TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22p

Buitengebied, Homoetsestraat 27, Homoet

Inhoudsopgave

Vaststellingsbesluit **4**

Motivering **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **6**
1.1 Aanleiding 6
1.2 Ligging plangebied 6
1.3 Huidig juridisch-planologisch regime 7
1.4 Leeswijzer 8

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie **9**

Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie **10**

Hoofdstuk 4 Beleidskader **12**
4.1 Rijksbeleid 12
4.2 Provinciaal beleid 13
4.3 Gemeentelijk beleid 14

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten **17**
5.1 Milieueffectrapportage 17
5.2 Geluid 17
5.3 Luchtkwaliteit 18
5.4 Activiteiten en milieuzonering 19
5.5 Geurhinder 21
5.6 Bodem 22
5.7 Omgevingsveiligheid 22
5.8 Ontplofbare oorlogsresten 24
5.9 Kabels en leidingen 24
5.10 Waterparagraaf 24
5.11 Natuur 27
5.12 Archeologie en cultuurhistorie 29
5.13 Verkeer en parkeren 31
5.14 Trillingen 31
5.15 Gezondheid 32
5.16 Duurzaamheid 32

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet **34**
6.1 Algemene opzet 34
6.2 Toelichting op de regels 34

Hoofdstuk 7 Financiële toelichting **36**

Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak **37**
8.1 Inleiding 37
8.2 Participatie 37
8.3 Overleg 37
8.4 Wijziging van het omgevingsplan 37
8.5 Beroep 37

Bijlagen motivering **38**

Bijlage 1 Landschappelijke inpassing **38**

Bijlage 2 Watertoets **38**

Bijlage 3 Omgevingsvergunning Natura 2000-activiteit **38**

Regels **39**

Hoofdstuk 1 **Inleidende regels** **40**
Artikel 1 Toepassingsbereik 40
Artikel 2 Begrippen 41
Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen 46

Hoofdstuk 2 **Functies en activiteiten** **47**
Artikel 4 Agrarisch 47
Artikel 5 Bedrijf 49
Artikel 6 Waarde - Archeologische verwachting 2 52

Hoofdstuk 3 **Algemene regels** **55**
Artikel 7 Algemene bouwregels 55
Artikel 8 Algemene gebruiksregels 56
Artikel 9 Algemene aanduidingsregels 57
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels 59
Artikel 11 Anti-dubbeltelregel 60

Hoofdstuk 4 **Overgangsregels** **61**
Artikel 12 Overgangsrecht 61

Bijlagen regels **62**

Bijlage 1 **Landschappelijk inpassingsplan** **62**

Bijlage 2 **Staat van bedrijfsactiviteiten** **62**

Vaststellingsbesluit

Motivering

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens om op het perceel gelegen aan de Homoetsestraat 27 in Homoet, de agrarische bedrijvigheid te beëindigen en op deze plek niet-agrarische bedrijvigheid (statische opslag) mogelijk te maken. Op 25 maart 2025 is het verzoek gedaan om de bestaande bedrijfsbebouwing te saneren, en de pluimveehouderij te beëindigen. Dit in het kader van de LBV+-regeling (Landelijke Beëindigingsregeling Veehouderijlocaties). Het voorliggende initiatief is in strijd met het huidige omgevingsplan. Op 2 september 2025 is een collegebesluit genomen om medewerking te verlenen aan het wijzigen van het omgevingsplan om dit initiatief mogelijk te maken.

De wijziging van het omgevingsplan wordt doorlopen met toepassing van de tijdelijke alternatieve maatregel (TAM). In dit TAM-omgevingsplan wordt het omgevingsplan gewijzigd om het initiatief planologisch mogelijk te maken.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Homoetsestraat ter hoogte van nummer 27 welke de bedrijfswoning vormt van het hier gelegen bedrijf. Het perceel is bebouwd en is gelegen in het buitengebied van Overbetuwe, tussen Elst en Heteren en ten oosten van de A50. Homoet is een buurtschap in het buitengebied bestaande uit lintbebouwing met verschillende woningen aan beide zijden van de Homoetsestraat. Het perceel heeft een bouwvlak van 1,7 hectare waarvan de achterste gebouwen met een oppervlakte van 5.533 m² worden gebruikt voor het houden van pluimvee. Deze zullen worden gesloopt.



Globale aanduiding locatie van het plangebied aan de Homoetsestraat

Het perceel aan de Homoetsestraat betreft de kadastrale percelen bekend als gemeente Valburg, sectie M, perceelsnummers 131, 180, en een gedeelte van 192. Het perceel M 180 is het perceel waar de bedrijfswoning is gesitueerd.



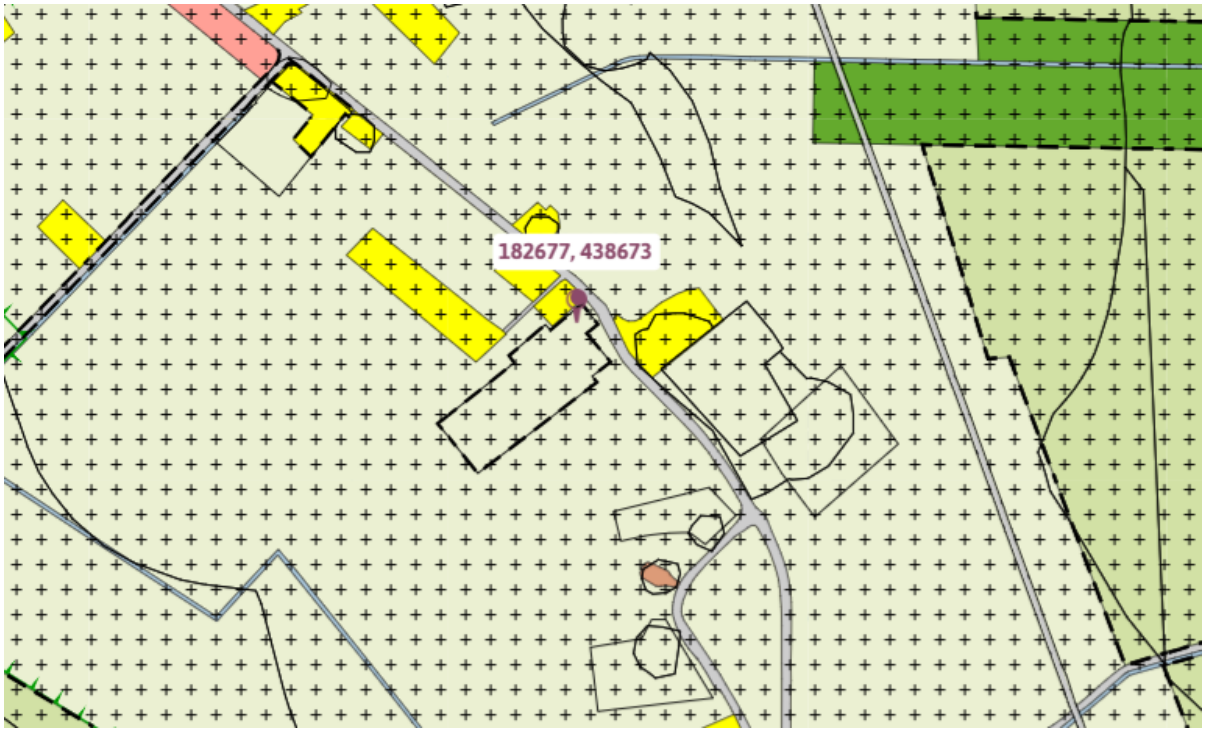
Luchtfoto van de locatie Homoetsestraat 27 en omliggende percelen

Om aan het functieveranderingsbeleid van de gemeente te voldoen worden er agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt. Daarnaast verplicht de LBV+-regeling waaraan initiatiefnemer zich heeft gecommitteerd, dat stallen worden gesaneerd. Momenteel staan er meerdere bedrijfsgebouwen van gezamenlijk ca. 7.830 m² waarvan een deel in aanmerking komt voor sanering. Van de totale bedrijfsbebouwing zijn drie grote agrarische bedrijfsgebouwen door de beoogde bedrijfsbeëindiging overtollig die daarom met behulp van de LBV+-regeling gesloopt worden.

