorische betekenis en is afwijkend van de omgeving. De karakteristieke gebouwen die aanwezig zijn op Landgoed Schoonderlogt zijn (deels) gemeentelijk monument. Deze karakteristieke bebouwing wordt niet gewijzigd in dit plan, en door de zorgvuldige inpassing alleen maar omarmd. Door het slopen van de niet-karakteristieke agrarische bebouwing zal de nadruk meer op het karakteristieke deel gelegd worden. Het plan vormt geen belemmering voor de cultuurhistorische waarden van het plangebied.

Archeologie

De geplande woningen hebben een oppervlakte van elk circa 165 m², de bijgebouwen elk 75 m². De opdrachtgever heeft aangegeven dat hierbij tot 0,6 m -mv zal worden gegraven ten behoeve van de funderingen. De te slopen stal is ongeveer 850 m² groot, en deze is geheel onderkelderd tot een diepte van circa 2,3 m beneden vloerpeil. De ingrepen zijn overwegend gepland binnen beleidswaarde Archeologie 3 en zijn groter dan de vrijgestelde oppervlakte van 50 m² die voor deze zone geldt, daarom is archeologisch onderzoek vereist voorafgaand aan de voorgenomen plannen. Dit onderzoek is uitgevoerd en als bijlage 6 aan dit plan toegevoegd.

De regels voor archeologie in het omgevingsplan zijn opgenomen aan de hand van de archeologische beleidskaart. De planlocatie Logtsestraat ligt binnen de archeologische verwachtingswaarde met een hoge verwachte dichtheid aan archeologische resten. Daarnaast zijn er op de locatie 1 waarnemingslocatie en nabij de locatie nog 5 waarnemingslocaties met archeologische resten met attentiezone van 50 meter aanwezig.



Uitsnede uit archeologische beleidskaart Overbetuwe met aanduiding planlocatie

Op basis van het bureauonderzoek wordt geconcludeerd dat in het plangebied een hoge archeologische verwachting geldt voor de top van de afzettingen gerelateerd aan de stroomrug van Homoet-Klomp, die actief was tussen 2500 v. Chr. tot 1800 v. Chr. Hierin kunnen resten worden aangetroffen vanaf het midden-neolithicum tot en met de nieuwe tijd. In de nieuwe tijd was het plangebied onderdeel van landgoed Schoonderlogt. Op het terrein van het landgoed lagen verschillende omgrachte percelen. De hoofdgebouwen van het landgoed waren ten noorden en westen van onderhavige locatie gesitueerd, maar mogelijk zijn wel bijgebouwen aanwezig geweest. Ook de gracht bevindt zich volgens de kadastrale minuut uit 1811-1832 in het noordwestelijke deel van het plangebied.

Tijdens het veldonderzoek is vastgesteld dat de laagopeenvolging in het plangebied van onder naar boven bestaat uit bedding- en oeverafzettingen, afgedekt door komafzettingen en recente antropogene lagen. In de komafzettingen en op de overgang naar de onderliggende oeverafzettingen is in de meeste boringen een vegetatie-horizont waargenomen op circa 1,2 tot 1,6 m -mv (7,0 tot 7,4 m NAP) en in boring 1 op -0,8 m NAP. Het vegetatieniveau is een oude bodem, die is gevormd in een periode met weinig overstromingen. In deze periode was het gebied gunstig voor bewoning. Gezien de hoge archeologische verwachting van dit niveau is besloten in het noordelijke deel van het plangebied aanvullende boringen te zetten, met als doel om eventuele vindplaatsen op te sporen. In het vegetatieniveau zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. Het vegetatieniveau vertoont verder geen sporen van vertrapping of omwoeling, zoals scherpe laagovergangen en klei- of veenbrokken. Gezien het gehanteerde boorgrid (20 m tot maximaal 35 m tussenafstand) kan worden geconcludeerd dat ter hoogte van het vegetatieniveau geen afgedekte archeologische vindplaatsen aanwezig zijn.

