TAM-omgevingsplan

TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22e Oosterhout, Zandstraat 1a

TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22e Oosterhout, Zandstraat 1a

Gemeente Overbetuwe

Status: Vastgesteld

Datum: Februari 2025

IMRO-Idn: NL.IMRO.1734.0410OOSTZndstr1a-VSG1

gemeente Overbetuwe

Datum
Februari 2025

Correspondentieadres
Postbus 11
6662 AA ELST

Telefoon
0481 362 300

E-Mailadres
info@overbetuwe.nl

TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22e Oosterhout, Zandstraat 1a

Inhoudsopgave

Motivering **3**

Hoofdstuk 1 Inleiding **3**
1.1 Aanleiding 3
1.2 Ligging en beschrijving plangebied 3
1.3 Huidig juridisch-planologisch regime 4
1.4 Leeswijzer 5

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie **6**

Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie **8**

Hoofdstuk 4 Beleidskader **9**
4.1 Rijksbeleid 9
4.2 Provinciaal beleid 10
4.3 Gemeentelijk beleid 11

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten **16**
5.1 Milieueffectrapportage 16
5.2 Geluid (spoor)wegverkeer 16
5.3 Luchtkwaliteit 17
5.4 Activiteiten en milieuzonering 18
5.5 Geurhinder 19
5.6 Bodem 20
5.7 Omgevingsveiligheid 21
5.8 Explosieven 24
5.9 Kabels en leidingen 24
5.10 Waterparagraaf 25
5.11 Flora en fauna 27
5.12 Archeologie en cultuurhistorie 29
5.13 Verkeer en parkeren 30
5.14 Gezondheid 30
5.15 Duurzaamheid 30

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet **32**
6.1 Algemene opzet 32
6.2 Toelichting op de regels 32

Hoofdstuk 7 Financiële toelichting **34**

Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak **35**
8.1 Inleiding 35
8.2 Participatie 35
8.3 Overleg 35
8.4 Wijziging van omgevingsplan 35
8.5 Beroep 35

Motivering

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Zandstraat 1a te Oosterhout is een (voormalige) agrarische bedrijfslocatie met een bedrijfswoning aanwezig. De eigenaren van het perceel willen de bestaande bedrijfswoning behouden en als reguliere woning gebruiken. Daarnaast wensen zij één nieuwe woning te realiseren. De agrarische functie wordt niet meer voortgezet en enkele agrarische opstallen worden gesloopt. Het initiatief past niet binnen de bouw- en gebruiksregels van het tijdelijke omgevingsplan van de gemeente Overbetuwe, dat op deze locatie van toepassing is. De gemeente wil medewerking aan het initiatief verlenen, omdat dit binnen het beleid past en een ruimtelijke verbetering voor de omgeving oplevert.

De gemeente heeft ervoor gekozen om een wijziging van het omgevingsplan te doorlopen met toepassing van de Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM). Dit TAM-omgevingsplan maakt het beoogde gebruik en de beoogde bebouwing mogelijk en stelt nieuwe kaders vast voor het plangebied.

1.2 Ligging en beschrijving plangebied

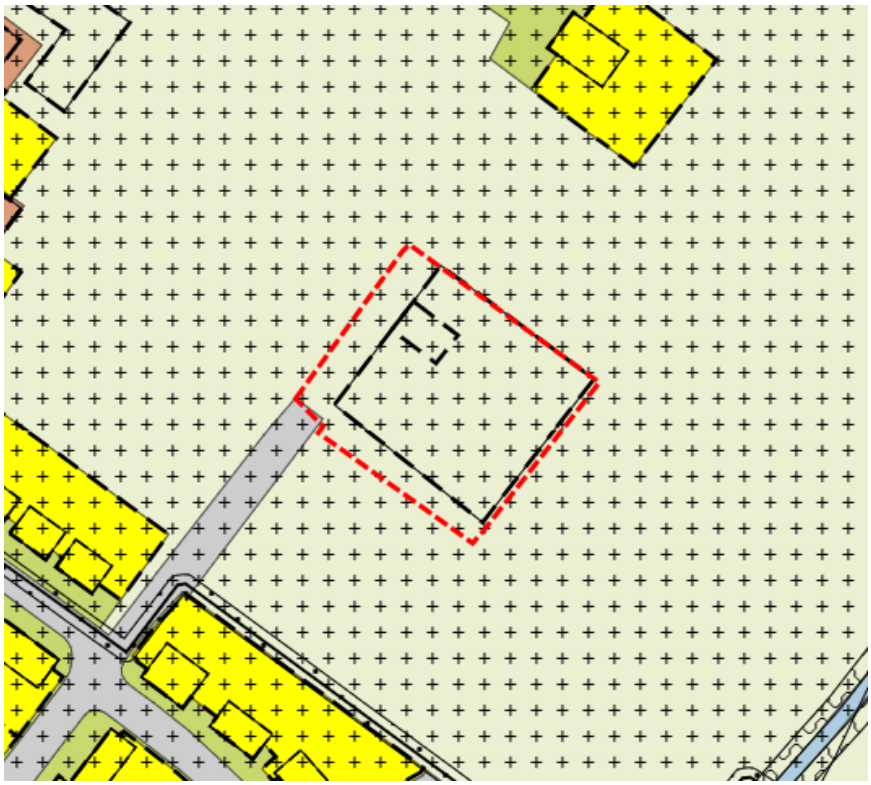
Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Overbetuwe, nabij de bebouwde kom van Oosterhout. De ligging van het plangebied is op afbeelding 1 aangegeven. De bebouwde kom van Oosterhout ligt ten zuiden, westen en noordwesten van het plangebied en het Nijmeegse gedeelte van Oosterhout ten oosten van het plangebied. De locatie Zandstraat 1a zelf ligt binnen een open agrarisch gebied tussen beide gedeelten van Oosterhout in. Het is de enige solitaire agrarische bedrijfslocatie in dit gebied. Ten noorden van het plangebied is wel een woonperceel gelegen. Voor een uitvoeriger beschrijving van de huidige situatie en de begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar Hoofdstuk 2.

Afbeelding 1: ligging plangebied (bron: Google Maps)

1.3 Huidig juridisch-planologisch regime

In het plangebied is op grond van het op 1 januari 2024 ontstane tijdelijke omgevingsplan het bestemmingsplan 'Oosterhout' (vastgesteld op 24 augustus 2012) van toepassing.

Het plangebied heeft op basis van het genoemde bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch', met een bouwvlak dat het grootste gedeelte van het plangebied beslaat. Ter plaatse van de bestaande woning is de aanduiding 'bedrijfswoning' van toepassing. Tot slot geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' in het plangebied.



Afbeelding 2: uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Oosterhout', onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan. Plangebied indicatief in rood kader aangegeven (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De initiatiefnemer wil de bestaande agrarische bedrijfsfunctie beëindigen, maar de bestaande woning behouden. Daarnaast wil deze op het perceel een nieuwe woning met bijbehorend erf realiseren. De agrarische opstallen op het perceel worden daarvoor gesloopt. De realisatie van een nieuwe woning is niet toegestaan volgens de bouw- en gebruiksregels van het tijdelijke omgevingsplan. Ook is het wenselijk om de huidige agrarische (bedrijfs)bestemming te wijzigen. Om de gewenste bebouwing en gebruik mogelijk te maken, is daarom een wijziging van het tijdelijke omgevingsplan nodig. Hierbij is ervoor gekozen om een wijziging van het omgevingsplan in de vorm van een TAM-omgevingsplan te doorlopen.

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

Het plangebied Zandstraat 1a te Oosterhout bestaat uit de percelen, kadastraal bekend als gemeente Valburg, sectie L, nummer 1292 en 2866. In afbeelding 3 is de begrenzing van het plangebied indicatief aangegeven en is de huidige situatie in het plangebied en de directe omgeving zichtbaar.

Het plangebied ligt nabij de noordelijke en oostelijke dorpsrand van Oosterhout en is via een doodlopende weg vanaf de Zandstraat toegankelijk. Rondom het plangebied zijn agrarische gronden aanwezig, die deel uitmaken van een open landschap. Aan de west-, zuid- en oostzijde wordt dit open landschap begrensd door ‘groene’ achterkanten van de planmatige uitbreidingen van Oosterhout, de Waalsprong en het historische bebouwingslint van de Dorpsstraat. Ten noorden van het plangebied op enige afstand bevindt zich een tweede solitaire woonerf met tevens opgaande beplanting. Ten zuiden van het plangebied, tussen de Nijmeegse en Overbetuwse delen van Oosterhout in, bevindt zich het bungalowpark Tergouw. Tot slot is ruim 100 meter ten oosten van het plangebied een watergang aanwezig.

Afbeelding 3: huidige situatie en indicatieve begrenzing plangebied (bron: Google Maps)

Het plangebied zelf beslaat het erf aan de Zandstraat 1a met de daarop aanwezige bestaande bebouwing. Dit erf ligt als een ‘groen’ eiland omsloten door agrarische graslanden. De omliggende gronden zijn in het verleden als akkers in gebruik geweest. Vanaf 2013 zijn de agrarische gronden rondom het plangebied in gebruik als grasland en grazen er koeien van de lokale agrariër. De agrarische activiteiten in het plangebied zelf zijn beëindigd.

Op het erf staat een woning, evenals enkele oude schuren. Op de topografische militaire kaart van ca. 1868 is de boerderij al zichtbaar. De woning kent een tuin die omgeven wordt door vooral niet streekeigen beplanting (coniferen). Het erf zelf heeft een groene uitstraling met enkele (fruit)bomen

en een waardevolle eikensingel aan de zuidzijde. Op de noord- oostelijke perceelsgrenzen staan restanten (opschot) van oude Italiaanse populieren.

Het erf wordt ontsloten, via een ingetogen landelijke toegangsweg (karrespoor), aan de zuidzijde van het plangebied. Het plangebied is bereikbaar door middel van erfdienstbaarheid via de toegangsweg. De uitrit sluit aan op de kruising Zandstraat-Onderijen.

De foto's in afbeelding 4 geven een beeld van de huidige situatie.