De overige bedrijfsbebouwing is bebouwing die behouden blijft ten behoeve van de toekomstig aanwezig blijvende bedrijfsvoering. De meest aan de weg gelegen bedrijfsbebouwing van circa 1.000 m² is momenteel een bedrijfswinkel met detailhandel waar lokale producten worden verkocht, en waar de bestaande invulling behouden blijft. De bedrijfswinkel wordt daarvoor aangeduid als onderdeel van het toekomstige bedrijf. De bedrijfswoning blijft ook onderdeel van dat bedrijf, en verandert dus niet van functie - behalve de omzetting van agrarisch bedrijf, naar bedrijf met statische opslag. In de schuur van circa 1.200 m² die direct achter de bedrijfswoning is gelegen vindt deze opslag plaats.

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 aangewezen voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met dien verstande dat niet-grondgebonden agrarische bedrijven niet zijn toegestaan. Aangezien er ter plaatse een aanduiding 'intensieve veehouderij' geldt is hier het huidige pluimveebedrijf toegestaan.

Voor het gebied geldt een 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' die is opgenomen voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater in verband met de drinkwatervoorziening. 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.

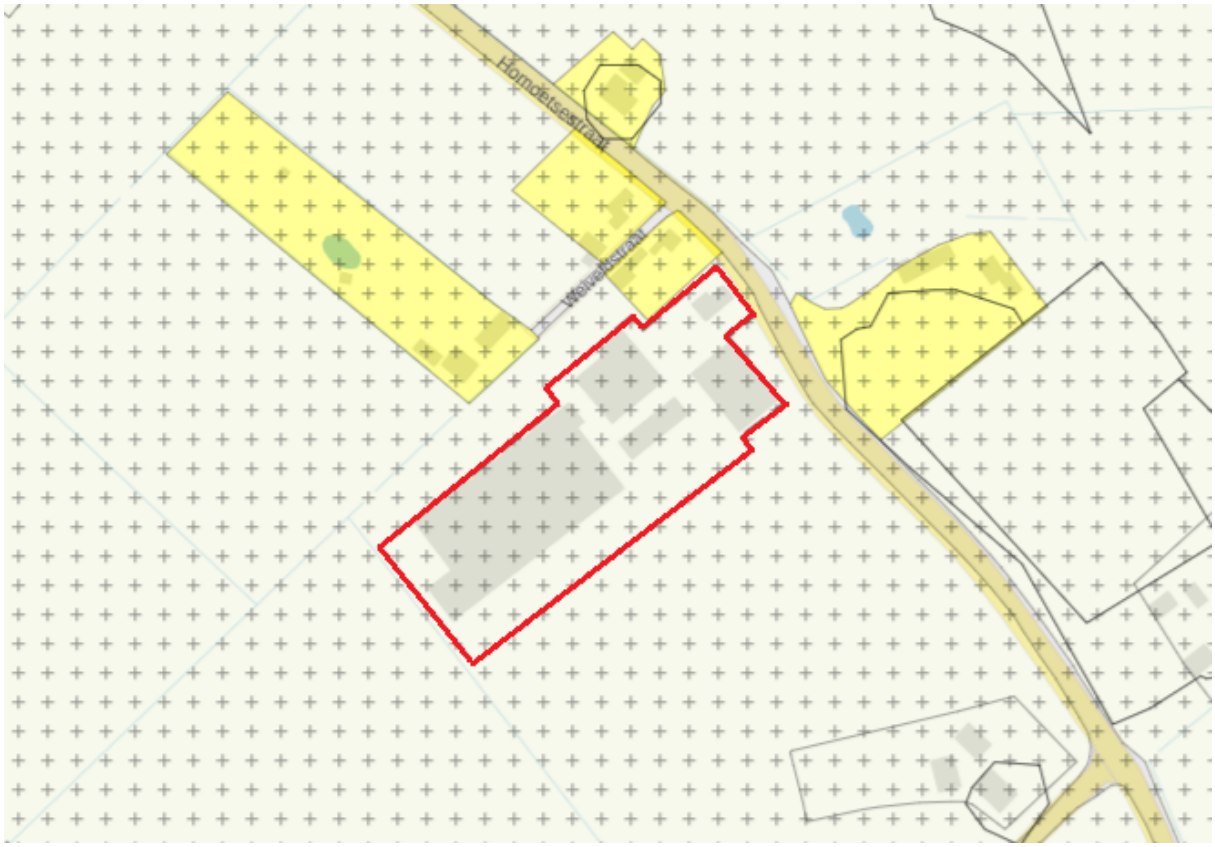
1.4 Leeswijzer

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 Homoetsestraat 27 in Homoet is in de bestaande situatie geen agrarisch bedrijf meer actief. De pluimveehouderij is gestopt en de drie agrarische bedrijfsgebouwen achteraan het perceel (westzijde) zijn niet meer in gebruik.

Het plangebied betreft het bestaande bouwvlak van het gehele bedrijf, waar tevens de aanduiding 'intensieve veehouderij' op is gelegen. Dit bouwvlak bevat ook de bedrijfswoning aan de voorzijde van het perceel aan de Homoetsestraat.



Plangebied Homoetsestraat 27 te Homoet

Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie

Het initiatief bestaat uit het omzetten van het agrarische bedrijf tot een bedrijf voor statische opslag. Hiervoor worden drie bedrijfsgebouwen ten behoeve van de voormalige pluimveehouderij gesloopt in het kader van de LBV+-regeling. Om aanspraak te maken op de LBV+-regeling wordt voor het bouwvlak de aanduiding 'intensieve veehouderij' verwijderd. Hiervoor komt een aanduiding 'intensieve veehouderij uitgesloten' in de plaats. Doordat de functie van de overblijvende gebouwen zal veranderen naar een bedrijfsfunctie is een veehouderij hier in de toekomst dan ook uitgesloten.

De twee overige bestaande bedrijfsgebouwen worden behouden, de meest noordelijk gelegen ten behoeve van opslag, de meest oostelijk gelegen ten behoeve van de boerderijwinkel. Voor de bedrijfsfunctie wordt specifiek geregeld dat er op deze plek sprake is van een bedrijf voor opslag. De bedrijfsbebouwing is en blijft daarmee beschikbaar voor opslag van het lokale verenigingsleven. In de buurt van de planlocatie zijn er veel ZZP'ers en kleine bedrijven actief. Deze bedrijven beschikken over divers materiaal, benodigd voor het kunnen uitoefenen van hun bedrijfsactiviteit. Bij hun eigen woning beschikken zij vaak niet over voldoende ruimte om dit materiaal op te kunnen slaan. Middels onderhavig plan ontstaat op korte afstand van de kern een mogelijkheid om op kleine schaal materiaal op te slaan. Initiatiefnemer wenst deze personen ook de kans te bieden om een ruimte te huren. Middels het plan wordt derhalve voorzien in een lokale behoefte.

De reeds aanwezige landwinkel in agrarische producten blijft in de nieuwe situatie behouden. Het behoud van de landwinkel (boerderijwinkel) draagt namelijk bij aan de leefbaarheid van het buurtschap. Conform het vastgestelde koersdocument voor Homoet is het gewenst dat de landwinkel blijft bijdragen aan de vitaliteit en identiteit van het buurtschap Homoet. Voor de boerderijwinkel wordt een aanduiding opgenomen zodat deze passend is binnen de toekomstige bedrijfsfunctie.

Op een deel van de te slopen bebouwing liggen zonnepanelen. Deze zijn nog lang niet afgeschreven. Daarom is gevraagd om de zonnepanelen, die op de daken van de te slopen gebouwen liggen, terug te plaatsen in het veld op de achterzijde (vrijkomende ruimte) van het perceel. In de nieuwe situatie zullen deze panelen dus in een veldopstelling terugkeren. Dit zal aan de zuidwestzijde van het perceel zijn, waar de voormalige pluimveestallen worden gesloopt. Voor deze zonnecollectoren in veldopstelling is maximaal 2.900 m² gereserveerd.