Daarbij moet wel worden opgemerkt dat de gehanteerde prospectiemethode niet geschikt is voor het opsporen van grafvelden of zeer kleine vindplaatsen (< 20 m). Het vegetatieniveau is afgedekt door een pakket zware komklei. In de periode na afdekking van het vegetatieniveau lag het plangebied waarschijnlijk in een relatief vochtig en laaggelegen gebied. De archeologische verwachting voor de periode neolithicum tot en met de late middeleeuwen kan daarmee naar laag worden bijgesteld.

Vanaf de 17e eeuw zijn resten van het landgoed Schoonderlogt binnen het plangebied te verwachten. Op basis van de historische kaarten lag het plangebied aan de zuidoostelijke rand van het omgrachte terrein. De voormalige gracht loopt door het plangebied. Op basis van de kaarten is de gracht aan het begin van de 20e eeuw gedempt. Op de vermoede locatie van deze gracht zijn de boringen 9 en 10 gezet. Op deze locatie zijn geen humeuze grachtvullingen aangeboord. Mogelijk liggen deze iets westelijker. In boring 9 is wel een vergraven niveau zichtbaar. Mogelijk is hier in de rand van de grachtdemping geboord. Ter hoogte van het erf is de bodem verstoord tot minimaal 0,6 m -mv. De grond is afgegraven en opgevuld met cunetzand, waarschijnlijk bij de aanleg van de huidige stallen. De huidige stallen zijn onderkelderd tot 2,3 m - mv (ca 6,3 m NAP). Gezien de grote verstoringsdiepte zijn geen intacte archeologische resten meer te verwachten op de locatie van de stallen. Eventuele resten gerelateerd aan het landgoed zijn zeer waarschijnlijk verstoord tot deze diepte. Alleen zeer diepe sporen, zoals de gracht, zullen nog deels intact zijn. De archeologische verwachting kan daarmee naar laag worden bijgesteld, behalve op de vermoedelijke locatie van de gracht.

Het archeologisch relevante niveau zal niet worden verstoord door de ontwikkeling op de projectlocatie. De woningbouw zal leiden tot een bodemverstoring tot 0,6 m -mv, ruim boven het vegetatieniveau. De bestaande stal zal worden gesloopt. Op deze locatie is de bodem verstoord tot 2,3 m -mv, ver onder het archeologisch niveau. Zolang de graafwerkzaamheden ten behoeve van de sloop zich beperken tot de contouren van de bestaande stal, vormen de werkzaamheden geen bedreiging voor het bodemarchief.

Op basis van de resultaten van het onderzoek is verder onderzoek niet noodzakelijk en kan het plangebied vrijgegeven worden ten behoeve van de voorgenomen werkzaamheden. Voorwaarde daarbij is wel dat bij de sloop van de stal niet dieper dan 1 m -mv wordt ontgraven buiten de contouren van de stal, in verband met mogelijk intacte grachtvullingen. Op basis van het uitgevoerde karterende booronderzoek wordt om de archeologische waarde van het plangebied naar laag bij te stellen, behalve op de locatie van de voormalige gracht van het landgoed.

Op basis van het onderzoek zijn de dubbelbestemmingen die vallen buiten het archeologische onderzoeksgebied maar binnen het plangebied - die daar ten behoeve van het agrarische bouwvlak onderdeel van uit maken - gehandhaafd. Deze dubbelbestemmingen zijn in dit TAM-omgevingsplan overgenomen zodat de archeologische waarden blijven beschermd.

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

5.13 Verkeer en parkeren

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

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

Verkeer
Voor de Logtsestraat geldt dat een agrarisch bedrijf in zijn activiteiten wordt beperkt. Hier wordt de bedrijfsbebouwing gesloopt en worden er twee burgerwoningen opgericht. Deze woningen zullen significant minder (vracht)verkeer genereren en dus een bijdrage leveren aan een verbetering van de verkeerssituatie aan de Logtsestraat. Om de verkeersgeneratie te berekenen wordt gebruikgemaakt van kencijfers van de CROW-publicatie 744 ‘Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering’ in combinatie met het gemeentelijke parkeerbeleid Nota parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016. Voor vrijstaande woningen geldt een gemiddelde van 8,2 voertuigbewegingen per etmaal. Voor twee woningen geldt een totale verkeersgeneratie van 16,4 verkeersbewegingen. De Logtsestraat is een ontsluitingsweg waar de capaciteit voldoende van is om deze minimale extra verkeersgeneratie te kunnen opvangen. Om de ontsluitingsweg naar de Logtsestraat planologisch te borgen, is er binnen de agrarische functie, waar deze weg loopt, een aanduiding 'ontsluiting' opgenomen.