Afbeelding 4: foto's huidige situatie (Bron: Oostzee)

Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer heeft de agrarische bedrijfsfunctie reeds beëindigd en wil het erf gebruiken ten behoeve van wonen. Daarbij wordt de bestaande woning behouden en opgeknapt. De agrarische opstallen op het perceel worden gesloopt (ca. 600 m²). De sloop van deze bebouwing maakt ruimte voor de realisatie van één extra woonperceel aan de zuidelijke en oostelijke kanten van het plangebied. Op deze manier ontstaan twee kleinschalige woonerven met elk een vrijstaande woning en bijgebouw, zie afbeelding 5. Het erf wordt als een samenhangend geheel ontworpen en het ligt rondom een gemeenschappelijk erf dat ontsloten wordt door één gezamenlijke inrit ter plaatse van de bestaande toegang. Het beeld in de toekomst sluit aan bij de traditionele opzet van een erf. Er is sprake van een denkbeeldige scheiding tussen ‘voor‘ en ‘achter‘. De scheiding tussen het oorspronkelijke ‘wonen’ en ‘werken’ van oudsher. Er is sprake van één hoofdgebouw en verschillende bijgebouwen. Het hoofdgebouw staat ‘voor‘ en betreft de bestaande boerderij. De bijgebouwen staan ‘achter‘ en betreft o.a. de nieuwe woning. De nieuwe woning krijgt de uiterlijke verschijningsvorm van een schuurwoning, met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 8 meter. De inhoud is maximaal 600 m³. Op het gemeenschappelijke erf kan worden geparkeerd.

Voor de toekomstige situatie is een landschappelijk inpassings- en inrichtingsplan opgesteld. Dit is in Bijlage 1 bij de regels opgenomen. In paragraaf 4.3 wordt nader toegelicht dat de beoogde inrichting en inpassing passen binnen het landschapsbeleid van de gemeente. Met de beoogde erfopzet en landschappelijke inpassing en inrichting, wordt het huidige karakteristieke groene en besloten erf gehandhaafd en krijgt het perceel een passende nieuwe functie.

Afbeelding 5: inrichting plangebied in de toekomstige situatie (bron: Oostzee)

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 principe 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 omzetting van een agrarische bedrijfslocatie tot twee kleinschalige woonpercelen op een solitair gelegen erf nabij de bebouwde kom, 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 woren gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling en een motivering, dat de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied of binnen stedelijk groen kan worden gerealiseerd als de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt.

Beoordeling en conclusie
Het plan ziet toe op de realisatie van één extra woning en een omzetting van de agrarische bedrijfsbestemming naar een woonfunctie. Volgens vaste jurisprudentie is er bij de realisatie van één extra woning geen sprake van een 'nieuwe stedelijke 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 bescheiden bijdrage levert aan de realisatie van voldoende woningen, door op een daarvoor passende locatie en met behoud en versterking van de landschappelijke waarden een extra woonperceel te realiseren. Dit sluit aan bij de ambities van de provincie.

Omgevingsverordening Gelderland
Provinciale Staten hebben de Omgevingsverordening Gelderland (hierna: de Omgevingsverordening of verordening) vastgesteld op 24 september 2014. De verordening wordt geregeld geactualiseerd. De meest recente actualisatie van de Omgevingsverordening dateert van januari 2024.

De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, op delen of op gebiedsgerichte thema's. De regels in de verordening zijn gebaseerd op de provinciale omgevingsvisie en hebben de status van algemeen verbindende voorschriften.

Beoordeling
Uit toetsing aan de Omgevingsverordening komen de volgende relevante thema's en regels naar voren.

Wonen
Artikel 5.64 van de Omgevingsverordening geeft de instructieregel dat nieuwe woningen in een omgevingsplanwijziging alleen mogen worden toegestaan, als die ontwikkeling past binnen de regionale woonagenda. In paragraaf 4.3 wordt hieraan nader getoetst. Het plan past binnen de afspraken uit de woonagenda. Aan deze instructieregel wordt voldaan.

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

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

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

1. Verstedelijkt rivierengebied (als “Gelderse poort van de delta”) tussen Pannerdens Kanaal, Nederrijn en Waal, met een afwisseling van enkele nog relatief open (vrij van bebouwing) overwegend agrarische landschappen.
2. Van oudsher wringt de Rijn zich tussen de stuwwallen van Montferland, Nijmegen en Veluwe. Met indrukwekkende en unieke splitsingspunten van rivieren: Rijn-Waal en Rijn-IJssel. Ruimtelijke ensembles waarin de combinatie van landschap en historie, afzijdige ligging, barrièrewerking en grens tot uitdrukking komt.
3. Rivierengebied met klassieke opbouw van rivier, brede en smalle uiterwaarden, dijktrajecten, fijnmazige (hoger gelegen) oeverwallen en min of meer open (lager gelegen) komgronden.
4. Vrij uitzicht vanaf dijken over het binnendijkse landschap, over de rivieren en naar de stuwwallen van de Veluwe en van Nijmegen.
5. Verstedelijking vanuit Arnhem en Nijmegen via ‘riviersprongen’, aangevuld met landschapspark Lingezegen als buffergebied. Grote variatie in grondgebruik, infrastructuur en bebouwing.
6. Gegraven Linge als structurerend landschapselement.
7. Waardevol open komgebied Hollanderbroek: uitgestrekt grootschalig open landschap en rustig en stil gebied met oud ontwateringssysteem met de Linge. Zicht op de stuwwallen van het Veluwemassief.
8. IJssellinie: (relicten van) een historische verdedigingslinie uit de jaren '50 van de 20^{e} 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.

Toets
Het plangebied ligt aan de rand van de bebouwde kom van Oosterhout, in een open agrarisch gebied dat als landschappelijke buffer tussen de verstedelijkte gebieden rondom Oosterhout dient. Hoewel dit gebied niet één van de grote open komgebieden binnen Over-Betuwe is, is het wel wenselijk dat dergelijke open bufferzones gehandhaafd worden. De realisatie van twee woonpercelen op het bestaande agrarische bedrijfsperceel doet aan deze kenmerken/kwaliteiten geen afbreuk. De realisatie van kleinschalige erven draagt bij aan het contrast tussen de open en besloten gebieden. Het plan voldoet aan het gestelde in artikel 5.41 van de Omgevingsverordening.

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
Het plangebied ligt in het buitengebied van Overbetuwe, op kort afstand van de bebouwde kom van Oosterhout. Oosterhout is een lint-dorp, waar kleinschaligheid en een dorps karakter kenmerkend zijn. Om het dorp heen zijn de uiterwaarden, het agrarisch landschap en de groene buffers naar de Waalsprong en Park 15 belangrijk en kenmerkend. Het plangebied ligt in de genoemde buffer naar de Waalsprong. In het buitengebied worden door de gemeente zeven deelgebieden met verschillende ontwikkelmogelijkheden onderscheiden. De ambities per deelgebied zijn in de Omgevingsvisie geformuleerd.

Het plangebied is in de huidige situatie herkenbaar als een groen eiland binnen de open groen buffer tussen Oosterhout en de Waalsprong, vanwege de bestaande landschapselementen aan de randen van het erf. In de toekomstige situatie blijft dit zo. Het behoud van dit contrast tussen kleinschalige erven en grootschaligere open gebieden past binnen het gemeentelijke landschapsbeleid (zie hierna onder het kopje 'Landschapsontwikkelingsplan Overbetuwe'). Er wordt een qua functie en omvang passende nieuwe functie gerealiseerd op de voormalige agrarische bedrijfslocatie. Overtollig agrarisch vastgoed wordt daarbij gesloopt. De voorgenomen ontwikkeling houdt rekening met de kenmerken van de omgeving en past bij de doelstellingen uit de Omgevingsvisie.

Conclusie
Het plan is in overeenstemming met de gemeentelijke Omgevingsvisie.

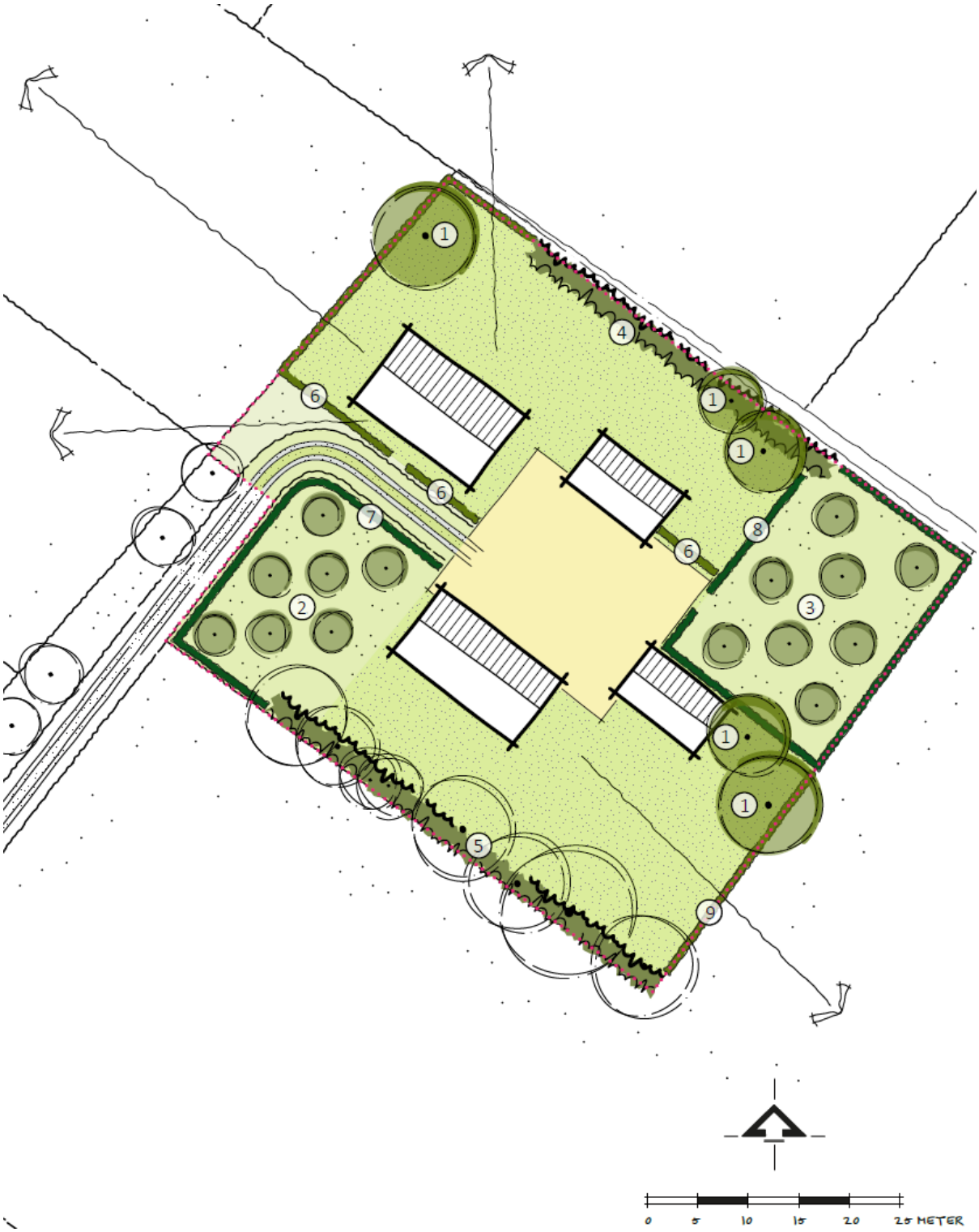
Landschapsontwikkelingsplan Overbetuwe (LOP)
In het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) uit 2009 zijn de (algemene) doelstellingen en gebiedsspecifieke opgaven voor Overbetuwe geformuleerd. De hoofddoelstelling is het ontwikkelen van een sterke samenhangende landschappelijke structuur met een eigen Betuwse 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 het deelgebied 'Betuws Bedrijvenpark' (deelgebied 11). Voor dit deelgebied zijn de volgende relevante gebiedsspecifieke opgaven/doelstellingen geformuleerd:

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

In het kader van de ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Dit is opgenomen in Bijlage 1 bij deze motivering. Hieronder is dit plan weergegeven (afbeelding 6).



Afbeelding 6: landschappelijke inpassing en inrichting plangebied (bron: Oostzee)

Bij de totstandkoming van het landschappelijk inpassingsplan is rekening gehouden met de kenmerken en kwaliteiten van de omgeving van het plangebied en met de doelstellingen uit het LOP. Concreet zijn in het plan de volgende landschappelijke inpassings-/ inrichtingsmaatregelen opgenomen (nummering verwijst naar afbeelding 6):

- Solitaire streekeigen bomen (nr. 1);
- Hoogstam boomgaarden bij beide toekomstige woonpercelen als kleinschalig landschapselement met cultuurhistorische waarde (nrs. 2 en 3);

- Robuuste struweelhagen aan twee randen van het erf, waarmee het erf als groen eiland binnen het open landschap herkenbaar blijft (nrs. 4 en 5);
- Diverse lagere knip- en scheerhagen aan de randen van de twee erven (nrs. 6 tot en met 9).

Met deze inpassing- en inrichtingsmaatregelen ontstaan binnen het plangebied twee kleinschalige woonpercelen rondom een collectief centraal erf. De erfopzet past bij de traditionele opzet van een boerenerf. Het plangebied blijft als kleinschalig groen cluster binnen het open agrarische gebied herkenbaar. Het contrast tussen kleinschaligheid en openheid wordt hiermee behouden. Door de toevoeging van streekeigen beplanting verbetert ook de ecologische waarde.

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

Beleidsregel 'Functieverandering en nieuwvestiging in het buitengebied'
In 2008 is de beleidsregel 'functieverandering en nieuwvestiging in het buitengebied' opgesteld. Deze bestaat uit regels, een toelichting en een gebiedstypenkaart. De beleidsregel bevat het toetsingskader voor concrete verzoeken om functiewijzigingen in het buitengebied. Het uitgangspunt hierbij is een reductie aan bebouwing van minimaal 50%.

Beoordeling en conclusie
Dit TAM-omgevingsplan voorziet in een wijziging van een agrarische bedrijfslocatie naar wonen. De beleidsregel is in beginsel op een dergelijke ontwikkeling van toepassing. Het plangebied ligt echter binnen een zone rondom de kern Oosterhout, waarop deze beleidsregel niet van toepassing is.

Woonagenda Overbetuwe 2025 en Woondeal Metropoolregio Arnhem-Nijmegen 1.0 en 2.0
In de Woonagenda 2025 verwoordt de gemeente Overbetuwe haar doelen en ambities op het gebied van wonen. Als basis voor deze woonagenda is een uitgangspuntennotitie opgesteld. Daarnaast vonden woningmarktanalyses en gesprekken plaats met stakeholders bij de voorbereiding van de Woonagenda.

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

De Woonagenda omvat vier centrale thema's:
- Voorraadstrategie: nieuw en bestaand;
- Verduurzaming en koppelkansen;
- Bijzondere doelgroepen en woonvormen;
- Wonen en zorg.

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

De woningbehoefte voor de gemeente Overbetuwe in de periode 2019-2030 is minstens 2.000 woningen. De woningbouwproductie blijft achter bij deze groei.

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

In de op 8 maart 2023 vastgestelde Woondeal 2.0 Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen zet de regio in op:
- Een gezonde woningmarkt met een woningtekort van 2% in 2030. Conform de provinciaal bestuurlijke afspraak zet de regio in op de bouw van minimaal 33.000 woningen tot en met 2030 en richting 2040 zo’n 55.000 woningen. Circa 20.000 van deze woningen worden gerealiseerd in 3 grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties: Nijmegen Stationsgebied, Nijmegen Kanaalzone en de Spoorzone Arnhem Oost en 17.000 woningen in de 17 andere focusgebieden.
- Ophoging van de woningproductie van 3.300 naar zo'n 3.700 woningen per jaar; onder andere

door inzet op flexwoningen en ruimte voor alternatieve woonvormen.
- Beter benutten van de bestaande voorraad als (onderbelichte) kans voor het verminderen van de woningnood en het optimaal benutten van de gebouwde omgeving bij de groei van het aantal kleinere huishoudens, als kans voor het vergroten van leefkwaliteit in bestaande wijken, én voor het realiseren van de ambities van de verstedelijkingsstrategie ‘meer landschap meer stad’.

Deze Woondeal is de opvolger van de Woondeal Metropoolregio Arnhem-Nijmegen 1.0 (2020).

Op dit moment is er voor de periode tot en met 2030 voldoende plancapaciteit van minimaal 48.000 woningen, waarvan 13.800 woningen harde plancapaciteit. Deze plancapaciteit ligt geleidelijk boven 130% van de geambieerde nieuwbouw van 33.000 woningen. Daarmee is er in theorie voldoende plancapaciteit en zijn er mogelijkheden om eventueel een grotere productie te realiseren ten behoeve van een toenemende woningbehoefte.

Partijen focussen op gebieden waar een groot aandeel van de regionale productie moet komen. Deze focus moet eraan bijdragen dat de woningproductie in de regio voldoende omvang heeft.

De gemeente wil een extra bijdrage leveren aan de versnellings- en groeiopgave vanuit de Woondeal. Dit gaat om een nog nader te bepalen aantal woningen, waarbij gedacht wordt aan circa 3.000 à 4.000 extra woningen in het middengebied (Overbetuwe en Lingewaard).

Beoordeling en conclusie
Dit TAM-omgevingsplan maakt de realisatie van één extra woning mogelijk. De gemeentelijke woningbouwopgave op basis van de regionale afspraken, die in de Woonagenda is vertaald, is met de reeds gerealiseerde woningen en harde plancapaciteit nog niet ingevuld. Het toevoegen van één extra woning past binnen de kwantitatieve woningbouwopgave van de Woonagenda en de regionale Woondeals.

Het plan betreft de herontwikkeling van een agrarische bedrijfslocatie dircet nabij de bebouwde kom. Dit is een ontwikkeling die ruimtelijk en functioneel wenselijk is en bijdraagt aan de omgevingskwaliteit (landschappelijk en wat betreft het woon- en leefklimaat). Door de ligging direct nabij de bebouwde kom is het plangebied een geschikte woonlocatie. Bovendien past het benutten van het bestaande bouwperceel bij het uitgangspunt om bestaande locaties beter te benutten.

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.

Een initiatiefnemer die voornemens is een project uit te voeren, deelt dit voornemen zo spoedig mogelijk mee aan het bevoegd gezag (artikel 16.45 Omgevingswet). Deze mededeling kan plaatsvinden door middel van een aanmeldnotitie.

Beoordeling en conclusie
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.

Gezien de omvang en locatie kan de voorgenomen ontwikkeling, bestaande uit de realisatie van slechts één extra woning nabij de bebouwde kom, niet worden beschouwd als een stedelijk ontwikkelingsproject. Een m.e.r-plicht of m.e.r.-beoordeling is daarom niet aan de orde. Vanuit het milieuaspect milieueffectrapportage is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.2 Geluid (spoor)wegverkeer

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 Lden
Gemeentewegen en waterschapswegen	53 Lden
Hoofdspoorwegen en locale spoorwegen	55 Lden

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

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

Beoordeling
Met de voorliggende wijziging van het omgevingsplan wordt een nieuw geluidgevoelig gebouw mogelijk gemaakt, namelijk een woning. Het plangebied ligt echter niet in de omgeving van doorgaande wegen. De meest nabij gelegen wegen in de omgeving zijn de Zandstraat en De Onderijen op circa 100 meter afstand. Dit betreffen lokale wegen met een beperkte verkeersintensiteit. De Dorpsstraat ligt op circa 150 meter afstand. Gezien de afstand van de woningen ten opzichte van de omliggende wegen en de daarop bekende verkeersintensiteiten, is de verwachting dat binnen het gehele plangebied ruimschoots aan de standaardwaarden wordt voldaan en het plangebied buiten een geluidaandachtsgebied ligt. Spoorwegen zijn in de omgeving niet aanwezig. Nader onderzoek of aanvullende maatregelen zijn niet nodig. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat 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}).

<u>Aandachtsgebieden</u>
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).

<u>Niet in betekende mate</u>
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/m^3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

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

Beoordeling
<u>Grenswaarde</u>
Het plangebied valt niet in één 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.