Beoogde situatie voor de herontwikkeling met toekomstige functies aan de Homoetsestraat

De ontwikkeling zorgt door de oppervlakte van te slopen bedrijfsbebouwing voor een grote ruimtelijke kwaliteitswinst. Hierdoor wordt het erf compacter en het geeft de mogelijkheid tot een betere landschappelijke inpassing van het perceel in het landelijk gebied. Onderstaand zijn de te slopen bedrijfsgebouwen aangeduid:



De te slopen bedrijfsbebouwing aan de Homoetsestraat

Landschappelijke kenmerken en inpassing
Bij onderhavig plan zal worden ingezet op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, landschappelijke kwaliteit en biodiversiteit. Dit is vertaald in een landschappelijk inpassingsplan, welke is toegevoegd als bijlage 1. Hierin zijn ook de landschappelijke kenmerken van het perceel benoemd, en is ook een beplantingsplan opgenomen.

Het nieuwe perceel krijgt een groene omranding die met gebiedseigen soorten wordt ingericht. Hierbij is aan de zuidzijde sprake van het aanplanten van bomen zoals de es, en voor de zuidwestkant, bij de zonnepanelen sprake van een haag, zoals de meidoorn. Ook de zonnepanelen worden aansluitend aan het nieuwe perceel zowel ruimtelijk als landschappelijk ingepast. Middels een voorwaardelijke verplichting is de landschappelijke inpassing geborgd in de regels van het plan. De zonnepanelen zijn middels een aanduiding opgenomen op 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, 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. Er moet gemotiveerd worden 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 omzetting van een agrarisch bedrijf in een bedrijf voor opslag met een landwinkel. Volgens vaste jurisprudentie is er bij een dergelijk initiatief geen sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' op basis van de ladder voor duurzame ontwikkeling. Daarom is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde voor dit plan.

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 verbetering van de kernkwaliteiten oplevert, door op een daarvoor passende locatie en met behoud en versterking van de landschappelijke waarden een functieverandering te bewerkstelligen. Daarnaast wordt overtollige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt en zal het bouwvlak in het plangebied verkleind worden. Door het behoud van de boerderijwinkel blijft de vitaliteit van de locatie en van het buurtschap Homoet echter behouden. 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.

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 Heteren, in het buurtschap Homoet**.** Het gebied kenmerkt zich door de overwegend agrarische landschappen met een relatief open karakter met daartussenin lintbebouwing aan de Homoetsestraat. 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 beëindiging van de pluimveehouderij zorgt voor een significante verbetering van diverse milieu-aspecten. De oude overtollige bebouwing wordt gesloopt wat leidt tot ruimtelijke kwaliteitsverbetering, 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, het bouwvlak te verkleinen, en de resterende bebouwing landschappelijk in te passen. De zonnepanelen op het dak van één van de gebouwen komen terug in een veldopstelling achter op het perceel. Hierdoor wordt voor de vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing waardecreatie voorop

gesteld en een toekomstbestendige functie aan het gebied gegeven. Door het behouden van de boerderijwinkel en bedrijfsruimte voor opslag blijft de vitaliteit van het bedrijf aanwezig. Hiermee krijgt het gebied een kwaliteitsimpuls, zonder het karakter van het perceel en de omgeving aan te tasten.

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 hierin zijn:

- 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. In het kader van deze opgaven en op basis van het LOP is een landschappelijke inpassing opgesteld. Dit is opgenomen in bijlage 1 bij de motivering van dit plan.

Verder is er sprake van functieverandering, waarbij voorwaarden gelden die voorkomen dat de gemeente Overbetuwe volstroomt met niet-agrarische functies. Sloop van agrarische bebouwing is één van die voorwaarden. Hoewel bedrijven initieel op bedrijventerreinen thuishoren is hier sprake van een bedrijf dat - met een boerderijwinkel en opslag voor het lokale verenigingsleven - passend is binnen de omgeving. De gemeente ziet in dat bepaalde hergebruiksvormen niet onwenselijk zijn in de gebieden waar dat passend is. Het omzetten van een intensieve veehouderij naar een bedrijfsfunctie is in dit geval dan ook een ruimtelijke kwaliteitswinst die dan ook past 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 5.500 m² aan overtollige bebouwing gesloopt. In ruil voor het beëindigen van het agrarische bedrijf, de te slopen bedrijfsbebouwing, de verkleining van het bouwvlak, en de landschappelijke inpassing is het mogelijk de functie te veranderen naar één van de acht benoemde categorieën in de beleidsregel. Opslag is hierin opgenomen. Daarnaast is detailhandel gericht op verkoop van lokaal geproduceerde agrarische producten qua gebruik passend binnen een agrarische omgeving. De voorziene hergebruiksvormen zijn dan ook passend binnen de beleidsregel.

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 maximaal 500 m² 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 verkleining 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 - naar bedrijf, niet worden beschouwd als een stedelijk ontwikkelingsproject in het kader van de milieueffectrapportage. Gezien de verwachte positieve milieueffecten door de beëindiging van de intensieve veehouderij is er geen sprake van een m.e.r.-plicht. Een m.e.r-plicht of m.e.r.-beoordeling is daarmee niet aan de orde. Vanuit het aspect 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
Voor het aspect wegverkeer is de gemeentelijke weg Homoetsestraat relevant voor de ontwikkeling. Het plan valt binnen het aandachtsgebied van de doorgaande gemeentelijke weg waar sprake is van een weg met 1 rijstrook per richting en een rijsnelheid van 60 km/u. Ten behoeve van provinciale wegen en Rijkswegen is de locatie niet gelegen binnen geluidaandachtsgebieden. De A50 is op meer dan 1,2 km van het plangebied gelegen. Deze weg is geen weg waarvoor een Geluidsproductieplafond (GPP) is vastgesteld.

Het bedrijf is aan de weg gelegen, met aan de voorzijde de bedrijfswoning en de boerderijwinkel. Voor de ontwikkeling geldt dat de boerderijwinkel en aanwezige bedrijfswoning niet veranderen qua functie. Er is dan ook geen wijziging in een geluidgevoelig gebouw. Met de voorliggende wijziging van het omgevingsplan worden dus geen nieuwe geluidgevoelige gebouwen mogelijk gemaakt aan de Homoetsestraat. Ten behoeve van wegverkeer is er dan ook geen verandering van de situatie, waardoor een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai niet benodigd is.

Spoorwegverkeer
De dichtstbijzijnde spoorlijn bevindt zich op meer dan 2 km ten zuiden van het plangebied. Dit is de spoorlijn tussen Tiel en Elst. De spoorlijn van de Betuweroute ligt op meer dan 3,5 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. De jaargemiddelde grenswaarden (40 µg/m^3 voor NO_2 en PM_{10} en 25 µg/m^3 voor $PM_{2,5}$) worden niet overschreven op de toetspunten:

- ter plaatse van het dichtstbijzijnde toetspunt 51178567_20506 op het nabij gelegen adres (receptor veehouderij) Homoetsestraat 29, voor PM_{10} is de concentratie 17,9;
- ter plaatse van het dichtstbijzijnde toetspunt 27364178_497 op de nabij gelegen weg (receptor wegverkeer) A50, voor NO_2 is de concentratie 22,6 en voor $PM_{2,5}$ is de concentratie 9,0.

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 wijziging van gebruik met sloop van bedrijfsgebouwen en verkleining van het bouwvlak. De luchtkwaliteit zal door beëindiging van het pluimveebedrijf significant verbeteren. Daarnaast zullen er door de verandering in bedrijvigheid minder voertuigbewegingen van en naar de locatie aan de Homoetsestraat overblijven. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling, is op voorhand duidelijk dat het plan niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit. 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.