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

5.14 Trillingen

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

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

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

5.15 Gezondheid

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

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

Beoordeling en conclusie
Ten eerste maakt dit TAM-omgevingsplan de realisatie van twee nieuwe woningen mogelijk. Bij de inrichting van het plangebied is in ruime mate ruimte voor groen behouden. Dit draagt bij aan het behoud van een gezonde en prettige woon- en leefomgeving. Daarnaast ligt het plangebied op een locatie, waar de verblijfskwaliteit goed is. Dit is uit de voorgaande paragrafen gebleken. Er zijn daarnaast geen grote geurbelastende activiteiten zoals geitenhouderijen in de omgeving van het plangebied aanwezig. Het plan houdt op een verantwoorde wijze rekening met het gezondheidsbelang en de beoogde functie is met het oog op de gezondheid verantwoord op deze locatie.

Daarnaast zorgt dit TAM-omgevingsplan voor beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten op het perceel van de (voormalige) veehouderij. Dit betekent dat op het gebied van geluid, geur, luchtkwaliteit, en omgevingsveiligheid, een verbetering van de woon- en leefkwaliteit zal plaatsvinden aan de Logtsestraat. Verder zal er een vermindering van het aantal verkeersbewegingen zijn wat de verkeersveiligheid ten goede komt. Bovendien zal er veel verharding worden verwijderd, zodat groen hiervoor in de plaats kan komen. Dit is goed voor het voorkomen van hittestress, wat de gezondheidsambities van de gemeente volgt.

5.16 Duurzaamheid

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

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

Beoordeling
Bij het bepalen van de inrichting van het plangebied, de landschappelijke inpassing en de beeldkwaliteit van de nieuwe bebouwing is duurzaamheid een integraal onderdeel in het ontwerpproces. In het landschappelijk inpassingsplan in bijlage 1 bij de regels is hierover het nodige opgenomen. Hieronder worden de voornaamste overwegingen, maatregelen en principes beschreven:

- Het hemelwater van dakoppervlakte en verharding wordt afgekoppeld van het rioolstelsel en door middel van bijvoorbeeld een wadi of zakgreppel binnen het plangebied opgevangen. Dit komt ten goede aan het grondwater en beperkt verdroging en voorkomt het overstorten van rioolwaterzuiveringsinstallaties.
- Ter vermindering van hittestress blijft de woonkavel zo groen mogelijk en zal de hoeveelheid verharding bij voorkeur zo beperkt mogelijk worden toegepast.
- De voorgeschreven beeldkwaliteit maakt vele “onzichtbare” technieken mogelijk. Te denken valt

aan zonnepanelen integraal te verwerken in het dakvlak van de bebouwing en het toepassen van duurzame bouwmaterialen.
- De nieuwe woningen worden gasloos gerealiseerd en energiezuinig uitgevoerd. Hiermee wordt bijgedragen aan verduurzaming van de woningvoorraad.
- De bijgebouwen bieden ruimte voor natuurinclusieve elementen, met ruimte voor o.a. vleermuizen, huismussen en/of gierzwaluwen.
- De aanplant van bomen en struiken zijn veelal soorten die vruchten-besdragend zijn. Aan te planten boom- en struiksoorten zijn onder andere appel, peer, pruim, kers, zomereik, walnoot, hondsroos, sleedoorn, hazelaar en de bottelroos. Deze beplanting heeft naast een landschappelijk-cultuurhistorische meerwaarde ook een ecologische meerwaarde.