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 $PM_{2.5}$ ter plaatse van het projectgebied. Uit raadpleging van het CIMLK-instrument blijkt dat de achtergrondwaarden op de rekenpunten in de omgeving van het plangebied aanzienlijk lager zijn dan de gestelde normen. Hieruit kan worden afgeleid dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat met betrekking tot luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied.

Invloed plan op 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 slechts één extra woning. Een bestaande agrarisch bedrijfslocatie verdwijnt. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling, is op voorhand duidelijk dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt. Nader onderzoek is daarom niet aan de orde.

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

5.4 Activiteiten en milieuzonering

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

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

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

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

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

Beoordeling
Dit TAM-omgevingsplan voorziet in de wijziging van een mililieubelastende activiteit (agrarisch bedrijf) naar een milieugevoelige activiteit (wonen). Deze wijziging is met het oog op het aspect activiteiten en milieuzonering van belang.

In de omgeving van het plangebied zijn voornamelijk woningen en agrarische gronden aanwezig. De enige functies in de omgeving, waarvan een relevante milieubelasting te verwachten is, betreffen de volgende functies:

- Maatschappelijke bestemming Dorpsstraat 50, circa 100 meter westelijk van de woonpercelen;
- Kerk Dorpsstraat 54, circa 115 meter ten (noord)westen van het plangebied;
- Grondgebonden agrarische bedrijfslocatie Dorpsstraat 56, circa 100 meter (noord)westelijk van het plangebied.

Gezien de aard en omvang van de toegestane en feitelijk mogelijke activiteiten ter plaatse, zijn er op een afstand van minimaal 100 meter van deze locaties geen relevante milieu-effecten te verwachten

in het plangebied. Daarbij komt dat er nabij de genoemde functies bestaande woningen op kortere afstand aanwezig zijn. Onevenredig negatieve effecten op het woon- en leefklimaat van de woningen in het plangebied kunnen daarom worden uitgesloten. Ook levert de wijziging van het omgevingsplan geen belemmeringen voor de betreffende functies en activiteiten op.

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. Van deze afstand kan gemotiveerd worden afgeweken. Het plangebied wordt omgeven door agrarische gronden. Deze zijn sinds 2013 niet meer in gebruik geweest als teeltgrond en het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen is daarmee niet aan de orde (geweest). Dit betekent dat er geen spuitzone over het plangebied reikt in de huidige situatie. De wijziging van de voormalige agrarische bedrijfsbestemming naar twee woonpercelen is daarmee verantwoord. Bovendien leidt deze niet tot een onevenredige beperking voor de omliggende agrarische percelen.

Conclusie
Het aspect activiteiten en milieuzonering staat de uitvoering van het plan niet in de weg en er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.5 Geurhinder

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

Beoordeling
Dit TAM-omgevingsplan maakt de realisatie van een nieuw geurgevoelig gebouw mogelijk. Er worden geen nieuwe geurbelastende activiteiten mogelijk gemaakt, maar juist een geurbelastende functie (agrarisch bedrijf) in planologische zin beëindigd. In de ruime omtrek van het plangebied zijn geen intensieve veehouderijen aanwezig. Ten noorden van het plangebied zijn in het bebouwingslint van de Dorpsstraat zijn wel enkele grondgebonden agrarische bedrijven gevestigd. De afstand tot het plangebied bedraagt minimaal 135 meter en er zijn ten opzichte van deze veehouderij tussenliggende en omliggende bestaande geurgevoelige objecten aanwezig op kortere afstand. Het is hierdoor uitgesloten dat de omgevingsplanwijziging tot onevenredige belemmeringen voor deze agrarische bedrijven leidt. Daarnaast kan worden gesteld dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het plangebied.

Conclusie
Voor het aspect geur zijn er geen belemmeringen voor het plan en is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.6 Bodem

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

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

Beoordeling
Dit TAM-omgevingsplan maakt de realisatie van één nieuwe woning mogelijk, evenals een omzetting van de agrarische bedrijfsfunctie naar wonen. Hiermee is er sprake van een nieuw bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. Daarom is een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek is uitgevoerd en de rapportage is opgenomen in Bijlage 2. Hierna worden de resultaten van het onderzoek besproken.

Zowel in de boven- als ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen, met uitzondering van licht verhoogde gehalten aan enkele zware metalen en/of PAK. De gemeten gehalten geven geen aanleiding tot nader onderzoek. In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties barium en benzeen gemeten. Ook deze concentraties geven geen aanleiding tot nader onderzoek.

Er is tevens onderzoek naar asbest in grond uitgevoerd. Ter plaatse van enkele druppelzones is asbest aangetoond, maar dit betreft gehalten die de interventiewaarden niet overschrijden. Bij één druppelzone wordt deze waarde in geringe mate overschreden. Het uitvoeren van nader onderzoek wordt hier echter niet zinvol gevonden, omdat het verontreinigingsbeeld voldoende is vastgesteld. Daarnaast is in één mengmonster asbest aangetoond, maar dit ligt ruimschoots onder de normwaarde voor nader onderzoek. De aangetoonde gehalten asbest vormen geen belemmering voor de wijziging van het omgevingsplan of voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

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

5.7 Omgevingsveiligheid

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

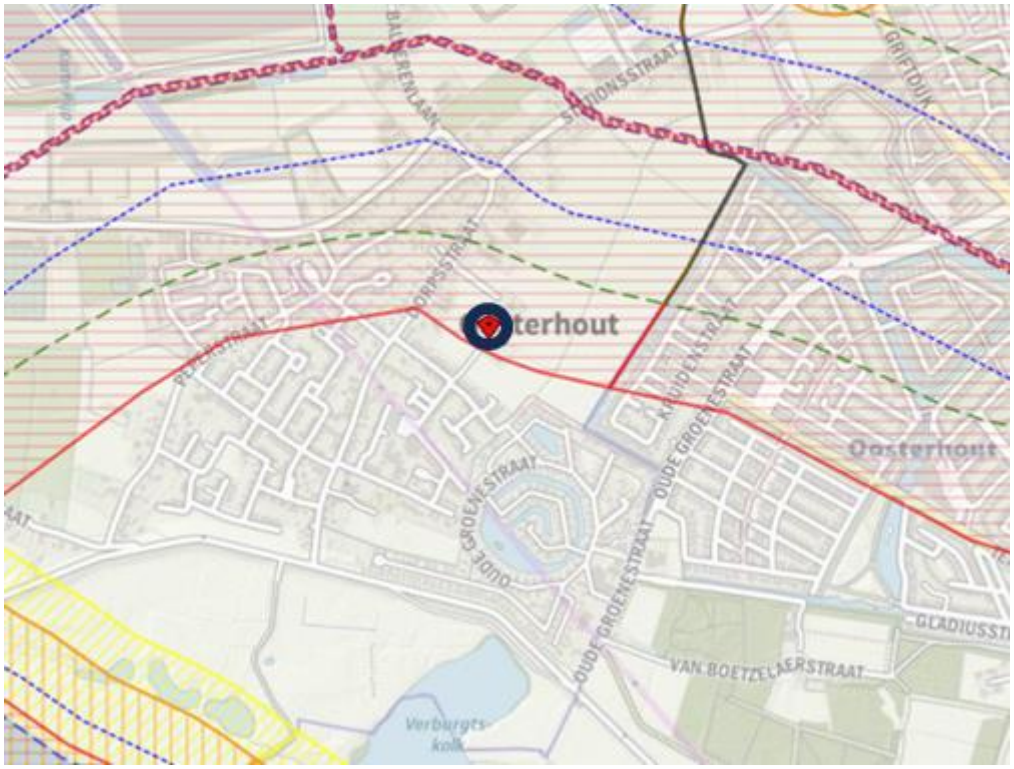
Voor externe veiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). In het Bkl komen de instructieregels voor omgevingsplannen van gemeenten terug. Op basis van artikel 8.0b in dat besluit moeten deze instructieregels ook worden toegepast in geval van een aanvraag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

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

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

Beoordeling
Aan de Zandstraat 1a te Oosterhout is een (voormalige) agrarische bedrijfslocatie met een bedrijfswoning aanwezig. De eigenaren van het perceel willen de bestaande bedrijfswoning behouden en als reguliere woning gebruiken. Daarnaast wensen zij één nieuwe woning te realiseren. De agrarische functie wordt niet meer voortgezet en enkele agrarische opstallen worden gesloopt.

Inventarisatie van risicobronnen
Op basis van de Signaleringskaart externe veiligheid is een inventarisatie gemaakt van de risicobronnen in en rondom het plangebied, die een extern veiligheidsrisico kunnen veroorzaken. In afbeelding 7 is een uitsnede opgenomen van de risicokaart.



Afbeelding 7: externe veiligheidsrisico's

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

Inrichtingen
Er zijn geen risicovolle inrichtingen in de nabijheid van het plangebied gelegen. Een nadere verantwoording van het groepsrisico kan op basis daarvan achterwege blijven.

Buisleidingen
Het plangebied ligt op ca. 500 meter ten zuiden oosten van tweehogedruk aardgastransportleidingen (A-524, A-533). Op basis van de regeling basisnet en de risicokaart is vastgesteld dat de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van de risicobronnen niet over het plangebied ligt. Dit betekent dat wordt voldaan aan de grens- en richtwaarde zoals genoemd in artikel 5.7 en 5.11 van het Bkl.

Ten aanzien van het groepsrisico is het plan gelegen in het brandaandachtsgebied van de twee aardgastransportleidingen. Om deze reden dient het groepsrisico verantwoord te worden zoals omschreven in artikel 5.15 van het Bkl.

Transportroutes
Er zijn geen risicovolle transportroutes, waar gevaarlijke stoffen over worden getransporteerd, in het plangebied of in de nabijheid gelegen. Op basis hiervan is een verantwoording van het groepsrisico niet benodigd.

Verantwoording groepsrisico
Voor het groepsrisico geldt, in tegenstelling tot het plaatsgebonden risico, geen grens- of standaardwaarde. Het groepsrisico moet daarentegen verantwoord worden. Zowel de ontwikkellocatie als de eventueel te treffen veiligheidsmaatregelen moeten worden overwogen vanuit het oogpunt externe veiligheid. Daarnaast is er altijd sprake van een restrisico, hoe klein de kans op een ongeval ook is. Dit restrisico betreft het optreden van een scenario met gevaarlijke stoffen waarbij een groep personen komt te overlijden. Ook het accepteren van dit restrisico is onderdeel van de groepsrisicoverantwoording.