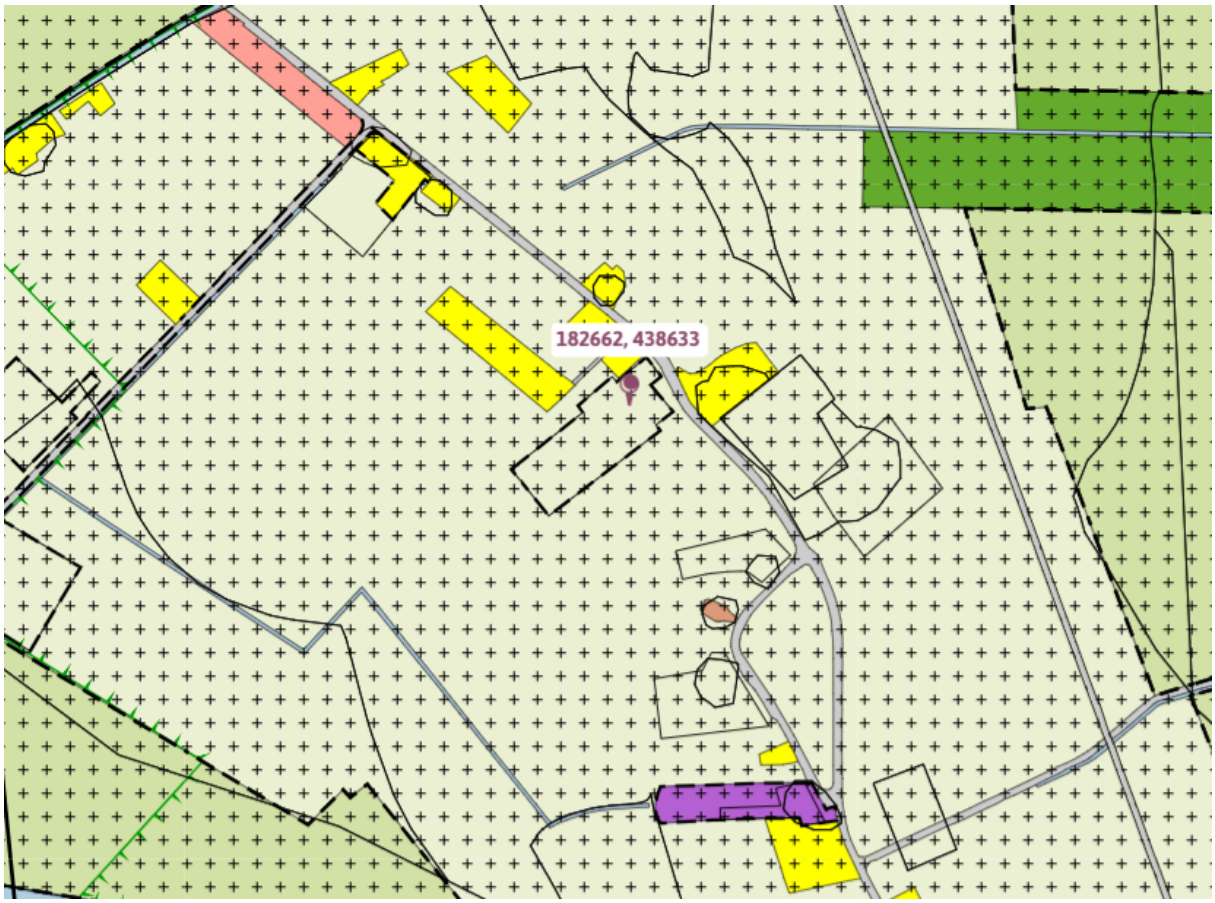
Daarbij moet worden voldaan aan de instructieregels uit het Bkl ten aanzien van geluid, geur en trilling door activiteiten, met als gevolg dat milieunormering in het omgevingsplan plaatsvindt om tot een evenwichtige toedeling van milieugevoelige en milieubelastende functies te komen. Deze milieunormen 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.

Beoordeling
Dit TAM-omgevingsplan voorziet aan de Homoetsestraat in de sloop van agrarisch bedrijfsbebouwing, het verkleinen van het bouwvlak en de omzetting naar een bedrijfsfunctie. De bedrijfsvoering van deze situatie zal veranderen, maar de functie van de aanwezige bedrijfswoning blijft bestaan. De bedrijfswoning is nu al aan te merken als een gevoelig object en dat blijft hij ook na de wijziging. Er worden geen nieuwe milieugevoelige objecten gerealiseerd, en ook geen nieuwe milieubelastende activiteiten toegestaan. Er is dan ook geen sprake van intensivering van het gebruik. Er is geen locatie-specifiek onderzoek meer benodigd.



Uitsnede tijdelijk omgevingsplan met omliggende bedrijfsfuncties

Afstand tot bedrijven
De dichtstbijzijnde bedrijfsfunctie is gelegen ter hoogte van de Homoetsestraat 13, ten zuiden van het plangebied. Hier bevindt zich planologisch een 'agrarisch hulpbedrijf' welke is gespecificeerd als loonbedrijf. Een loonbedrijf van meer dan 500 m² valt in de bedrijfscategorie 3.1 en heeft een richtafstand van 100 meter. De feitelijke afstand is meer dan 300 meter, waarmee de functiewijziging niet leidt tot een beperking van de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven. Ten noorden van het plangebied ligt een detailhandelsbedrijf ten behoeve van een houthandel. Deze ligt op meer dan 400 meter afstand, welke ook voldoet aan de richtafstand van 100 meter. 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 en daarmee 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 bedrijfswoning die onderdeel uit maakt van het stoppende agrarische bedrijf is 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. Aangezien de bedrijfswoning al bestaand is en het gebruik niet wordt geïntensiveerd (of gevoeliger wordt) zullen er geen omliggende bedrijven die gewasbeschermingsmiddelen gebruiken in hun bedrijfsvoering worden 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 geen nieuwe 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. Voor het perceel aan de Homoetsestraat 21 geldt dat dit agrarische bedrijf in 2024 is omgezet naar woonfunctie. Voor dieren zonder geuremissiefactor, zoals melkkoeien geldt een minimumafstand van 50 meter in het buitengebied. De melkveehouderij aan de Homoetsestraat 8 ligt op meer dan 200 meter afstand. Hiertussen ligt echter een burgerwoning die maatgevend is voor de geurbelastende activiteiten op de omgeving. Concluderend 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 dat een agrarisch pluimveebedrijf beëindigd wordt. Er worden geen nieuwe bodemgevoelige gebouwen opgericht. Daarom is een verkennend bodemonderzoek niet noodzakelijk. Er zal alleen sloop van agrarische bebouwing plaatsvinden. Op de achterzijde van het perceel komen zonnepanelen. Deze worden echter bevestigd op palen, waardoor de impact op de bodem ter plekke minimaal is. Bovendien is er met het toekomstige opslagbedrijf en met de boerderijwinkel geen sprake van een bodemgevoelige activiteit.

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.