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

6.1 Algemene opzet

Inleiding
Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het juridisch-planologisch wijzigen van de agrarische bebouwing aan de Logtsestraat, het inpassen van twee vergunde burgerwoningen, en het toevoegen van twee woonfuncties op het achtergelegen perceel. Het TAM-omgevingsplan wordt als een nieuw hoofdstuk opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Overbetuwe. Het TAM-omgevingsplan (nieuwe hoofdstuk) wordt bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening, bedoeld in artikel 1.2.1, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening, op https://www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen. Het TAM-omgevingsplan wordt in een later stadium opgenomen in het definitieve omgevingsplan van de gemeente Overbetuwe.

Het 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22l Buitengebied, Logtsestraat 6 en 6a, Elst' bestaat uit de volgende onderdelen:

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

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

De (digitale) verbeelding
Op de digitale verbeelding zijn werkingsgebieden opgenomen, die zijn gekoppeld aan bepaalde (primaire) functies, in dit geval 'Agrarisch', en 'Wonen'. Ook zijn er bouwvlakken en enkele werkingsgebieden (maatvoeringen) voor specifieke regels opgenomen. Tot slot zijn werkingsgebieden met het oog op de borging van de belangen van bepaalde andere functies opgenomen, namelijk archeologie en gasleiding.

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

6.2 Toelichting op de regels

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

Agrarisch
Buiten de woonfuncties zijn de gebieden aangemerkt als 'Agrarisch', die ook op basis van de geldende bestemming van toepassing is. Het bouwvlak is hier niet opgenomen omdat deze vervalt ten behoeve van de te slopen agrarische bedrijfsbebouwing. De gronden zijn bedoeld voor grondgebonden agrarisch gebruik, hobbymatig agrarisch gebruik, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Daarnaast is er ruimte voor ontsluiting van de woningen opgenomen middels een aparte aanduiding.

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

Er zijn beoordelingsregels voor het bouwen van hoofdgebouwen, aan-/uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde opgenomen. Voor de nieuwe woningen geldt dat het hoofdgebouw binnen het bouwvlak moet worden gebouwd. In de beoordelingsregels zijn verder maatvoeringseisen voor de verschillende typen bouwwerken opgenomen. Indien aan deze beoordelingsregels wordt voldaan, kan een omgevingsvergunning worden verleend.

Leiding - Gas
Dit werkingsgebied is opgenomen met het oog op de overkoepelende belangen van de gasleiding. Binnen dit gebied gelden aanvullende regels op de overige werkingsgebieden, waarbij beperkingen aan het bebouwen van de gronden worden gesteld. Er zijn aanvullende beoordelingsregels opgenomen, waaraan moet worden voldaan om een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken te verlenen.

Waarde - Archeologische verwachting 2
Dit werkingsgebied is opgenomen met het oog op de overkoepelende belangen van de archeologische waarden in het plangebied. Binnen dit gebied gelden aanvullende regels op de overige werkingsgebieden, waarbij onder voorwaarden een onderzoeksplicht voor eventueel archeologische waarden wordt gesteld. Er zijn regels opgenomen waarbij advies van een archeologisch deskundige wordt verplicht.

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

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

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

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

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

Overgangs- en slotregels
In dit hoofdstuk is overgangsrecht voor bouwwerken en voor gebruik opgenomen.

Hoofdstuk 7 Financiële toelichting

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

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

Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak

8.1 Inleiding

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

8.2 Participatie

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

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

8.3 Overleg

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

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

8.4 Wijziging van het omgevingsplan

Het ontwerpbesluit tot wijziging van het omgevingsplan is door de gemeente bekendgemaakt en gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kon een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Er zijn geen zienswijzen op het plan ingediend. Daarmee kan de wijziging van het omgevingsplan worden vastgesteld.