Het voorgenomen initiatief is gelegen binnen een brandaandachtsgebied. Dit betekent dat de aanwezigen in het gebouw bij het onbedoeld vrijkomen van gevaarlijke stoffen kunnen komen te overlijden als gevolg van het volgende scenario: brand. Volgens artikel 5.15 lid 2 onder b van het Bkl

moeten daarom de volgende aspecten worden afgewogen:

1. Maatregelen ter bescherming van personen in het gebouw, of;
2. Mogelijkheden om het aantal aanwezige personen of de tijd dat die aanwezig zijn in het gebouw te beperken.

De ontwikkeling ligt op relatief grote afstand van de buisleidingen. Daarnaast gaat het om een ontwikkeling met een zeer beperkt aantal personen. Daarom wordt aangenomen dat deze ontwikkeling geen belangrijke bijdrage heeft aan de hoogte van het groepsrisico. Aanvullende maatregelen zoals beschreven in artikel 5.15 lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn niet nodig.

Volgens artikel 5.2 Bkl moet voor deze ontwikkeling beoordeeld worden of:

1. Er voldoende mogelijkheden zijn voor het voorkomen, beperken en bestrijden van de relevante scenario's door de hulpdiensten (bestrijdbaarheid);
2. Er voldoende mogelijkheden zijn voor de personen in het gebouw om zich in veiligheid te brengen (zelfredzaamheid), en;
3. De mogelijkheden voor geneeskundige hulpverlening.

Bestrijdbaarheid
Op deze afstand van de risicobron speelt het bestrijdbaarheidsvraagstuk niet of nauwelijks. De bestrijding vindt plaats bij de bron, op ruime afstand van de ontwikkeling.

Zelfredzaamheid
Brand
Personen zijn na het ontstaan van een fakkelbrand in eerste instantie op zichzelf en anderen aangewezen. Ervan uitgaande dat de personen zich binnen bevinden, is het advies om naar buiten en van het gevaar af te vluchten. Bij voorkeur in de schaduw van gebouwen zodat vluchtende personen zo min mogelijk worden blootgesteld aan de warmtestraling van de fakkelbrand.

Het is nodig dat personen op tijd worden gewaarschuwd, zodat zij zichzelf in veiligheid kunnen brengen. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS (Waarschuwing- en Alarmeringssysteem) door de hulpdiensten en via NL-alert.

Gezien de beoogde ontwikkeling en het betreffende scenario zijn aanvullende bouwkundige veiligheidsmaatregelen niet zinvol. De beoogde ontwikkeling voldoet aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico. Het groepsrisico is voldoende verantwoord en aanvaardbaar.

In het kader van de rampenbestrijding en zelfredzaamheid adviseert de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden in het advies van 24 juli 2024, kenmerk Z2024-00003095, om bij de uitwerking van de plannen de volgende maatregelen te nemen:

- (Toekomstige) aanwezigen te informeren over de risico's van een fakkelbrand en een toxische wolk en de daarbij behorende handelingsperspectieven. Risicocommunicatie draagt bij aan de mate van zelfredzaamheid;
- (Technische) maatregelen te treffen om het gebouw of delen ervan luchtdicht af te kunnen sluiten om een veilige schuilmogelijkheid te creëren in geval van een toxische wolk.

Conclusie
Het plangebied ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van de transportroutes met een externe veiligheidsrisico.

Het plaatsgebonden risico van de relevante risicobronnen vormt geen belemmering voor het voorgenomen initiatief. Het plangebied ligt binnen het brandaandachtsgebied (maar op grote afstand) van twee nabijgelegen buisleidingen.

In dit kader is het groepsrisico beschouwd. Geconcludeerd wordt dat het groepsrisico niet significant toeneemt als gevolg van het voorgenomen initiatief. Aanvullende veiligheidsmaatregelen zijn daarom niet nodig. Daarnaast zijn de mogelijkheden voor bestrijdbaarheid, zelfredzaamheid en

geneeskundige hulpverlening voldoende onderzocht. De gemeente Overbetuwe acht de externe veiligheidsrisico's verbonden aan het initiatief voldoende laag en aanvaardbaar. Het restrisico wordt geaccepteerd.

5.8 Explosieven

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 ontplofbare oorlogsresten (OO) van belang. Dergelijke werkzaamheden zijn bij het oprichten van de nieuwe woning, de herinrichting van het terrein en de sloopwerkzaamheden aan de orde. Er is daarom een vooronderzoek OO uitgevoerd. De rapportage daarvan is opgenomen in Bijlage 3.

Uit het vooronderzoek blijkt dat het plangebied verdacht is op het aantreffen van verschillende soorten OO als gevolg van oorlogshandelingen. Deze worden echter niet in de bovenste ca. 1,55 meter van de bodem verwacht. Grondroerende activiteiten in het plangebied leveren risico's op en vormen een aandachtspunt voor de uitvoering van het plan. Binnen een deel van het plangebied is het advies om voorafgaand aan de werkzaamheden door middel van realtime actieve detectie eventuele OO op te sporen.

5.9 Kabels en leidingen

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

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

5.10 Waterparagraaf

Op grond van de Omgevingswet moet bij een wijziging van het omgevingsplan inzicht worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Daarbij zijn de hierna beschreven beleidsstukken van belang.

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

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

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

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

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

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

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

De benodigde ruimte voor waterberging wordt berekend op basis van maatgevende regenbuien, de toename aan verhard oppervlak en de maximaal toelaatbare peilstijging in de watergangen. Voor plannen met een toename aan verharding kan de vuistregel van 436 m³ per hectare verharding worden gebruikt bij bui T=10+10% en 664 m³ bij bui T=100+10%, mits er geen complicerende zaken als kwel aan de orde zijn. De maximaal toelaatbare peilstijging bij bui T=10+10% bedraagt 0,30 meter in het beheersgebied van Waterschap Rivierenland. Bij een bui T=100+10% mag geen inundatie

optreden. De maatgevende afvoer is 1,5 l/s/ha. Bij de keuze van het soort bergingsvoorziening hanteert het waterschap de trits vasthouden - bergen - afvoeren. In aansluiting hierop hanteert het waterschap de volgende voorkeursvolgorde:

- Hemelwater vasthouden door hergebruik of infiltratie (indien mogelijk).
- Hemelwater bergen in open water (of droogvallende watergang).
- Hemelwater brengen naar kunstmatige bergingsvoorzieningen (wadi, bassins, kratten, kelders).

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

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

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

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

Beoordeling (watertoets)
Hemelwater en vuilwater
In de huidige situatie zijn binnen het plangebied enkele agrarische opstallen (ruim 600 m² in omvang), een bedrijfswoning en erfverharding aanwezig. In de toekomstige situatie zijn er twee woonpercelen aanwezig, waarop een hoofdgebouw en bijgebouw staan. Het verhard oppervlak neemt door deze wijziging af. Hierdoor geldt de vrijstellingsdrempel en is geen compensatie vereist. Dat neemt niet weg dat het plan zodanig wordt uitgevoerd dat hemel- en vuilwater gescheiden worden afgevoerd en er binnen het plan voldoende ruimte aanwezig is voor een natuurlijke wijze van afvoer van hemelwater. Het hemelwater van dakoppervlakte en verharding wordt zoveel mogelijk afgekoppeld van het gemengd rioolstelsel en door middel van bijvoorbeeld infiltratiekratten, wadi of zakgreppel op het gemeenschappelijk erf worden opgevangen.

Oppervlaktewater
Het plan voorziet niet in het verwijderen of wijzigen van oppervlaktewateren. Op de noordelijke perceelsgrens ligt een C-watergang. Deze wordt gehandhaafd en er vinden geen werkzaamheden aan de watergang plaats. Negatieve effecten op oppervlakte wateren zijn hierdoor niet aan de orde.

Waterkeringen
Het plangebied ligt niet binnen de beschermingszone van een waterkering.

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 Flora en fauna

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

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

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

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

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

- vogels
- Europees beschermde soorten
- nationaal beschermde soorten

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

Ook geldt er een specifieke zorgplicht om nadelige gevolgen zoveel mogelijk te voorkomen, beperken of ongedaan te maken. Dit geldt voor alle beschermde soorten, alsmede soorten van de rode lijsten,

en voor die soorten belangrijke leefgebieden of natuurlijke habitats. Voor deze soorten wordt vastgesteld of nadelige gevolgen kunnen worden uitgesloten. Is dit niet mogelijk, dan dienen preventieve maatregelen te worden getroffen om nadelige gevolgen te voorkomen.

Beoordeling
De omgevingsplanwijziging maakt de realisatie van een nieuw woonperceel mogelijk. Ook worden er enkele agrarische opstallen gesloopt. Omdat negatieve effecten op beschermde flora en fauna op voorhand niet uitgesloten zijn vanwege de beoogde werkzaamheden, is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Het integrale rapport is als Bijlage 4 aan deze motivering toegevoegd. In deze paragraaf is een samenvatting van de bevindingen opgenomen.

Gebiedsbescherming
Het plangebied behoort niet tot het Gelders Natuurnetwerk, de Groene ontwikkelingszone, Nationaal landschap, natte landnatuur, Ganzenrustgebied, Weidevogelgebied of Natura 2000-gebied. De bescherming van het Gelders Natuurnetwerk, de Groene ontwikkelingszone en Nationaal landschap kent geen externe werking. Daarnaast hebben de voorgenomen activiteiten een lokale invloedsfeer en is de afstand met het plangebied dusdanig groot dat de voorgenomen activiteiten geen negatief effect op de wezenlijke kenmerken en waarden van de natte landnatuur, Weidevogelgebied en Ganzenrustgebied hebben.

Een negatief effect van de voorgenomen activiteiten op Natura 2000-gebied kan eveneens op voorhand worden uitgesloten. Met betrekking tot een eventuele toename van stikstofdepositie op deze gebieden, blijkt uit de uitgevoerde stikstofdepositieberekeningen (opgenomen in Bijlage 5) dat er in zowel de gebruiks- als in de realisatiefase geen significant negatieve effecten optreden.