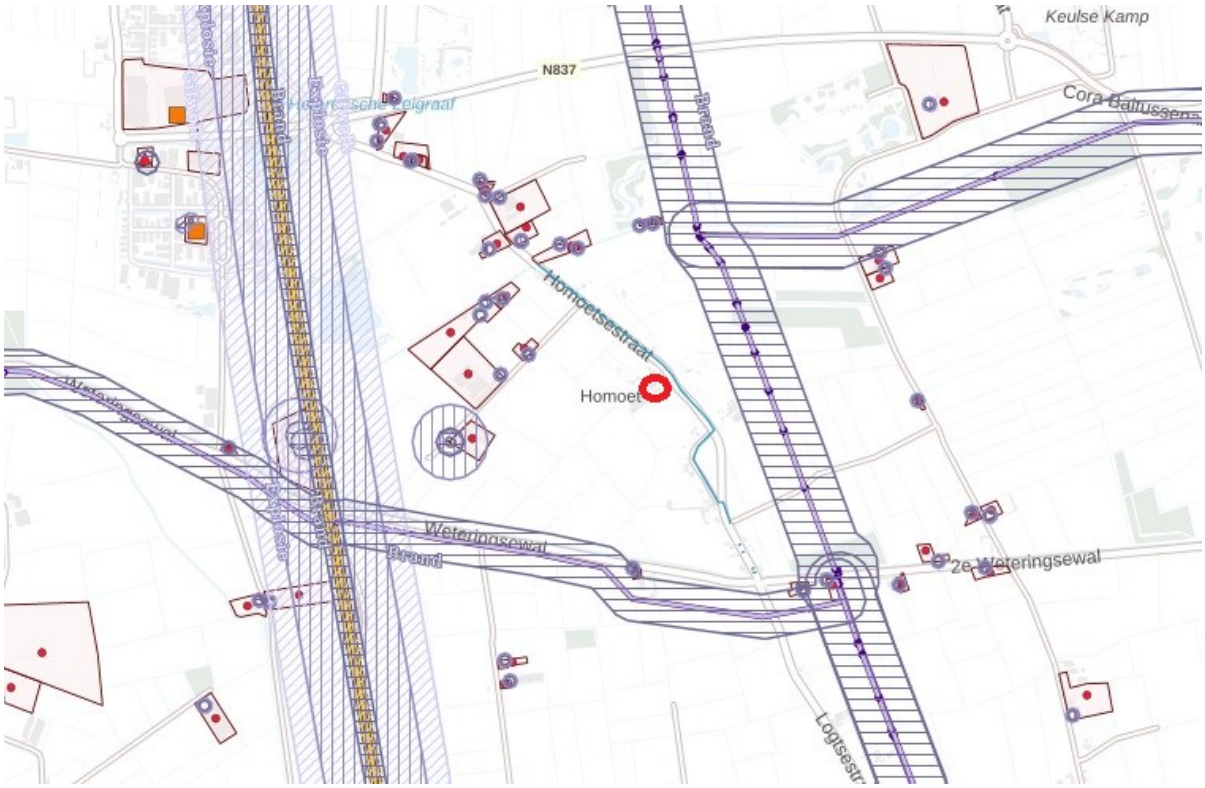
In paragraaf 5.1.2. van het Bkl staan de instructieregels voor omgevingsplannen van gemeenten. Op basis van artikel 8.0b in dat besluit moeten deze instructieregels ook worden toegepast in geval van een aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Dit betreft onder andere 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. Daarnaast laten de aandachtsgebieden 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, verkleining van het bouwvlak, en het omzetten van de agrarische bedrijfsfunctie naar een bedrijfsfunctie met opslag en een boerderijwinkel. 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). Ten oosten en iets verder ten zuiden zijn twee buisleidingen van Gasunie aanwezig. Deze risicocontouren vallen niet binnen het plangebied en het plangebied is gelegen buiten het brandaandachtsgebied van deze leidingen. Daarnaast zijn er op verschillende agrarische bedrijven in de omgeving propaantanks aanwezig die een klein aandachtsgebied hebben. Ook deze aandachtsgebieden hebben geen invloed op de functieverandering en het plangebied.

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 ten opzichte van de vigerende planologische situatie. 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 een bedrijfswoning aanwezig is, is er geen sprake van oprichting van nieuwe kwetsbare gebouwen. Nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

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 Homoetsestraat wordt het bouwvlak van het agrarisch bedrijf verkleind, en worden er geen nieuwe gebouwen opgericht, of verhardingen aangelegd. Het bouwvlak wordt dermate verkleind dat nader onderzoek naar explosieven afkomstig uit WOII niet benodigd wordt geacht.

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 op gepaste afstand 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)
Voor de ontwikkeling is een wateradvies (watertoets) uitgevoerd. Aangezien er alleen sprake is van functiewijziging en géén sprake van oprichting van nieuwe bebouwing is er geen waterbelang voor het Waterschap voor deze ontwikkeling op basis van het wateradvies. Er vindt geen aanpassing van bebouwing of ruimte plaats. Waterschap Rivierenland heeft geen bezwaar tegen dit plan. Het plan hoeft in het kader van de watertoets niet meer voorgelegd te worden aan Waterschap Rivierenland.

Op het perceel Homoetsestraat 27 worden geen nieuwe woningen opgericht. Daarnaast is er sprake van de sloop van agrarische bedrijfsbebouwing, en verkleining van het bouwvlak. Aan de achterzijde van het perceel (buiten het bouwvlak) zal de verharding worden verwijderd. Hier komt een locatie die is aangeduid voor zonnecollectoren in een veldopstelling. De ontwikkeling heeft daarmee geen significante impact op de waterhuishouding van het gebied. In totaal zal er zo'n 8.000 m² aan verharding verdwijnen wat een significante verbetering van de afwatering zal betekenen. In planologisch opzicht is er ook sprake van een aanzienlijke afname, omdat het bouwvlak aanzienlijk wordt verkleind. Aangezien er geen toename van verharding is zal er geen sprake zijn van een compensatieplicht op basis van de Waterschapsverordening.

Oppervlaktewater
Aan de voorzijde van het perceel is ter hoogte van de boerderijwinkel een C-watergang (tertiaire watergang) aanwezig. Deze heeft geen beschermingszone die in het plan moet worden opgenomen. Dit zijn kleinere sloten met vooral een waterbergende functie. Deze watergangen zijn van beperkt belang voor het waterbeheer en er geldt geen onderhoudsplicht. Aan of nabij deze watergang worden geen nieuwe of aanpassingen in activiteiten toegevoegd. Er worden dus 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. 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. 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 via de bestaande faciliteiten worden afgevoerd. Er is geen verandering in inrichting van de bedrijfswoning. Hiervoor zijn geen aanpassingen voor de verwerking van hemel- en afvalwater voorzien. Ten behoeve van het beëindigen van de pluimveehouderij zal de ontwikkeling voor een significante afname van de hoeveelheid afvalwater zorgen.

Waterkwaliteit
Door het veranderen van het agrarische bedrijf in een bedrijf voor opslag met een boerderijwinkel zal de waterkwaliteit binnen het perceel verbeteren. Door het verwijderen van de intensieve veehouderij zal er op het gebied van milieu en water sprake zijn van een verbeterd woon- en leefklimaat. Het plangebied is gelegen in het provinciale Grondwaterbeschermingsgebied waar de bescherming van de kwaliteit van het grondwater vanwege een openbare drinkwatervoorziening is opgenomen. Daarnaast geldt er een zorgplicht voor het voorkomen van negatieve gevolgen op de kwaliteit van het grondwater. Onderhavige ontwikkeling zal echter een positief effect hebben op de kwaliteit van het grondwater.

Advies Waterschap
In het kader van vooroverleg is een wateradvies uitgevoerd. Het wateradvies is als bijlage 2 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 Wet Natuurbescherming (Wnb) gold van 1 januari 2017 tot 1 januari 2024 en verving de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. De Wnb reguleerde de bescherming van natuurgebieden en soorten en bepaalde dat de provincies het bevoegde gezag waren. Sinds 1 januari 2024 is de Wnb opgegaan in de Omgevingswet. 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 Besluit activiteiten leefomgeving). 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 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 zijn 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 bedrijf met opslag en een boerderijwinkel. De bedrijfswoning blijft daarbij intact. Voor het nieuwe perceel wordt het bouwvlak verkleind en wordt het geheel landschappelijk ingepast. Dat zal vooral aan de zuid- en oostzijde van het perceel gebeuren, waarbij enkele landschapselementen worden toegevoegd. In het kader van de ruimtelijke procedure is het niet waarschijnlijk dat er negatieve effecten plaatsvinden op beschermde flora en fauna. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn de gebiedsbescherming, en soortenbescherming wel onderbouwd.

Gebiedsbescherming
Op onderstaande afbeelding is een kaart te zien met de Natura 2000-gebieden en provinciale EHS gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het gebied 'Rijntakken' en ligt op circa 2,4 km ten noorden van het plangebied verwijderd. Het nabijgelegen Oostermeint is het aangewezen EHS gebied ten oosten van de planlocatie op ongeveer 300 meter van het plangebied. 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 de omvang van het initiatief en aard van de activiteiten ook uitgesloten worden. Door het beëindigen van de pluimveehouderij vindt er een significante afname plaats van emissies op deze gebieden. Significant negatieve effecten zijn daarom uitgesloten.