8.5 Beroep

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

Bijlagen bij motivering

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek
Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 3 Wateradvies
Bijlage 4 Quickscan Flora en Fauna
Bijlage 5 Stikstofdepositieonderzoek
Bijlage 6 Archeologisch onderzoek

Regels

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op de sloop van agrarische bedrijfsbebouwing, het verwijderen van het bouwvlak ter plaatse, de vastlegging van twee reeds vergunde burgerwoningen in het omgevingsplan, en de realisatie van twee nieuwe burgerwoningen aan de Logtsestraat. Dit TAM-omgevingsplan is als een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22l) opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Overbetuwe. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1, tweede lid, van het Besluit elektronische publicaties, bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

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

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Toepassingsbereik

a. De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in het derde lid.
b. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3, zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.
c. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing in het plangebied, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1734.0416BUITlLogtstr6-VSG1 zoals vastgelegd op https://www.ruimtelijkeplannen.nl.

Artikel 2 Begrippen

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

2.1 TAM-omgevingsplan

Het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22l Buitengebied, Logtsestraat 6 en 6a, Elst met identificatienummer NL.IMRO.1734.0416BUITlLogtstr6-VSG1 van de gemeente Overbetuwe.

2.2 Aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

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

2.3 Aan- en uitbouwen

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

2.4 Agrarisch bedrijf

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

2.5 Archeologisch deskundige

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

2.6 Archeologisch onderzoek

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

2.7 Archeologische verwachting

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

2.8 Archeologische waarde

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

2.9 Bebouwing

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

2.10 Bed & breakfast

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

2.11 Bedrijf

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

2.12 Begane grond

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

2.13 Bestaand

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

2.14 Bijgebouw

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

2.15 Bouwen

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

2.16 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

2.17 Bouwlaag

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

2.18 Bouwperceel

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

2.19 Bouwperceelsgrens

De grens van een bouwperceel.

2.20 Bouwvlak

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

2.21 Bouwwerk

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

2.22 Dak

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

2.23 Erf

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

2.24 Extensieve dagrecreatie

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

2.25 Gebouw

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

2.26 Gebruiken

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

2.27 Grondgebonden agrarisch bedrijf

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

2.28 Hobbymatig agrarisch grondgebruik

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

2.29 Hoofdgebouw

Een gebouw, of een gedeelte daarvan, exclusief aan- en uitbouwen, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die functie het belangrijkst is.

2.30 Huishouden

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

2.31 Inwoning

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

2.32 Kamerverhuur

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

2.33 Kelder

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

2.34 Laanboomteelt

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

2.35 Landschaps-/inrichtingsplan

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

2.36 Lawaaisporten

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

2.37 Locatiegrens

de grens van een locatievlak;

2.38 Locatievlak

een geometrisch bepaald vlak dat is aangewezen voor een gebruiksdoel.

2.39 Luifel

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

2.40 Medegebruik

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

2.41 Niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering

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

2.42 Normaal onderhoud, gebruik en beheer

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

2.43 Nutsvoorzieningen

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

2.44 Ondergeschikte bouwdelen

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

2.45 Ondergronds

Onder peil.

2.46 Open teeltondersteunende voorzieningen

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

2.47 Overkapping

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

2.48 Paardenbak

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

2.49 Peil

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

2.50 Prostitutie

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

2.51 Publiekgerichte 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.

2.52 Seksinrichting

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

2.53 Teeltondersteunende voorzieningen

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

2.54 Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen

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

2.55 Tuin

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

2.56 Uitvoeren

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

2.57 Verdieping

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

2.58 Voorgevel

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

2.59 Waterhuishoudkundige voorzieningen

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

2.60 Woning

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

Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen

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

3.1 bouwhoogte van een bouwwerk

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

3.2 goothoogte van een bouwwerk

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

3.3 inhoud van een bouwwerk

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

3.4 oppervlakte van een bouwwerk

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

3.5 ondergeschikte bouwdelen

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

Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten

Artikel 4 Agrarisch

4.1 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.1734.0416BUITILogtstr6-VSG1 is aangewezen voor het gebruiksdoel Agrarisch.