Het onderdeel gebiedsbescherming vormt geen belemmering voor het plan.

Soortenbescherming
De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde planten, maar wel tot een geschikt functioneel leefgebied van verschillende beschermde diersoorten. Beschermde diersoorten benutten het plangebied als foerageergebied en mogelijk bezet een beschermd grondgebonden zoogdier er een vaste rust- en/of voortplantingsplaats, bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats en nestelen er vogels. Vleermuizen en ongewervelden bezetten geen vaste rust- of voortplantingsplaats in het onderzoeksgebied en amfibieën bezetten er geen voortplantingsplaats.

Van de ter plaatse nestelende vogelsoorten is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Werkzaamheden die kunnen leiden tot het verstoren/vernielen van bezette vogelnesten, dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om de voorgenomen activiteiten uit te voeren is september-februari. De voorgenomen werkzaamheden mogen juridisch beschouwd wel plaatsvinden tijdens het broedseizoen van vogels, mits geen bezette vogelnesten beschadigd/vernield worden. Indien de voorgenomen activiteiten uitgevoerd worden tijdens de voortplantingsperiode, dient een broedvogelscan uitgevoerd te worden om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te sluiten. Deze restrictie staat de uitvoerbaarheid niet in de weg.

Mogelijk komen algemeen beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën voor binnen het plangebied. Deze soorten staan op de provinciale vrijstellingslijst voor ruimtelijke ingrepen. Er hoeft dan ook geen ontheffing voor de uitvoering van voorgenomen activiteiten te worden aangevraagd. Aanbevolen is om buiten de kwetsbare periode (augustus-oktober) van de soorten aan het werk te gaan en één richting op te werken zodat de dieren de mogelijkheid hebben om te vluchten.

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. Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten wordt de functie van het plangebied als foerageergebied niet aangetast.

Houtopstanden
Het onderdeel houtopstanden is in dit plan niet aan de orde.

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. De werkzaamheden moeten bij voorkeur buiten de voortplantingsperiode van de vogels worden uitgevoerd. Voor het overige zijn er geen restricties aan het plan verbonden. Vanuit het aspect flora en fauna is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.12 Archeologie en cultuurhistorie

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

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

Beoordeling
Cultuurhistorie
Het plangebied ligt niet binnen een specifiek aangewezen cultuurhistorisch waardevol gebied. Er zijn ook geen cultuurhistorische waardevolle gebouwen of elementen aanwezig. Dit aspect vormt daarmee geen belemmering voor het plan.

Archeologie
Het plangebied ligt op basis van de actuele gemeentelijke archeologische beleidskaart binnen een gebied met een hoge verwacht dichtheid van archeologische waarden (categorie 4 van de beleidskaart). Bij bodemingrepen groter dan 200 m² en met een diepte van 0,30 meter en meer ten opzichte van het maaiveld, is een onderzoeksverplichting aan de orde. Gezien de verwachte werkzaamheden voor dit plan, is een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd in de vorm van een bureau-onderzoek. De onderzoeksrapportage is opgenomen in Bijlage 6.

Uit het onderzoek, dat bestaat uit een bureau- en een veldonderzoek, blijkt dat er kans bestaat op het aantreffen van archeologische resten in het plangebied. Het booronderzoek heeft indicaties opgeleverd voor de mogelijke aanwezigheid van een vindplaats, maar het biedt onvoldoende houvast om een definitief oordeel over de archeologische waarde van het plangebied te vellen. Aanvullend gravend onderzoek is nodig om het plangebied te kunnen vrijgeven voor de beoogde werkzaamheden.

In het TAM-omgevingsplan zijn overeenkomstig de actuele gemeentelijke archeologische beleidskaart regels met daarbij behorende werkingsgebieden opgenomen ter waarborging van het behoud van archeologische waarden in de toekomst.

Conclusie
Vanuit het oogpunt van zowel archeologie als cultuurhistorie is het plan uitvoerbaar.

5.13 Verkeer en parkeren

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

Het plan maakt de realisatie van één nieuwe vrijstaande woning mogelijk. In de toekomstige situatie zijn er twee vrijstaande woningen in het plangebied aanwezig. Op basis van de Nota geldt een parkeernorm van 2,8 parkeerplaatsen voor deze woning (locatie: buitengebied). In het plan is voorzien in een centraal erf met parkeervoorzieningen voor beide woningen. Hier is voldoende ruimte voor het benodigde aantal parkeerplaatsen. Er worden op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd. In de regels van dit TAM-omgevingsplan is ter waarborging tevens een parkeerregeling opgenomen.

Verkeer
De realisatie van één extra vrijstaande woning leidt tot een beperkte toename van de verkeersgeneratie. De nieuwe woning genereert op basis van de kencijfers van het CROW (publicatie 381) circa 8,2 vervoersbewegingen per etmaal. Daar staat tegenover dat de huidige agrarische bedrijfsfunctie juridisch-planologisch vervalt. Het perceel is via een eigen erfontsluiting op het omliggende weggennet aangesloten. Van deze bestaande ontsluiting wordt in de toekomstige situatie ook gebruik gemaakt. Gezien het zeer geringe aantal verkeersbewegingen, is op voorhand duidelijk dat het plan geen onevenredig negatieve effecten op de verkeersafwikkeling tot gevolg heeft. Er zijn in dit opzicht geen belemmeringen voor het plan aan de orde.

5.14 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
Dit TAM-omgevingsplan maakt de realisatie van één nieuwe woning mogelijk. Bij de inrichting van het plangebied is in ruime mate ruimte voor groen behouden. Dit draagt bij aan het behoud van een gezonde en prettige woon- en leefomgeving. Daarnaast ligt het plangebied op een locatie, waar de verblijfskwaliteit goed is. Dit is uit de voorgaande paragrafen gebleken. Er zijn ook geen 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.

5.15 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 de inrichting van de woonkavels en tuinen spelen klimaatadaptatie en duurzaamheid een grote rol. Het hemelwater van dakoppervlakte en verharding wordt zoveel mogelijk afgekoppeld van het gemengd rioolstelsel en door middel van bijvoorbeeld infiltratiekratten, wadi of zakgreppel op het gemeenschappelijk erf worden opgevangen. Dit komt het ten goede aan het grondwater en beperkt verdroging en voorkomt het overstorten van rioolwaterzuiveringsinstallaties.

Ter vermindering van hittestress blijven de woonkavels zo groen mogelijk en zal de hoeveelheid verharding bij voorkeur zo beperkt mogelijk worden toegepast.

Verder zijn in de architectuur vele oplossingen mogelijk, die een bijdrage op duurzaamheidsgebied leveren. Te denken valt aan zonnepanelen integraal te verwerken in het dakvlak van de bebouwing, gasloos bouwen en het toepassen van duurzame bouwmaterialen. De nieuwe woning wordt natuur-inclusief uitgevoerd, met ruimte voor o.a. vleermuizen, huismussen en/of gierzwaluwen.

Daarnaast is in het landschappelijke inpassings-/inrichtingsplan (zie Bijlage 1) gekozen voor streekeigen beplanting en specifiek voor veel soorten die vruchten-/besdragend zijn. Aan te planten boom- en struiksoorten zijn onder andere appel, peer, pruim, kers, zomereik, walnoot, hondsroos, meidoorn, sleedoorn, vuilboom, hazelaar en de bottelroos. De inrichting van de erven met dergelijke soorten bevordert de geschiktheid van het plangebied als foerageer- of verblijfsgebied van verschillende diersoorten.

Ter vermindering van hittestress blijft de woonkavel zo groen mogelijk en zal de hoeveelheid verharding bij voorkeur zo beperkt mogelijk worden toegepast. Bij de inrichting van de woonkavel en tuin spelen klimaatadaptatie en duurzaamheid een grote rol. De bijgebouwen kunnen ruimte bieden voor natuur-inclusieve elementen, met ruimte voor ecologie. Door hier rekening mee te houden, kan er een belangrijke bijdrage worden geleverd aan de leefbaarheid van de woonomgeving. Bij de aanplant van bomen en struiken wordt veelal gekozen voor soorten die vruchten- en/of besdragend zijn. Tot slot wordt bij het stedenbouwkundig ontwerp rekening gehouden met duurzame technieken, zoals het integraal verwerken van de zonnepanelen in het dakvlak van de bebouwing, gasloos bouwen en het toepassen van duurzame bouwmaterialen.

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

6.1 Algemene opzet

Inleiding
Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het juridisch-planologisch mogelijk maken van één nieuw woonperceel met bijbehorende bebouwing en tuin-/landschapsinrichting op het erf Zandstraat 1a te Oosterhout. De bestaande woning wordt behouden en behoudt een eigen tuin en erf. De agrarische bedrijfsfunctie vervalt en wordt met dit TAM-omgevingsplan 'wegbestemd'. Het TAM-omgevingsplan wordt als een nieuw hoofdstuk opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Overbetuwe. Het TAM-omgevingsplan (nieuwe hoofdstuk) wordt bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening, bedoeld in artikel 1.2.1, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening, op https://www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen. Het TAM-omgevingsplan wordt in een later stadium opgenomen in het definitieve omgevingsplan van de gemeente Overbetuwe.

Het 'TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22e Oosterhout, Zandstraat 1a' 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 zoals gezegd 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 zijn er twee hoofdfuncties opgenomen: 'Wonen' en 'Agrarisch'. Ook zijn er een bouwvlak en enkele werkingsgebieden (maatvoeringen) voor specifieke regels opgenomen. Tot slot is een werkingsgebied opgenomen met betrekking tot de archeologische waarde van het plangebied.

De opzet van het plan
Het omgevingsplan bevat regels, die bindend zijn voor eenieder. Gekozen is voor zoveel mogelijk concrete regels in dit TAM-omgevingsplan, omdat er sprake is van een concreet initiatief. Daarbij is waar mogelijk aansluiting gezocht bij de planregels van het bestemmingsplan 'Oosterhout' en de recente herziening van de bestemmingsplannen voor de kernen Driel, Randwijk, Slijk-Ewijk en Valburg. Deze bestemmingsplannen maken allen onderdeel uit van het van rechtswege ontstane omgevingsplan. Hiermee wordt de rechtseenheid binnen het tijdelijke omgevingsplan bevorderd.

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
Twee delen van het plangebied behouden de functie 'Agrarisch', die ook op basis van de geldende bestemming van toepassing is. Het gaat om de twee delen waar op basis van het inrichtingsplan (fruit)boomgaarden zijn voorzien. De gronden zijn bedoeld voor grondgebonden agrarisch gebruik, hobbymatig agrarisch gebruik, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Ten dienste van de betreffende functies mogen met een omgevingsvergunning alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Hiervoor zijn beoordelingsregels opgenomen.

Wonen
Het gehele plangebied, bestaande uit de twee toekomstige woonpercelen en het gedeelde erf, krijgt het werkingsgebied 'Wonen'. Deze gronden zijn bedoeld voor de functies wonen (eventueel met een aan huis gebonden beroep/bedrijf), groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en bijbehorende voorzieningen, waaronder tuinen en parkeervoorzieningen.

Er zijn beoordelingsregels voor het bouwen van hoofdgebouwen, aan-/uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde opgenomen. Hoofdgebouwen moeten binnen de bouwvlakken worden gebouwd. In de beoordelingsregels zijn verder maatvoeringseisen voor de verschillende typen bouwwerken opgenomen. Indien aan deze beoordelingsregels wordt voldaan, kan een omgevingsvergunning worden verleend.

Aan het in gebruik nemen van de gronden voor wonen is een voorwaardelijke verplichting gekoppeld voor de realisatie van de landschappelijke inpassing, die in het landschappelijk inpassingsplan is opgenomen. Dit inpassingsplan is opgenomen als bijlage bij de regels.

Waarde - Archeologische verwachting 2
Op basis van de gemeentelijke archeologische beleidskaart is in het plangebied een werkingsgebied 'Waarde - Archeologische verwachting 2' opgenomen. Zie ook paragraaf 5.12 over dit aspect. De regels bevatten een onderzoeks- en omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren van bouw- en andere grondwerkzaamheden met een diepte van ten minste 0,30 meter en een oppervlakte van minimaal 200 m². Met deze regels is het tijdig uitvoeren van het nog benodigde aanvullende graafonderzoek geborgd.

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 een bestemmingsplan 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 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 (zie hierna). Niet is gebleken dat de initiatiefnemer over onvoldoende middelen beschikt om de ontwikkeling te kunnen realiseren en de exploitatiebijdrage aan de gemeente te voldoen. Er zijn geen onvoorziene, hoge kosten te verwachten. De gemeente draagt bovendien geen hoge, financiële risico's. De ontwikkeling is dus economisch uitvoerbaar.

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

Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak

8.1 Inleiding

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

8.2 Participatie

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

De voorgenomen wijziging van het omgevingsplan behelst de realisatie van nieuwe vrijstaande woningen en de omzetting van de bestaande bedrijfswoning naar een reguliere woning. Initiatiefnemer zal de directe omwonenden over het plan informeren. Maakt hiervan een verslag en stuurt dit naar de gemeente. De gemeente betrekt het verslag bij de verdere besluitvorming.

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 wordt aan de betrokken vooroverlegpartners voorgelegd.

8.4 Wijziging van het omgevingsplan

Het ontwerpbesluit tot wijziging van het omgevingsplan is bekendgemaakt en gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kon een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. De tegen het plan ingediende zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven tot wijziging van het TAM-omgevingsplan. De zienswijzen zijn beantwoord in het (Rapport zienswijzen). Er zijn geen ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

Het TAM-omgevingsplan is 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. werking.

TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22e Oosterhout, Zandstraat 1a

Inhoudsopgave

Regels		**3**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**4**
Artikel 1	Toepassingsbereik	4
Artikel 2	Begrippen	5
Artikel 3	Meet- en rekenbepalingen	9
Hoofdstuk 2	**Functies en activiteiten**	**10**
Artikel 4	Agrarisch	10
Artikel 5	Wonen	11
Artikel 6	Waarde - Archeologische verwachting 2	14
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**17**
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	17
Artikel 8	Algemene bouwregels	18
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	19
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	20
Hoofdstuk 4	**Overgangsregels**	**21**
Artikel 11	Overgangsrecht	21
Bijlagen bij regels		**22**
Bijlage 1	**Landschappelijk inpassingsplan**	

Regels

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het mogelijk maken van de realisatie van één extra woning aan de Zandstraat 1a en het wijzigen van de agrarische functie in een woonfunctie, en is als een nieuw hoofdstuk [22E] 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 [22E] 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 '[22E]' 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 ‘[22E]’ gelezen worden.

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 op de locatie Zandstraat 1a te Oosterhout, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1734.0410OOSTZndstr1a-VSG1 zoals vastgelegd op https://www.ruimtelijkeplannen.nl.

Artikel 2 Begrippen

Voor de toepassing van dit hoofdstuk 22E 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 22E:

2.1 TAM-omgevingsplan

Het TAM-omgevingsplan 'TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22e Oosterhout, Zandstraat 1a' van de gemeente Overbetuwe.

2.2 Aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

Een beroeps- of bedrijfsactiviteit die op een kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend. Onder een aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit wordt ook een bed & breakfast verstaan.

2.3 Aan- en uitbouwen

Een aan een hoofdgebouw gebouwde ruimte, die daaraan ruimtelijk (door zijn constructie of afmetingen) ondergeschikt is, waarbij een aanbouw een zelfstandige ruimte is en een uitbouw een uitbreiding van een reeds bestaande ruimte van het hoofdgebouw is.

2.4 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.

2.5 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).

2.6 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.

2.7 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.

2.8 Bebouwing

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

2.9 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 gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten daaronder niet begrepen.

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 Begane grond

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

2.12 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.

2.13 Bijgebouw

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

2.14 Bouwen

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

2.15 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

2.16 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.

2.17 Bouwperceel

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

2.18 Bouwperceelsgrens

De grens van een bouwperceel.

2.19 Bouwvlak

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

2.20 Bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

2.21 Dak

De gesloten bovenbeëindiging van een gebouw.

2.22 Detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop en/of te huur aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit.

2.23 Erf

Al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw.

2.24 Erfafscheiding

Afscheidingen op de grens van percelen.

2.25 Erker

Een ruimte als uitbreiding van een ruimte of ander vertrek in een gebouw, die buiten de voor- of zijgevel van het hoofdgebouw uitsteekt en in open verbinding staat met het bedoelde vertrek, waarbij de buitenzijde wordt begrensd door kozijnen.

2.26 Extensief recreatief medegebruik

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

2.27 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.

2.28 Hoofdgebouw

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

2.29 Huishouden

Een persoon of vaste groep personen die gezamenlijk en bestendig, voor onbepaalde tijd samenwonen.

2.30 Inwoning

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

2.31 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.

2.32 Kelder

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

2.33 Luifel

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

2.34 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.

2.35 Ondergeschikte bouwdelen

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

2.36 Ondergronds

Onder peil.

2.37 Overkapping

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

2.38 Peil

a. Voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang aan een weg grenst, mits het gebouw op een afstand van niet meer dan 20 m van die weg is gelegen: 35 cm boven de kruin van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
b. voor overige gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde: de gemiddelde bouwhoogte van het aansluitend terrein.

2.39 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.

2.40 Tuin

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

2.41 Verdieping

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

2.42 Voorgevel

De naar de weg 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.

2.43 Waterhuishoudkundige voorzieningen

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

2.44 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 Functieomschrijving

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

a. de uitoefening van grondgebonden agrarische activiteiten ten behoeve van grondgebonden agrarisch bedrijf, met dien verstande dat fruit- en boomteelt niet is toegestaan;
b. extensief receatief medegebruik met bijbehorende wegen en paden;
c. hobbymatig agrarisch grondgebruik;
d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
e. groenvoorzieningen;
f. nutsvoorzieningen;

een en ander met bijbehorende voorzieningen.

4.2 Beoordelingsregels bouwwerken

4.2.1 Gebouwen

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

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. Het is verboden om op een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Agrarisch' zonder omgevingsvergunning bouwwerken, geen gebouwen te bouwen.
b. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de in artikel 4.1 bedoelde functies verlenen, mits wordt voldaan aan de volgende beoordelingsregel:
    1. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 1 meter.

Artikel 5 Wonen

5.1 Functieomschrijving

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

a. wonen in woningen, waarbij inwoning is toegestaan;
b. aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
c. groenvoorzieningen;
d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

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

5.2 Beoordelingsregels bouwwerken

5.2.1 Hoofdgebouwen

a. Het is verboden om op een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Wonen' zonder omgevingsvergunning hoofdgebouwen te bouwen.
b. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen van hoofdgebouwen, mits wordt voldaan aan de volgende beoordelingsregels:
    1. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
    2. de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de maatvoering 'maximum goothoogte' is aangegeven op de verbeelding;
    3. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de maatvoering 'maximum bouwhoogte' is aangegeven op de verbeelding;
    4. de inhoud mag niet meer bedragen dan de bestaande inhoud, dan wel de ter plaatse van de maatvoering 'maximum volume' op de verbeelding aangegeven inhoud;
    5. het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de maatvoering 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven.

5.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

a. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen te bouwen.
b. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, mits wordt voldaan aan de volgende beoordelingsregels:
    1. bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van het werkingsgebied 'bijgebouwen';
    2. aan- en uitbouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd op minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
    3. de gezamenlijke oppervlake van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 50% van de oppervlakte van het erf bedragen, maar niet meer dan:
        - 90 m², voor zover het erf kleiner dan 200 m² is;
        - 120 m² voor zover het erf meer dan 200 m² en minder dan 500 m² is;
        - 150 m² voor zover het erf groter dan 500 m² is;
    4. de goothoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
    5. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 4,5 meter;
c. het bevoegd gezag kan, in afwijking van het bepaalde onder b., een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen van erkers aan de voorgevel of een naar de openbare weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw , mits wordt voldaan aan de volgende beoordelingsregels:
    1. de horizontale diepte mag niet meer bedragen dan 1,5 meter, gemeten vanuit de gevel waaraan wordt gebouwd;
    2. de breedte mag niet meer bedragen dan 60% van de breedte van de gevel waaraan wordt gebouwd;
    3. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 meter.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde te bouwen.
b. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mits wordt voldaan aan de volgende beoordelingsregels:
    1. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1 meter;
    2. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 2 meter;
    3. de bouwhoogte van masten mag niet meer bedragen dan 6 meter;
    4. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 2 meter;
    5. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 3 meter.

5.3 Vergunningplicht voor afwijken

5.3.1 Maximale oppervlakte aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Het bevoegd gezag kan, in afwijking van het bepaalde in lid 5.2.2 sub b.2, een omgevingsvergunning verlenen voor een grotere gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en/of overkappingen, als wordt voldaan aan de volgende beoordelingsregels:

a. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 130 m², voor zover het erf kleiner dan 500 m² is en niet meer dan 180 m², voor zover het erf 500 m² of groter is, met dien verstande dat het erf voor maximaal 50% is bebouwd;
b. de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving mag niet onevenredig worden aangetast;
c. het woon- en leefmilieu van omwonenden mag niet onevenredig worden aangetast;
d. de gebruiksmogelijkheden van omliggende functies mogen niet onevenredig worden beperkt;
e. op eigen terrein moet voldoende parkeergelegenheid aanwezig zijn, waarbij moet worden voldaan aan de parkeernormen, zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016. Indien deze nota bij een aanvraag is gewijzigd, moet met de wijziging rekening worden gehouden.

5.3.2 Maximale bouwhoogte aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Het bevoegd gezag kan, in afwijking van het bepaalde in lid 5.2.2 sub b.4, een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen met een hogere bouwhoogte, als wordt voldaan aan de volgende beoordelingsregels:

a. de stedenbouwkundige kwaliteit mag niet onevenredig worden aangetast;
b. het woon- en leefmilieu van omwonenden mag niet onevenredig worden aangetast;
c. de maximale bouwhoogte, zoals bepaald in lid 5.2.2 sub b.4, mag met niet meer dan 1 meter worden overschreden.

5.3.3 Bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan, in afwijking van het bepaalde in lid 5.2.3 sub b, een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een hogere bouwhoogte, als wordt voldaan aan de volgende beoordelingsregels:

a. de stedenbouwkundige kwaliteit mag niet onevenredig worden aangetast;
b. het woon- en leefmilieu van omwonenden mag niet onevenredig worden aangetast;
c. de maximale bouwhoogte, zoals bepaald in lid 5.2.3 sub b, mag met niet meer dan 1 meter worden overschreden.

5.4 Specifieke functieregels

5.4.1 Aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten

Aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten zijn ter plaatse van een op de verbeelding als 'Wonen' aangewezen locatie toegestaan als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de woning behoudt in/op elke bouwlaag de uitstraling van een woonhuis;
b. degene die de activiteiten uitoefent, moet tevens bewoner van de woning zijn;

c. de beroeps- of bedrijfsactiviteit mag niet leiden tot een onevenredige toename van de parkeerbehoefte, waarbij moet worden voldaan aan de parkeernormen, zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016. Indien deze nota bij een aanvraag is gewijzigd, moet met de wijziging rekening worden gehouden;
d. er mag geen detailhandel plaatsvinden, met uitzondering van ondergeschikte detailhandel als onderdeel van het aanwezige beroep of bedrijf aan huis;
e. maximaal 50% van de woonoppervlakte mag worden gebruikt voor het beroep of bedrijf aan huis.

5.4.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

a. Het in gebruik nemen van gronden en/of bebouwing, niet zijnde bestaande bebouwing, voor de in artikel 5.1 onder a en/of b bedoelde functies is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:
   1. uiterlijk binnen één jaar na eerste ingebruikname als bedoeld in de aanhef, moet de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in Bijlage 1 gerealiseerd zijn;
   2. de onder a bedoelde landschappelijke inpassing moet na realisatie duurzaam in stand worden gehouden.
b. 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 beschreven uitgangspunten en randvoorwaarden.

Artikel 6 Waarde - Archeologische verwachting 2

6.1 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.

6.2 Beoordelingsregels bouwwerken

6.2.1 Verbod

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning bouwwerken met een oppervlakte groter dan 200 m² te bouwen op een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Waarde - Archeologische verwachting 2'.

6.2.2 Beoordelingsregels en voorschriften

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen van een bouwwerk groter dan 200 m^2, indien wordt voldaan aan de volgende beoordelingsregels:

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

6.2.3 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.2.2 onder a, wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 6.2.2 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 6.2.2.

6.2.4 Uitzondering bouwregels

Het verbod als bedoeld in artikel 6.2.1 is niet van toepassing indien:

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

6.3 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.

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

6.4.1 Omgevingsvergunningplicht

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

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

6.4.2 Beoordelingsregels

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

6.4.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1 is nodig voor:

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

6.4.4 Voorschriften

Het bevoegd gezag kan aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1 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.

6.4.5 Advies

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1 wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld. Het bevoegd gezag betrekt dit advies bij de beoordeling, zoals bedoeld in artikel 6.4.2.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Ondergeschikte bouwdelen

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

8.2 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 deze regels is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

8.3 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde de grenzen van het werkingsgebied 'Wonen' mogen worden overschreden door:

a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 2,5 meter;
b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 meter.

8.4 Beoordelingsregels ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende beoordelingsregels:

a. ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan, daar waar bovengrondse gebouwen aanwezig zijn;
b. ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag ondergronds;
c. in afwijking van het bepaalde onder a. kan het bevoegd gezag tevens een omgevingsvergunning verlenen, teneinde ondergrondse gebouwen toe te staan daar waar bovengronds geen gebouwen zijn toegestaan, mits voldaan wordt aan de volgende beoordelingsregels:
    1. de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen bedraagt niet meer dan 25 m², met dien verstande dat het bebouwingspercentage dan wel de maximaal toegestane oppervlakte met het meerekenen van de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen niet wordt overschreden. In afwijking van het bepaalde in Artikel 3 wordt als bebouwde oppervlakte van ondergrondse gebouwen de oppervlakte van de vloer gemeten, inclusief muren;
    2. de ondergrondse ruimte vanuit de binnenzijde van de bebouwing, waaronder deze wordt gerealiseerd, toegankelijk is;
    3. 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;
    4. het peil rond de bebouwing niet kunstmatig wordt verhoogd.

8.5 Beoordelingsregels parkeren

a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw en voor het gebruiken van gebouwen waar al dan niet een omgevingsvergunning voor nodig is, wordt slechts verleend, indien is aangetoond dat wordt of zal worden voldaan aan de parkeernormen, zoals neergelegd in de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016, aldus vastgesteld door de gemeenteraad van Overbetuwe op 6 december 2016 en met dien verstande dat, indien deze beleidsregels bij aanvraag van de omgevingsvergunning zijn gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging;
b. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a, mits:
    1. het voldoen aan deze bepaling door bijzondere omstandigheden op zwaarwegende bezwaren stuit; of
    2. voor zover op andere wijze in de benodigde parkeergelegenheid wordt voorzien.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met de in dit TAM-omgevingsplan toegestane functies en activiteiten wordt in elk geval verstaan:

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

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Bevoegdheid

Bij omgevingsvergunning kan, met inachtneming van de hierna genoemde beoordelingsregels, worden afgeweken van:

a. 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;
b. de regels 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;
c. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 m en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m;
d. de regels 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..

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 en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad.

Hoofdstuk 4 Overgangsregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit TAM-omgevingsplan 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 TAM-omgevingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende omgevingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

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

b. Het is verboden het met dit TAM-omgevingsplan 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 TAM-omgevingsplan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

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

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan

ZANDSTRAAT
ZANDSTRAAT
DE ONDERIJEN
1
2
3
4
4
5
6
7
7
7
8
8
9
9
9
10
10
11
12
13
13

LEGENDA

BEBOUWINGSCLUSTER ALS "GROEN EILAND" LIGGEND IN OPEN VERSCHOLEN LANDSCHAP EN INGEKLEMD TUSSEN DORPSKERN OOSTERHOUT EN WAALSPRONG

1. GEMEENSCHAPPELIJKE ERF MET (GEBAKKEN) KLINKERVERHARDING OF HALFVERHARDING MET RUIMTE VOOR PARKEREN

2. BESTAANDE HOOFDWONING MET VRIJSTAANDE BIJGEBOUW (MAX 75 M^2)

3. NIEUW TE BOUWEN (SCHUUR)WONING (8X15 M . 600 M^3) MET VRIJSTAANDE BIJGEBOUW (MAX 75 M^2) GERICHT OP HET ERF

4. VRIJSTAANDE BIJGEBOUWEN (MAX 75 M^2) ONDERGESCHIKT AAN HOOFDBEBOUWING EN RUIMTE VOOR ZONNEPANELEN OP ZUIDELIJKE DAKVLAK

5. BESTAANDE OPRIT "KARRESPOOR" GEEFT TOEGANG TOT GEMEENSCHAPPELIJK ERF (RECHT VAN OVERPAD)

6. BESTAANDE HOUTSINGEL MET KARAKTERISTIEKE STREEKEIGEN BOMEN EN STRUIKEN HANDHAVEN

7. BESTAANDE (FRUIT)BOMEN LANGS OPRIT HANDHAVEN (BUITEN PLANGEBIED)

8. HOOGSTAMBOOMGAARD MET NATUURLIJKE KNIP- EN SCHEERHEG (VELDESDOORN OF LIGUSTER)

9. NIEUWE SOLITAIRE BOMEN ZORGEN VOOR LANDSCHAPPELIJKE INPASSING KAVELS EN ZORGEN VOOR DIEPTE IN TUIN/LANDSCHAP

10. WOONKAVELS/SIERTUIN OMHEIND MET KNIP- EN SCHEERHEG (BEUK)

11. BOOMGAARD OMHEIND MET KNIP- EN SCHEERHEG (O.A. MEIDOORN, VELDESDOORN OF LIGUSTER)

12. NATUURLIJK HAAG MET BES- EN VRUCHTDRAGENDE STRUIKVORMERS (O.A. MEIDOORN, KRENT, GELDERSE ROOS, KARDINAALSMUTS, HAZELAAR E KORNOELJE

13. WEIDES (BUITEN PLANGEBIED)

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

info@overbetuwe.nl
www.overbetuwe.nl

gemeente Overbetuwe