In het kader van de LBV+-regeling is een omgevingsvergunning Natura 2000-activiteit aangevraagd op 25 juli 2025. Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning Natura 2000-activiteit van de provincie Gelderland is met AERIUS-berekeningen in de bijlage opgenomen als bijlage 3 bij dit plan. Het aspect stikstof in relatie tot Natura 2000 vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



Soortenbescherming
Voor de soortenbescherming geldt dat er met onderhavige ontwikkeling geen belemmeringen zullen optreden in het kader van de functiewijziging die plaatsvindt. Voor de sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing kan een quickscan natuur noodzakelijk worden geacht. Voor de haalbaarheid van de planologische procedure is dat in dit stadium niet nodig geacht. Wel geldt er de algemene zorgplicht waar rekening mee dient te worden gehouden.

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.

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

5.12 Archeologie en cultuurhistorie

De Erfgoedwet vormt samen met de Omgevingswet het wettelijke fundament voor de cultuurhistorie en archeologie in Nederland. In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Er moet bij het toestaan van ruimtelijke ontwikkelingen in een omgevingsplan rekening gehouden 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 plangebied geen onderdeel van een oude opgehoogde woon- of vluchtplaats.

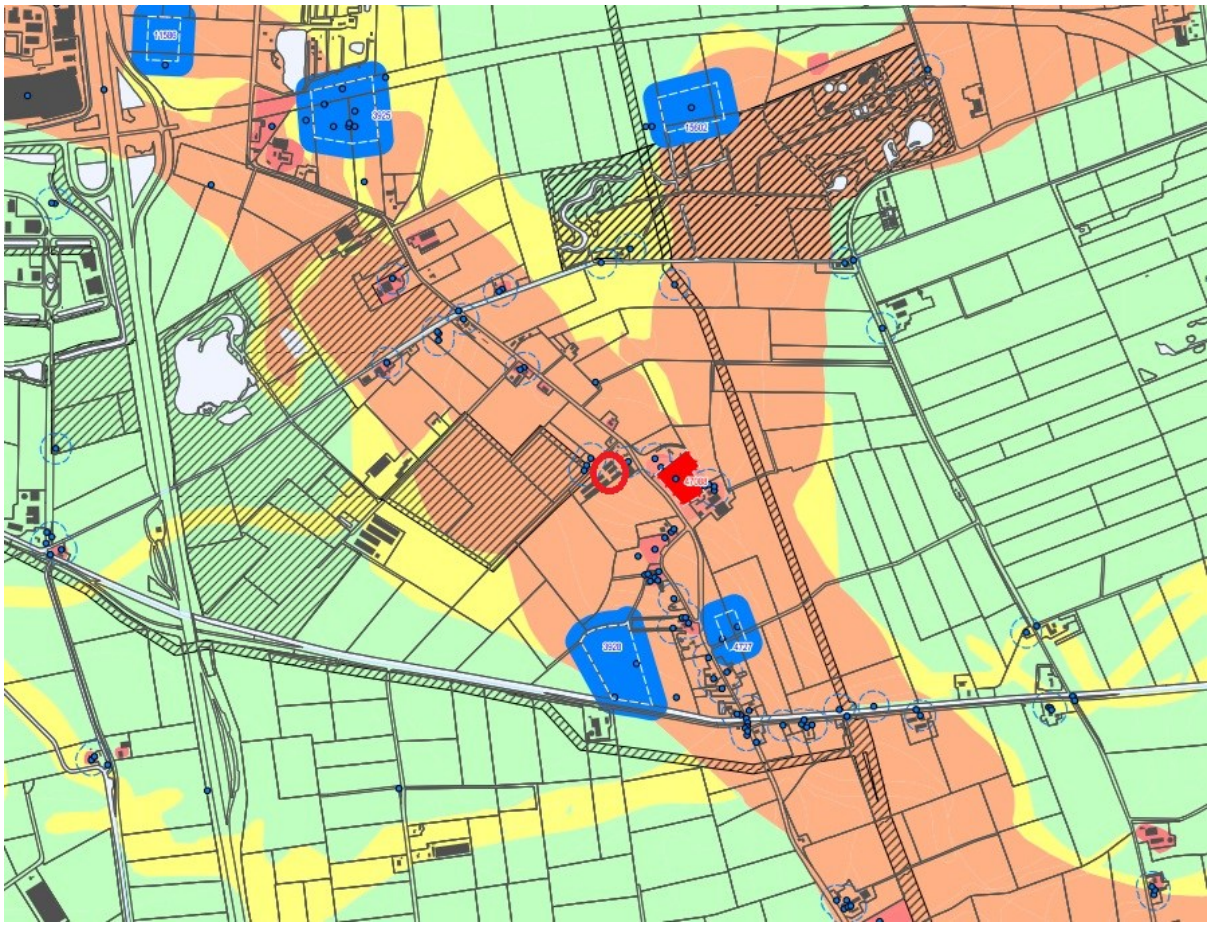


Uitsnede van kenmerken met cultuurhistorische waardevolle gebieden en gebouwen

Aan de Homoetsestraat bevinden zich verschillende gebouwen die voor 1850 zijn opgericht. Ongeveer 300 meter ten zuiden van de planlocatie is de Vluchtheuvelkerk Homoet gesitueerd die is aangewezen als gemeentelijk monument.

Het plan vormt geen belemmering voor de cultuurhistorische waarden van het plangebied.

Archeologie
De regels voor archeologie in het omgevingsplan zijn opgenomen aan de hand van de archeologische beleidskaart. De planlocatie Homoetsestraat ligt binnen de archeologische verwachtingswaarde met een hoge verwachte dichtheid aan archeologische resten. Daarnaast zijn er nabij de locatie 4 waarnemingslocaties met archeologische resten met attentiezone van 50 meter aanwezig.



Uitsnede uit archeologische beleidskaart Overbetuwe met aanduiding planlocatie

In het tijdelijke omgevingsplan is een Waarde - Archeologische verwachting 2 opgenomen waar de gronden zijn aangewezen voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische resten in de bodem. Voor het bouwen van een bouwwerk groter dan 100 m² dient de initiatiefnemer een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld. In onderhavig plan is geen sprake van het bouwen van bouwwerken waarmee dit initiatief is vrijgesteld van onderzoek en de archeologische waarden niet aangetast zullen worden.

Op basis van de aanwezige archeologische verwachtingswaarde en eventuele ontwikkelingen in de toekomst is de dubbelbestemming die valt binnen het archeologische onderzoeksgebied gehandhaafd. Deze dubbelbestemming is 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. Hiervoor is onder andere de Waarde - Archeologische verwachting 2 overgenomen in de regels van dit plan.

5.13 Verkeer en 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. 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.

Parkeren
Het plan maakt geen nieuwe woningen of andere nieuwe activiteiten mogelijk. De bestaande parkeergelegenheden ten behoeve van de bedrijfswoning en de boerderijwinkel voldoen daarmee aan de bestaande en toekomstige situatie. Het beëindigen van de pluimveehouderij zal geen effect hebben op de parkeersituatie ter plaatse.

Verkeer
Voor de Homoetstraat 27 geldt dat een agrarisch bedrijf in zijn activiteiten wordt beperkt. Hier wordt de bedrijfsbebouwing gesloopt en wordt het bouwvlak verkleind. De nieuwe activiteiten zullen significant minder (vracht)verkeer genereren en dus een bijdrage leveren aan een verbetering van de verkeerssituatie aan de Homoetsestraat. Door het behoud van de boerderijwinkel zal de vitaliteit van Homoet behouden blijven. Om het verkeer in goede banen te leiden is er één inrit om het perceel op te rijden, en één uitrit om het perceel weer af te rijden.

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 zorgt dit TAM-omgevingsplan voor de beëindiging van een pluimveehouderij die meedoet aan de regeling LBV+. Hierdoor vindt er een significante verbetering van het woon- en leefklimaat plaats. Op het gebied van geluid, geur, luchtkwaliteit, en omgevingsveiligheid, zal een verbetering van de woon- en leefkwaliteit plaatsvinden aan de Homoetsestraat. Door het beëindigen van het bedrijf is er ook sprake van minder emissies en uitstoot van stikstof ter plekke. Hiervoor wordt de agrarische functie veranderd en wordt de aanduiding intensieve veehouderij verwijderd.