4.2 Functieomschrijving

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

a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met dien verstande dat niet-grondgebonden agrarische bedrijven niet zijn toegestaan, met uitzondering van bestaande niet-grondgebonden agrarische bedrijven;
b. een ontsluiting ten behoeve van de naastgelegen woningfunctie ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting';
c. hobbymatig agrarisch grondgebruik;
d. extensieve dagrecreatie met bijbehorende wegen en paden;
e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

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

4.3 Gebruiksactiviteit - verboden

4.3.1 Algemeen

Het is verboden om gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze die niet ten dienste staat van de in 4.2 genoemde functies van de gronden, hieronder wordt in ieder geval verstaan het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van lawaaisporten.

4.3.2 Spuitzone

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

4.3.3 Laanboomteelt

Het is verboden om binnen het locatievlak gronden te gebruiken ten behoeve van laanboomteelt, met uitzondering van gronden die al bestaand in gebruik zijn voor laanboomteelt waarbij het in de bestaande omvang voortgezet mag worden.

4.4 Beoordelingsregels bouwwerken

4.4.1 Gebouwen

Het is verboden om op een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Agrarisch' gebouwen te bouwen.

4.4.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. Het is verboden om op een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Agrarisch' zonder omgevingsvergunning bouwwerken, geen gebouwen te bouwen.
b. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde teeltondersteunende voorzieningen, ten dienste van de in artikel 4.2 bedoelde functies verlenen, mits wordt voldaan aan de volgende beoordelingsregel:
    1. bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 1 m.

Artikel 5 Wonen

5.1 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.1734.0416BUITlLogtstr6-VSG1 is aangewezen voor het gebruiksdoel Wonen.

5.2 Functieomschrijving

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

a. wonen in woningen, waarbij inwoning is toegestaan;
b. aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, met inachtneming van artikel 5.6.2;
c. hobbymatig agrarisch grondgebruik;
d. groenvoorzieningen;
e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

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

5.3 Gebruiksactiviteit - verboden

Het is verboden om gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze die niet ten dienste staat van de in 5.2 genoemde functies van de gronden.

5.4 Beoordelingsregels bouwwerken

5.4.1 Algemeen

Op een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Wonen' mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. hoofdgebouwen;
b. aan-, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen; en
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

ten dienste van de in artikel 5.2 bedoelde functies.

5.4.2 Hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwd binnen het bouwvlak, met dien verstande dat aan- en uitbouwen ook buiten het bouwvlak op ten minste 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw zijn toegestaan;
b. maximaal het op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal woningen per bouwvlak;
c. goothoogte is maximaal de op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte, met dien verstande dat de goothoogte van aan- en uitbouwen maximaal 3 m is;
d. bouwhoogte is maximaal de op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte, met dien verstande dat de bouwhoogte van aan- en uitbouwen maximaal 5 m is;
e. inhoud maximaal 800 m³ per woning.

5.4.3 Bijgebouwen

Bijgebouwen, niet zijnde overkappingen, voldoen aan de volgende kenmerken:

a. gebouwd minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning, met dien verstande dat bijgebouwen ook zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
b. afstand tot het hoofdgebouw maximaal 20 m, met dien verstande dat bijgebouwen ook zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
c. gezamenlijke oppervlakte maximaal 90 m²;
d. goothoogte maximaal 3 m;

e. bouwhoogte maximaal 5 m;
f. achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning blijft minimaal 50% van de gronden onbebouwd.

5.4.4 Overkappingen

Overkappingen voldoen aan de volgende kenmerken:

a. gebouwd minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning, met dien verstande dat overkappingen ook zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
b. afstand tot het hoofdgebouw maximaal 20 m, met dien verstande dat overkappingen ook zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
c. gezamenlijke oppervlakte maximaal 30 m²;
d. bouwhoogte maximaal 3 m;
e. achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning blijft minimaal 50% van de gronden onbebouwd.

5.4.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. Voor het bouwen van zwembaden gelden de volgende beoordelingsregels:
    1. zwembaden mogen uitsluitend worden gebouwd minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning;
    2. de afstand tot het hoofdgebouw bedraagt maximaal 20 m;
    3. de oppervlakte bedraagt maximaal 90 m²;
    4. de bouwhoogte bedraagt maximaal 0,3 m;
    5. de verticale bouwdiepte bedraagt maximaal 4 m;
b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en geen overkapping zijnde, gelden de volgende regels:
    1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 1 m;
    2. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 2 m;
    3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 2 m.