Bij de inrichting van het plangebied is in ruime mate ruimte voor groen behouden en wordt de toekomstige functie landschappelijk ingepast. 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. Daarnaast is er op het achterterrein ruimte gereserveerd voor een zonneveld, wat een duurzame energievoorziening waarborgt. Verder zal er een vermindering van het aantal verkeersbewegingen zijn wat de verkeersveiligheid ten goede komt. Dit draagt allen bij aan het behoud van een gezonde en prettige woon- en leefomgeving.

Er zijn daarnaast geen grote geurbelastende activiteiten zoals geitenhouderijen in de omgeving van het plangebied aanwezig. Het plan houdt op een verantwoorde wijze rekening met het gezondheidsbelang en de beoogde functie is met het oog op de gezondheid verantwoord op deze locatie.

5.16 Duurzaamheid

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

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

Beoordeling
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 motivering is hierover het nodige opgenomen. Hieronder worden de voornaamste overwegingen, maatregelen en principes beschreven:

- Beëindiging van het pluimveebedrijf zorgt voor een daling van het (grond)waterverbruik en belasting van het milieu en klimaat als het gaat om afvalwater.
- Ter vermindering van hittestress blijft de woonkavel zo groen mogelijk en zal de hoeveelheid verharding bij voorkeur zo beperkt mogelijk worden toegepast.
- Er is veel ruimte gereserveerd voor het hergebruiken van de zonnepanelen die momenteel op de bedrijfsgebouwen liggen. Door hergebruik van deze zonnepanelen op palen in een zonneveld is

er sprake van duurzaam ruimtegebruik.
- De voortzetting van de boerderijwinkel zorgt voor blijvende vitaliteit van het dorp Homoet, en levert een duurzame bijdrage aan de verkoop van lokale producten binnen dit buurtschap.
- De bijbehorende bouwwerken bieden ruimte voor natuurinclusieve elementen, met ruimte voor o.a. vleermuizen, huismussen en/of gierzwaluwen.

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

6.1 Algemene opzet

Inleiding
Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het juridisch-planologisch wijzigen van de agrarische functie aan de Homoetsestraat, het aanpassen van het bouwvlak na sloop van bedrijfsgebouwen, en het toevoegen van de bedrijfsfunctie voor opslag en een boerderijwinkel. 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 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 'Bedrijf'. 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, waardevol landschap, en grondwaterbescherming.

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.

Bedrijf
De toekomstige functie omvat een bedrijf waarbij twee bedrijfsgebouwen worden behouden. Dit betreft het gebouw achter de bedrijfswoning, bedoeld voor opslag, en het gebouw aan de oostzijde, waar de boerderijwinkel is gesitueerd. De hoofdfunctie van het bedrijf zal bestaan uit 'bedrijf met opslag', omdat de boerderijwinkel hier niet onder valt, is hiervoor een aparte aanduiding met bijbehorende regeling opgenomen. Overige onderliggende functies zijn parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

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

Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak

8.1 Inleiding

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

8.2 Participatie

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

De initiatiefnemer heeft de directe omgeving geïnformeerd over de plannen aan de Homoetsestraat. 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 eenieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Er zijn geen zienswijzen ingediend. De omgevingsplanwijziging wordt vervolgens vastgesteld door de gemeenteraad.

8.5 Beroep

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

Bijlagen motivering

Bijlage 1 Landschappelijke inpassing

Bijlage 2 Watertoets

Bijlage 3 Omgevingsvergunning Natura 2000-activiteit

Regels

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op de sloop van agrarische bedrijfsbebouwing, het verkleinen van het bouwvlak ter plaatse, de vastlegging van de bedrijfsfunctie, en een aanduiding voor het zonneveld. Dit TAM-omgevingsplan is als een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22p) 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 22p 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 '22p.' 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 ‘22p’ 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.1734.0422BUITHomoetsest-VSG1 zoals vastgelegd op https://www.ruimtelijkeplannen.nl.

Artikel 2 Begrippen

Voor de toepassing van dit hoofdstuk 22p 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 22p:

2.1 TAM-omgevingsplan

Het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22p Buitengebied, Homoetsestraat 27, Homoet met identificatienummer NL.IMRO.1734.0422BUITHomoetsest-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 bouwwerken 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 gebouw zijnde.

2.10 Bed & breakfast

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

2.11 Bedrijf

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

2.12 Begane grond

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

2.13 Bestaand

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

2.14 Bijgebouw

Een niet aan een hoofdgebouw verbonden gebouw, dat door zijn vorm, functie, situering en/of afmetingen 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 gebouw zijnde, zijn toegelaten.

2.21 Bouwwerk

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

2.22 Dak

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

2.23 Erf

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

2.24 Extensieve dagrecreatie

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

2.25 Gebouw

Elk bouwwerk, dat voor een 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 Intensieve veehouderij

een agrarisch bedrijf of een deel daarvan waar ten minste 250 m² aan bedrijfsvloeroppervlak aanwezig is dat gebruikt wordt als veehouderij voor het houden van dieren, waarbij dit houden van dieren geheel of nagenoeg geheel plaatsvindt in bebouwing. Het biologisch houden van dieren en het houden van melkrundvee, schapen en paarden wordt niet aangemerkt als intensieve veehouderij.

2.32 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.

2.33 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.

2.34 Kelder

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

2.35 Laanboomteelt

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

2.36 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.

2.37 Lawaaisporten

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

2.38 Locatiegrens

de grens van een locatievlak;

2.39 Locatievlak

een geometrisch bepaald vlak dat is aangewezen voor een gebruiksdoel.

2.40 Luifel

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

2.41 Medegebruik

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

2.42 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.

2.43 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.

2.44 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.

2.45 Ondergeschikte bouwdelen

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

2.46 Ondergronds

Onder peil.

2.47 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.

2.48 Opslagbedrijf

Een bedrijf dat inpandig zaken opslaat, zoals caravan/boten, meubels en (semi-) agrarische producten. Verhuur van opslagruimtes aan particulieren is hieronder niet begrepen.

2.49 Overkapping

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

2.50 Paardenbak

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

2.51 Peil

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

2.52 Prostitutie

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

2.53 Publiekgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

Een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak 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 bouwwerken, met behoud van de woonfunctie, kan worden toegestaan.

2.54 Seksinrichting

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

2.55 Teeltondersteunende voorzieningen

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

2.56 Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen

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

2.57 Tuin

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

2.58 Uitvoeren

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

2.59 Verdieping

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

2.60 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.

2.61 Waterhuishoudkundige voorzieningen

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

2.62 Woning

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

Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen

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

3.1 bouwhoogte van een bouwwerk

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

3.2 goothoogte van een bouwwerk

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

3.3 inhoud van een bouwwerk

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

3.4 oppervlakte van een bouwwerk

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

Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten

Artikel 4 Agrarisch

4.1 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.1734.0422BUITHomoetsest-VSG1 is aangewezen voor het gebruiksdoel Agrarisch.

4.2 Functieomschrijving

4.2.1 Algemeen

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 zonneveld voor de opwekking van duurzame energie ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - zonnecollectoren in veldopstelling';
c. hobbymatig agrarisch grondgebruik;
d. extensieve dagrecreatie met bijbehorende wegen en paden;
e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

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

4.2.2 Veehouderij uitgesloten

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veehouderij uitgesloten' is het bedrijfsmatig houden van dieren niet toegestaan.

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 gebouw zijnde

a. Het is verboden om op een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Agrarisch' zonder omgevingsvergunning bouwwerken, geen gebouw zijnde te bouwen.

b. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw 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 gebouw zijnde maximaal 1 m.

Artikel 5 Bedrijf

5.1 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.1734.0422BUITHomoetsest-VSG1 is aangewezen voor het gebruiksdoel Bedrijf.