5.4.6 Herbouw woning bestaande locatie

Herbouw van een bestaande woning is uitsluitend toegestaan op de bestaande locatie binnen het locatievlak met inachtneming van het bepaalde in artikel 5.4.2.

5.5 Specifieke beoordelingsregels bouwwerken

5.5.1 Grotere gezamenlijke oppervlakte bijgebouwen en overkappingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit te verlenen in afwijking van lid 5.4.3 sub c en lid 5.4.4 sub c ten behoeve van een grotere gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en/of overkappingen, als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

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

5.5.2 Hogere bouwhoogte bijgebouwen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit te verlenen in afwijking van lid 5.4.3 sub e ten behoeve van het bouwen van bijgebouwen met een hogere bouwhoogte, als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

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

5.6 Specifieke functieregels

5.6.1 Parkeren

a. Een op de verbeelding als 'Wonen' aangewezen locatie mag slechts worden bebouwd of gebruikt conform de in lid 5.2 bedoelde functies onder de voorwaarde dat voldoende parkeergelegenheid binnen de betreffende locatie wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden;
b. Het bevoegd gezag bepaalt aan de hand van de parkeernormen in de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016 of sprake is van voldoende parkeergelegenheid, met dien verstande dat indien voornoemde beleidsregels voor aanvang van het betreffende gebruik worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
c. het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a en b, mits dit geen onevenredige gevolgen heeft voor de omgeving en wordt voldaan aan de in de Nota Parkeernormen 2016 opgenomen regels en voorwaarden, met dien verstande dat indien voornoemde beleidsregels voor aanvraag van de betreffende omgevingsvergunning worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

5.6.2 Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten

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

a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, tot maximaal 75 m² wordt gebruikt voor de activiteit;
b. degene die de activiteit in de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, uitoefent tevens de bewoner van de woning is;
c. de activiteit qua aard en omvang past in de woonomgeving;
d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeers- en parkeersituatie ter plaatse;
e. geen detailhandel anders dan de verkoop van lokaal of streekeigen geproduceerde producten plaatsvindt;
f. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
g. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

5.6.3 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

a. Het in gebruik nemen en gebruiken van bebouwing en gronden ten behoeve van de functie Wonen conform het bepaalde in lid 5.2 onder a, is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat de landschappelijke inpassing overeenkomstig het in bijlage 1 bij de regels opgenomen inrichtingsplan, specifiek de uitgangspunten van pagina 10 en het beplantingsplan op pagina 12, 13, en 14, binnen één jaar na ingebruikname van de betreffende gronden en/of bebouwing is aangelegd;
b. De landschappelijke inpassing, bedoeld onder a, dient na realisatie in stand te worden gehouden.
c. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde onder a. ten behoeve van een afwijkende invulling van de noodzakelijke landschappelijke inpassing en inrichting, mits wordt voldaan aan de volgende beoordelingsregels:
    1. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de in het plangebied en de omgeving aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige en/of ecologische waarden;
    2. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de in bijlage 1 bij de regels beschreven uitgangspunten en randvoorwaarden.

5.6.4 Voorwaardelijke verplichting sloop

Het bouwen van de woning(en), zoals beschreven in deze functie, is pas toegestaan indien en zolang aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. de gebouwen zoals deze zijn aangeduid in bijlage 2 van deze regels moeten voorafgaand aan de start van de bouwwerkzaamheden van de nieuwe woningen zijn gesloopt.

5.7 Afwijken van de gebruiksregels

5.7.1 Publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.2 onder b en 5.6.2 voor het toestaan van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, waarbij de volgende beoordelingsregels gelden:

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

Artikel 6 Leiding - Gas

6.1 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.1734.0416BUITlLogtstr6-VSG1 is aangewezen voor het gebruiksdoel Leiding - Gas.

6.2 Functieomschrijving

De voor Leiding - Gas aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende functies, mede bestemd voor:

a. een ondergrondse gasleiding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - gas 4' met een doorsnede van 323,9 mm en een druk van 40 bar;
b. het beheer en onderhoud van de leiding;
c. de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding;

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.3 Beoordelingsregels bouwwerken

In afwijking van het bepaalde bij de andere functies (artikelen 4 en 5) mag binnen een afstand van:

- 4 m aan weerszijden van de hartlijn van de gasleiding als bedoel in artikel 6.2 onder a;

geen nieuwe bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken ten dienste van de functie.

6.4 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere functies, mits advies is verkregen van de leidingbeheerder.

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

6.5.1 Omgevingsvergunningplicht

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

a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
b. het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
d. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen;
e. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
f. het plaatsen van lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
g. het indrijven van voorwerpen in de bodem.

6.5.2 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.5.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheid van een adequaat beheer of de veiligheid van de leiding en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

6.5.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.5.1 is nodig voor:

a. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
b. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende omgevingsvergunning.

6.5.4 Advies

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.5.1 wordt niet verleend dan nadat advies is verkregen van de leidingbeheerder.

Artikel 7 Waarde - Archeologische verwachting 2

7.1 Toepassingsbereik

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

7.2 Functieomschrijving

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

7.3 Beoordelingsregels bouwwerken

7.3.1 Beoordelingsregels en voorschriften

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende beoordelingsregels:

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

7.3.2 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.3.1 onder a, wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 7.3.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld. Het bevoegd gezag betrekt dit advies bij de beoordeling, zoals bedoeld in artikel 7.3.1.

7.3.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde in artikel 7.3.1 onder a is niet van toepassing indien:

a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 200 m² wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of;
c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met uitzondering van nieuwe kelders.

7.4 Maatwerkvoorschriften

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

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

7.5.1 Omgevingsvergunningplicht

Onverminderd het in de Erfgoedwet en de Omgevingswet bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 7.2 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

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

7.5.2 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.5.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen. Hierbij betrekt het bevoegd gezag de volgende beoordelingsregels:

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

7.5.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.5.1 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 binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
c. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
d. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden waarvoor een vergunning ingevolge de Erfgoedwet nodig is, dan wel waarvoor overige bepalingen van de Erfgoedwet van toepassing zijn;
e. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een omgevingsvergunningaanvraag of een verleende omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en/of handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening.

7.5.4 Voorschriften

Het bevoegd gezag kan aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.5.1 voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning teneinde te voorkomen dat door de uitvoering van de werken of werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, de aanwezige archeologische waarden onevenredig (kunnen) worden aangetast, waaronder:

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

7.5.5 Advies

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.5.1 wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld. Het bevoegd gezag betrekt dit advies bij de beoordeling, zoals bedoeld in artikel 7.5.2.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Beoordelingsregels ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse gebouwen gelden de volgende beoordelingsregels:

a. Ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan, daar waar bovengronds gebouwen aanwezig dan wel toegestaan zijn overeenkomstig dit TAM-omgevingsplan.
b. Ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één laag ondergronds.

8.2 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan, met inachtneming van de hierna genoemde beoordelingsregels, worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.1, teneinde ondergrondse gebouwen toe te staan daar waar bovengronds geen gebouwen zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende beoordelingsregels:

a. het betreft geen bebouwing in geaccidenteerd terrein;
b. de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen bedraagt niet meer dan 25 m², in afwijking van het bepaalde Artikel 3, 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.

8.3 Ondergeschikte bouwdelen

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

8.4 Bestaande maten

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

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Gebruik van gronden en bouwwerken

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

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 waardevol landschap

10.1.1 aanduidingsomschrijving

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

10.1.2 specifieke gebruiksregels

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

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

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Beoordelingsregels

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

11.2 Aanvullende beoordelingsregels

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 11.1 gelden, naast de in het betreffende artikel genoemde voorwaarden, de volgende beoordelingsregels:

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

Artikel 12 Anti-dubbeltelregel

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

Hoofdstuk 4 Overgangsregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

13.2 Overgangsrecht gebruik

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

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 2 Te slopen agrarische bedrijfsbebouwing