5.2 Functieomschrijving

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

a. een opslagbedrijf, met dien verstande dat buitenopslag niet is toegestaan;
b. de bestaande bedrijfswoning, waarbij inwoning is toegestaan in de bedrijfswoning;
c. een boerderijwinkel voor de verkoop van lokale producten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - boerderijwinkel';

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

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, hieronder wordt in ieder geval verstaan het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van:

a. buitenopslag;
b. detailhandel, met uitzondering van verkoop van lokale producten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - boerderijwinkel';
c. vuurwerkbedrijven;
d. activiteiten met aanzienlijke milieueffecten die zijn genoemd in bijlage V van het Omgevingsbesluit.

5.4 Beoordelingsregels bouwwerken

5.4.1 Bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen

a. Het is verboden om op een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Bedrijf' zonder omgevingsvergunning bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen te bouwen.
b. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning voor het bouwen van bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen, ten dienste van de in artikel 5.2 bedoelde functies verlenen, mits wordt voldaan aan de volgende beoordelingsregels:
    1. gebouwd binnen het bouwvlak;
    2. goothoogte van:
        - bedrijfsgebouwen 4,5 m;
        - bedrijfswoningen maximaal 6 m;
    3. bouwhoogte van:
        - bedrijfsgebouwen maximaal 10 m;
        - bedrijfswoningen maximaal 10 m;
    4. oppervlakte bedrijfsgebouwen maximaal 2.212 m², exclusief bedrijfswoning;
    5. er maximaal 1 bedrijfswoning is toegestaan;
    6. inhoud van de bedrijfswoning maximaal 600 m³, tenzij de bestaande inhoud van de bedrijfswoning groter is, waarbij de bestaande inhoud als maximum geldt.

5.4.2 Bestaande hoogte bij uitbreiding

In geval van uitbreiding van de oppervlakte van een bestaand gebouw met een bestaande goot- en/of bouwhoogte die hoger is dan aangegeven in 5.4.1 onder b sub 1 of 2, respectievelijk 5.4.1 onder c sub 1 of 2, bedraagt de goot- en/of bouwhoogte van het gebouw inclusief uitbreiding maximaal de bestaande goot- en/of bouwhoogte.

5.4.3 Bijgebouwen bij de bedrijfswoning

a. Het is verboden om op een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Bedrijf' zonder omgevingsvergunning bijgebouwen bij de bedrijfswoning te bouwen.
b. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning voor het bouwen van bijgebouwen bij de bedrijfswoning, ten dienste van de in artikel 5.2 bedoelde functies verlenen, mits wordt voldaan aan de volgende beoordelingsregels:
    1. gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen per bedrijfswoning maximaal 90 m², tenzij de bestaande oppervlakte van de bijgebouwen groter is, waarbij de bestaande oppervlakte als maximum geldt;
    2. goothoogte is maximaal 3 m;
    3. bouwhoogte is maximaal 5 m.

5.4.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

a. Het is verboden om op een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Bedrijf' zonder omgevingsvergunning bouwwerken, geen gebouw zijnde te bouwen.
b. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten dienste van de in artikel 5.2 bedoelde functies verlenen, mits wordt voldaan aan de volgende beoordelingsregel:
    1. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het voorste gebouw maximaal 2 m en voor (het verlengde van) de voorgevel van het voorste gebouw is maximaal 1 m;
    2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde is 6 m.

5.5 Specifieke beoordelingsregels bouwwerken

5.5.1 Goothoogte en/of bouwhoogte bedrijfsgebouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit verlenen in afwijking van artikel 5.4.1 sub b.2 en artikel 5.4.1 sub b.3 voor het verhogen van de goothoogte en/of bouwhoogte van bedrijfsgebouwen, mits:

a. goothoogte is maximaal 10,5 m;
b. bouwhoogte is maximaal 13 m;
c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten van de omgeving.

5.5.2 Hogere bouwhoogte bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit verlenen in afwijking van artikel 5.4.3 sub b.3 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.

5.5.3 Bouwhoogte bouwwerken, geen gebouw zijnde

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit verlenen in afwijking van artikel 5.4.4 sub b.1 voor het verhogen van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde voor de voorgevel van het voorste gebouw waarbij de bouwhoogte maximaal 2 m bedraagt.

5.6 Specifieke functieregels

5.6.1 Parkeren

a. Een op de verbeelding als 'Bedrijf' 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 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

a. Het in gebruik nemen en gebruiken van bebouwing en gronden ten behoeve van de functie Bedrijf 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 inpassingsplan 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.

5.7 Afwijken van de gebruiksregels

5.7.1 Ander bedrijf

Het bevoegd gezag kan een omgevingsplanactiviteit verlenen voor het toestaan van een ander bedrijf dan een bedrijf voor opslag, met uitzondering van nutsvoorzieningen, mits:

a. het bedrijf is opgenomen in de categorieën 1 of 2 van de in bijlage 2 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten dan wel het een bedrijf betreft dat voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf genoemd in de categorieën 1 of 2;
b. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
c. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
d. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

5.7.2 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan een omgevingsplanactiviteit verlenen voor het toestaan dat een bijgebouw bij de bedrijfswoning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, mits:

a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is uit het oogpunt van mantelzorg;
b. duidelijk is wie de zorgbehoevende is of zorgbehoevenden zijn;
c. de bereikbaarheid voor (aanleg van) algemene voorzieningen en nutsvoorzieningen en voor hulpdiensten gewaarborgd blijft;
d. de oppervlakte maximaal 90 m² bedraagt;
e. er geen zelfstandige woning ontstaat;
f. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Artikel 6 Waarde - Archeologische verwachting 2

6.1 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.

6.2 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.

6.3 Beoordelingsregels bouwwerken

6.3.1 Beoordelingsregels en voorschriften

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende beoordelingsregels:

a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk groter dan 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.

6.3.2 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.3.1 onder a, wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 6.3.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld. Het bevoegd gezag betrekt dit advies bij de beoordeling, zoals bedoeld in artikel 6.3.1.

6.3.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde in artikel 6.3.1 onder a is niet van toepassing indien:

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

6.4 Maatwerkvoorschriften

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

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

6.5.1 Omgevingsvergunningplicht

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

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 pompputten;
f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

6.5.2 Beoordelingsregels

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

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, 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 omgevingsplanactiviteit bouwen en/of afwijken van regels in het omgevingsplan.

6.5.4 Voorschriften

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

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

6.5.5 Advies

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.5.1 wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld. Het bevoegd gezag betrekt dit advies bij de beoordeling, zoals bedoeld in artikel 6.5.2.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Beoordelingsregels ondergronds bouwen

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

7.2 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 7.1 sub b.1, teneinde ondergrondse gebouwen toe te staan daar waar bovengronds geen gebouwen zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende beoordelingsregels:

a. het betreft geen bebouwing in geaccidenteerd terrein;
b. de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen bedraagt niet meer dan 25 m², in afwijking van het bepaalde in de Meet- en rekenbepalingen wordt de oppervlakte van de vloer gemeten, inclusief muren;
c. de ondergrondse ruimte vanuit de binnenzijde van de bebouwing, waaronder deze wordt gerealiseerd, toegankelijk is;
d. het peil rond de bebouwing niet kunstmatig wordt verhoogd;
e. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
f. de afwijking leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

7.3 Ondergeschikte bouwdelen

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

7.4 Bestaande maten

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

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Gebruik van gronden en bouwwerken

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

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 waardevol landschap

9.1.1 aanduidingsomschrijving

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

9.1.2 specifieke gebruiksregels

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

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

9.2 milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

9.2.1 aanduidingsomschrijving

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

9.2.2 beoordelingsregels

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

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

9.2.3 aanvullende beoordelingsregels

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

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

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

2. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende omgevingsvergunning.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Beoordelingsregels

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

10.2 Aanvullende beoordelingsregels

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

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

Artikel 11 Anti-dubbeltelregel

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

Hoofdstuk 4 Overgangsregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

12.2 Overgangsrecht gebruik

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

Bijlagen regels

Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten