Bestemmingsplan



TAM-omgevingsplan Buitengebied, Eimerensestraat 5, Elst

Bestemmingsplan TAM-omgevingsplan Buitengebied, Eimerensestraat 5, Elst

Gemeente Overbetuwe

Status: Vastgesteld

Datum: November 2025

IMRO-ldn: NL.IMRO.1734.0412BUITEimren5-VSG1

gemeente Overbetuwe

Datum
November 2025

Correspondentieadres
Postbus 11
6662 AA ELST

Telefoon
0481 362 300

E-Mailadres
info@overbetuwe.nl

Inhoudsopgave

Motivering **5**

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

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie **8**

Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie **10**

Hoofdstuk 4 Beleidskader **12**
4.1 Rijksbeleid 12
4.2 Provinciaal beleid 13
4.3 Gemeentelijk beleid 15

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten **18**
5.1 Milieueffectrapportage 18
5.2 Geluid (spoor)wegverkeer 18
5.3 Luchtkwaliteit 20
5.4 Activiteiten en milieuzonering 21
5.5 Geurhinder 26
5.6 Bodem 27
5.7 Omgevingsveiligheid 27
5.8 Explosieven 29
5.9 Kabels en leidingen 30
5.10 Waterparagraaf 30
5.11 Flora en fauna 33
5.12 Archeologie en cultuurhistorie 35
5.13 Verkeer en parkeren 36
5.14 Gezondheid 37
5.15 Duurzaamheid 37

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet **39**
6.1 Algemene opzet 39
6.2 Toelichting op de regels 39

Hoofdstuk 7 Financiële toelichting **42**

Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak **43**
8.1 Inleiding 43
8.2 Participatie 43
8.3 Overleg 43
8.4 Vaststellingsprocedure 43
8.5 Beroep 43

Motivering

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Eimerensestraat 5 te Elst is een voormalig bedrijf met bedrijfsbebouwing en een bedrijfswoning aanwezig. De eigenaar van het perceel wil de bestaande voormalige bedrijfsbebouwing slopen en daarvoor in de plaats een woongebouw met twee wooneenheden realiseren. De bestaande bedrijfswoning wordt een reguliere woning, die in de toekomst kan worden gesplitst.

Om de realisatie van de nieuwe twee-onder-één-kapwoningen en de woningsplitsing van de bestaande woning mogelijk te maken, is een wijziging van het tijdelijk omgevingsplan van de gemeente Overbetuwe nodig. 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 plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Eimerensestraat 5 te Elst. Kadastraal staat de locatie bekend als gemeente Elst (ELS00), sectie M, perceelnummers 1960 en 1961 met een totale oppervlakte van 14.340 m^2. Het perceel ligt in het buitengebied van Overbetuwe, ten zuidwesten van de kern Elst en circa 5,5 kilometer ten zuidwesten van de rand van Arnhem. Op afbeelding 1 is de ligging van het plangebied weergegeven. In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie nader beschreven.



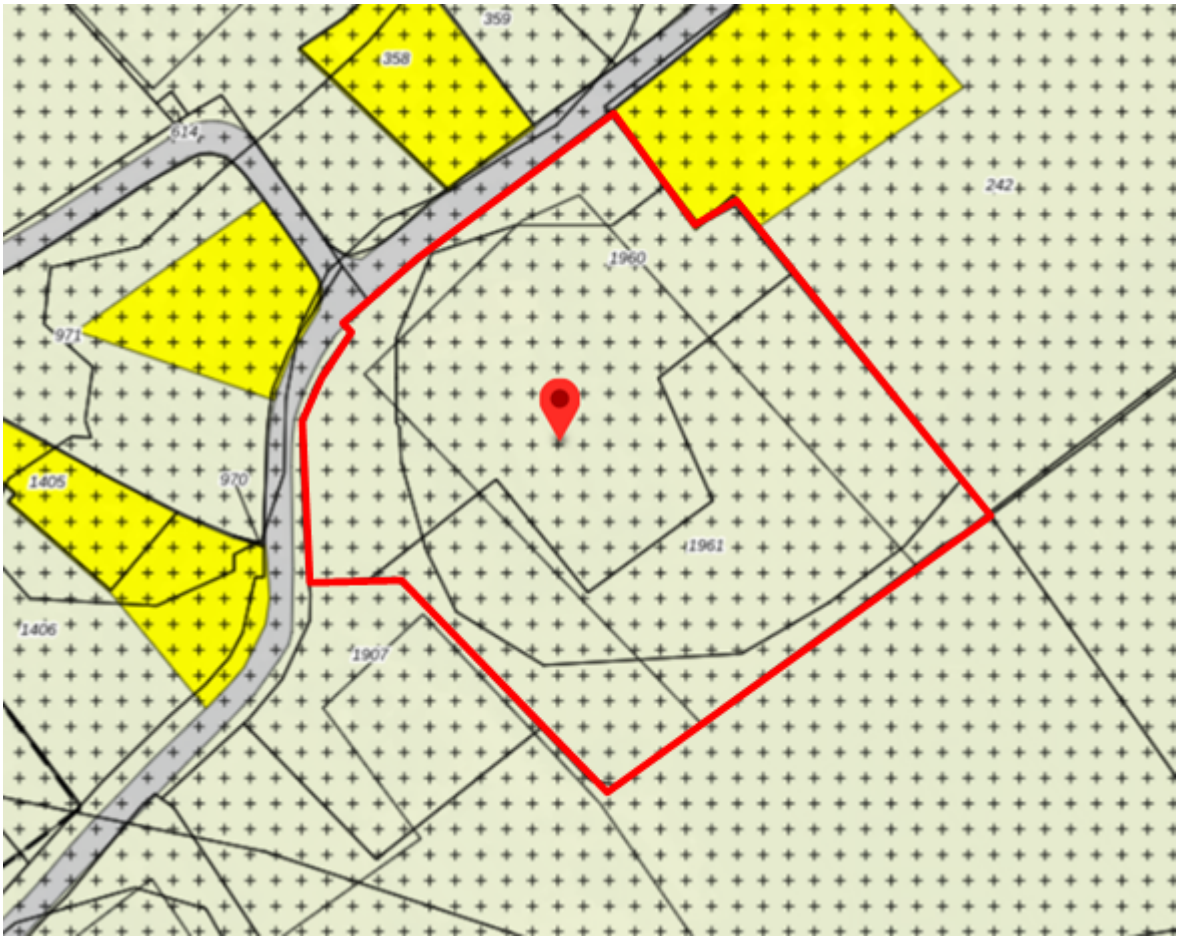
Afbeelding 1: ligging plangebied (bron: streetsmart.cyclomedia.com)

1.3 Huidig juridisch-planologisch regime

In het plangebied is op grond van het op 1 januari 2024 ontstane tijdelijke omgevingsplan het bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe', dat is vastgesteld op 5 maart 2013, van toepassing. Tevens maakt het bestemmingsplan 'Overbetuwe, Paraplubestemmingsplan plussenbeleid', dat thematische aanvullende regels stelt voor niet-grondgebonden veehouderijen, onderdeel uit van het tijdelijke omgevingsplan. In afbeelding 2 is de begrenzing van het plangebied binnen de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe' indicatief aangegeven. Er gelden de volgende bestemmingen:

- Bestemming 'Agrarisch' met een bouwvlak;
- Dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologische verwachting 1' en 'Waarde - Archeologische verwachting 2'.

Er is geen sprake (meer) van een agrarisch bedrijf in het plangebied. De initiatiefnemer wil het perceel hoofdzakelijk voor woondoeleinden gaan gebruiken. Hiervoor is een wijziging van de functie nodig. Een wijziging van het omgevingsplan is noodzakelijk om hierin te voorzien. Daarnaast is het niet mogelijk om binnen de huidige regels de bestaande woning te splitsen. Ook hiervoor is een wijziging van het omgevingsplan nodig.



Afbeelding 2: uitsnede huidig bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

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 bestaat uit de twee percelen aan de Eimerensestraat 5 te Elst. De Eimerensestraat maakt onderdeel uit van het buurtschap Eimeren in de gemeente Overbetuwe. Dit buurtschap is gelegen tussen Valburg en Elst, ten noorden van de A15.

De Eimerensestraat ontsluit via de Kloosterstraat op de N837, die richting de A15 en Elst loopt. Het plangebied ligt in een van oorsprong agrarisch gebied ten zuidwesten van Elst. In de omgeving van het plangebied zijn afwisselend solitaire woonpercelen, agrarische percelen en agrarische bedrijven, waaronder (glas)tuinbouw aanwezig.

Kadastraal staat het plangebied bekend als gemeente Elst, Sectie M, perceelnummers 1960 en 1961. De omvang van het plangebied is circa 1,4 hectare. Het wordt begrensd door de Eimerensestraat aan de noordwestkant en naburige agrarische en woonpercelen aan de overige kanten. Op afbeelding 3 is een luchtfoto van de huidige situatie weergegeven.



Afbeelding 3: luchtfoto plangebied (bron: pdokviewer)

In het plangebied is momenteel een vrijstaande bedrijfswoning met aangebouwde schuur aanwezig. Daarnaast zijn achter de bedrijfswoning twee voormalige agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig. Er is geen sprake meer van agrarische bedrijfsactiviteiten. Het westelijke bedrijfsgebouw heeft een oppervlakte van 280,8 m^2, het oostelijke bedrijfsgebouw een oppervlakte van 546,06 m^2. Dit komt neer op een oppervlakte van in totaal 826,86 m^2 aan voormalige bedrijfsbebouwing.

De gronden rondom de woning zijn ingericht als tuin met erfbeplanting. De rest van het plangebied

bestaat uit agrarische gronden, die momenteel als grasland en weiland in gebruik zijn.



Afbeelding 4: huidige bedrijfswoning (bron: Google Streetview)

Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie

De initiatiefnemers, de huidige bewoners van de woning Eimerensestraat 5, willen de huidige bedrijfswoning behouden. Het agrarisch bedrijf op locatie kent een te kleine omvang. Daarnaast is de bebouwing op het perceel zeer verouderd. Initiatiefnemer wenst daarom op locatie functieverandering toe te passen naar wonen en daarbij ter compensatie van de sloop van gebouwen twee woningen in de vorm van een twee-onder-een-kap op locatie te realiseren.

Afbeelding 5 geeft een schetsmatige weergave van de toekomstige situatie, waarbij de bestaande woning aan de noordwestkant zichtbaar is en ook de nieuwbouw (twee-onder-één-kapwoning) weergegeven is. Voor de toekomstige inrichting en de daarbij behorende randvoorwaarden is een landschappelijk inpassings- en beplantingsplan opgesteld, waarvan afbeelding 5 een uitsnede bevat. Het landschappelijk inpassings- en beplantingsplan is opgenomen in Bijlage 1 bij deze motivering en wordt in paragraaf 4.3 nader toegelicht met betrekking tot de landschappelijke inpassing. Met de beoogde positionering van de nieuwe tweekapper wordt het perceel op een stedenbouwkundig en landschappelijk logische wijze ingevuld. De nieuwe tweekapper is ruimtelijk ondergeschikt aan de bestaande bebouwing en sluit qua oriëntatie en nokrichting aan op deze bebouwing.

In de toekomstige situatie is er sprake van een compact woonerf met een vrijstaande woning, die in de toekomst gesplitst kan worden, en een twee-onder-éénkapwoning. Het woonerf is toegankelijk via de bestaande in-/uitrit aan de noordwestzijde op de Eimerensestraat.



Afbeelding 5: landschappelijk inpassings- en beplantingsplan (bron: Van Westreenen Adviseurs)

De twee nieuwe woningen in de vorm van een tweekapper krijgen gezamenlijk een inhoud van maximaal 1.000 m^3. Per wooneenheid komt dit neer op 500 m^3. De goothoogte bedraagt maximaal 4 meter en de nokhoogte 8 meter. De twee-onder-één-kapwoningen zullen qua uitstraling en positionering aansluiten op de bebouwing en omgeving en als schuurwoning worden vormgegeven. Bij de nieuwe woningen worden ook bijbehorende bouwwerken gerealiseerd. Deze worden binnen het volume van de twee-onder-één-kapwoning gerealiseerd. Vrijstaande bijbehorende bouwwerken en overkappingen zijn niet wenselijk en worden daarom niet toegestaan.

De bestaande bedrijfswoning wordt als reguliere woning behouden. De bestaande aangebouwde schuur bij deze woning blijft behouden en biedt ruimte voor parkeerplaatsen. In de toekomst wordt deze woning mogelijk gesplitst. Deze is hiervoor van ruim voldoende omvang. In dit geval worden op eigen erf parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiervoor biedt de erfinrichting voldoende ruimte.

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.

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

Beoordeling en conclusie
Dit plan voorziet in de functieverandering van een bestaande bedrijfswoning naar een reguliere woning, die kan worden gesplitst. Daarnaast voorziet het plan in de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en de realisatie van twee woningen als twee-onder-één-kap. De agrarische bedrijfsfunctie in het plangebied vervalt. Gezien de aard en omvang van de wijziging, zijn er geen nationale belangen in het geding.

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

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

Beoordeling en conclusie
Uit de jurisprudentie blijkt dat er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wanneer een plan voorziet in meer dan 11 woningen. Onderhavig plan voorziet in de realisatie en netto toevoeging van maximaal drie

nieuwe woningen (één door splitsing van de bestaande woning en twee door de realisatie van de nieuwe tweekapper). Deze ontwikkeling is niet aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking is in het kader van dit plan daarom ook niet noodzakelijk.

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 verordening bevat concrete regels, waaraan het initiatief wordt getoetst. De Omgevingsvisie zelf bevat geen regels, die voor de onderhavige wijziging direct van belang zijn. Het initiatief is ook te kleinschalig van aard om een wezenlijke bijdrage aan de provinciale ambities uit de Omgevingsvisie bij te dragen. Het initiatief is dan ook in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

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
Voor het plangebied zijn geen specifieke regels opgenomen welke dienen te worden toegepast bij een functieverandering naar Wonen. De beleidsmatige uitwerking laat de Provincie Gelderland over aan de gemeenten. De twee-onder-één-kapwoningen worden gerealiseerd op gronden welke geen onderdeel vormen van het Gelders Natuurnetwerk, de Groene Ontwikkelingszone, het Weidevogelgebied, Waardevol open gebied of Ganzenrustgebied.

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 zoals bedoeld in 'Kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen landschap Gelderse streek Over-Betuwe.

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.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het buitengebied van Overbetuwe, gelegen ten zuidwesten van de bebouwde kom van Elst in het buurtschap Eimeren. In dit gebied zijn nog herkenbare verhoogde woongronden (woerden) aanwezig, die kenmerkend zijn voor het landschap. De Eimerensestraat ligt in het bebouwingscluster/ het buurtschap Eimeren op circa 1 kilometer van de kern en sluit aan op De Wuurde, een uitloper vanuit de kern Elst. De transformatie van een voormalig agrarisch bedrijfsperceel op korte afstand van de bebouwde kom tot een woonperceel, met behoud en versterking van de landschappelijke kenmerken en kwaliteiten, is in zijn algemeenheid passend binnen het woerdengebied. In paragraaf 4.3 onder het kopje 'Landschapsontwikkelingsplan Overbetuwe (LOP)' is beschreven hoe de toekomstige erfopzet en landschappelijke inpassing zijn afgestemd op de landschappelijke en (cultuur)historische kenmerken in deze omgeving. Met de beoogde inpassing en inrichting wordt rekening gehouden met de voor de streek vastgestelde kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van het landschap. Het plan is daarmee in overeenstemming met het provinciaal beleid op dit onderdeel.

Thema 'wonen'

Vanwege de aard van de ontwikkeling, namelijk het realiseren van twee woningen, is tevens het thema 'wonen' van belang (paragraaf 5.7.1 Woonlocaties en recreatiewoningen). Per regio maken Gedeputeerde Staten samen met gemeentebesturen afspraken over het aantal te realiseren woningen (artikel 5.63). Een omgevingsplan laat nieuwe woningen alleen toe wanneer deze passen binnen de regionale woonafspraken (artikel 5.64). Met de ontwikkeling worden er maximaal 3 woningen toegevoegd (één door woningsplitsing en twee door de realisatie van de nieuwe tweekapper). Het is daarmee zonder meer in overeenstemming met de kwantitatieve opgave en afspraken.

In kwalitatief opzicht is het plangebied een geschikte woonlocatie. Het plangebied ligt op korte afstand van de kern Elst. De omzetting van een (voormalige) agrarische bedrijfslocatie naar een woonlocatie past bovendien in de ruimtelijk-functionele structuur van het gebied, mede omdat er in de omgeving van het plangebied meerdere woonpercelen aanwezig zijn. Wonen en agrarische functies worden afgewisseld in het lint aan de Eimerensestraat.

Conclusie
De omgevingsplanwijziging is in overeenstemming met de Omgevingsverordening Gelderland.

4.3 Gemeentelijk beleid

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

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

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

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

Beoordeling
Het plangebied ligt in het buitengebied van Overbetuwe, ten zuidwesten van de kern Elst. Eén van de centrale opgaven uit de Omgevingsvisie is het behouden van een vitaal buitengebied. De gemeente wil dit met differentiatie bereiken. In het buitengebied worden zeven deelgebieden onderscheiden, met specifieke ambities per deelgebied, die op concrete situaties worden toegepast.

Het plangebied is gelegen in een landschappelijke zone. In de zone Landbouwlandschap dient als het landelijk en open agrarisch gebied als buffer tussen Elst, Valburg en de Betuweroute en Landschapspark De Danenberg met daarbij Strandpark Slijk-Ewijk.

Sommige ontwikkelingen overstijgen de verschillende deelgebieden. Voor alle deelgebieden geldt o.a. dat:
- bij vrijkomende agrarische bebouwing waarde-creatie voorop wordt gesteld aan de hand van (verbeteren van) omgevings- en milieuwaarden, aansluitend op de ambities per deelgebied;
- toepassing van clustering en bundeling bij transformatie van (leegstaand) agrarisch vastgoed naar woonfuncties.

Met de ontwikkeling wordt voormalig agrarisch vastgoed gesaneerd en in de plaats worden twee nieuwe woningen gerealiseerd in de vorm van een twee-onder-één-kapwoning. De bestaande woning kan worden geplitst. De bestaande en nieuwe woningen worden in de vorm van een boerenerf gepositioneerd als wooncluster. In het landschappelijk inpassings- en beplantingsplan is rekening gehouden met een goede aansluiting op het bestaande landschap. Ook de uitgangspunten van het Landschapsontwikkelingsplan van de gemeente (LOP), waarin specifieke landschappelijke ambities en randvoorwaarden voor het van toepassing zijnde deelgebied 'Oeverwal Elsterveld', zijn uitdrukkelijk gehanteerd bij het opstellen van dit inrichtings- en inrichtingsplan. Hierop wordt verderop in deze paragraaf ingegaan.

Het plangebied ligt in het buurtschap Eimeren. Dit kenmerkt zich als een historisch, kleinschalig bebouwingslint in een relatief open buitengebied. Hierbij worden agrarische bedrijfslocatie en woonpercelen afgewisseld.

De transformatie van een voormalig agrarisch bedrijfsperceel tot een woonperceel met het toevoegen van twee nieuwe woningen, met versterking van de landschappelijke kenmerken en kwaliteiten, past bij de kenmerken van het lint. Het plan sluit daarmee aan bij de ambities uit de Omgevingsvisie.

Conclusie
Het plan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

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

Beoordeling
Met deze omgevingsplanwijziging wordt een bestaande bedrijfswoning omgevormd tot reguliere woning. Daarnaast wordt de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesaneerd en worden er twee twee-onder-één kapwoningen gerealiseerd. Een voorwaarde om medewerking te kunnen verlenen aan de functiewijziging naar wonen is dat een goede landschappelijke inpassing van het woonperceel, op basis van een inrichtingsplan, plaatsvindt. Er is daarom een landschappelijk inrichtings- en beplantingsplan opgesteld (zie Bijlage 1), waarbij het LOP als kader is gebruikt.

Het plangebied is gelegen binnen het deelgebied 'Oeverwal Elsterveld' (deelgebied 10). Kenmerkend zijn een lagere oeverwal, een redelijk open landschap, de oude boerderijen en de besloten oude buurtschappen Reeth, Eimeren en Lijnden. Het landschap is onder invloed van verstedelijking. De lintvormige buurtschappen liggen als besloten enclaves in het open landschap.

Als buffer tegen de verstedelijking worden de linten met karakteristieke, kleinschalige uitstraling behouden en versterkt. De oude boerderijen en buitenplaatsen langs de Wolfhoeksestraat, Eimeren en op de woerden aan de oostkant van Elst dienen als buffer tegen verstedelijking.

Door stimulering van de aanplant van fruitbomen (hoogstam) op de oeverwal, wordt de kleinschaligheid versterkt en de historie voelbaar gemaakt. Verdichting van het landschap door de aanplant van elzenhagen en fruitbomen op de erven en de kavelgrenzen rond Reeth, Eimeren en Lijnden, versterkt de kleinschaligheid.

Onderstaand in afbeelding 6 is het landschappelijk inrichtings- en beplantingsplan opgenomen, waarop de toekomstige inrichting is weergegeven (zonder splitsing van de bestaande woning). De aanplant van erfbeplanting, waaronder elzenhagen en fruitbomen als kavelgrensbeplantingen dragen bij het versterken van het lint en de verdichting van het landschap. Hierbij dient het kleinschalige besloten landschap met haar erven en bijbehorende perceelbeplanting te worden behouden en versterkt. Er worden landschapselementen toegevoegd die passend zijn in het gebied, zoals beukenhagen en houtwallen. De

realisatie van de verschillende elementen is door middel van een voorwaardelijke verplichting geborgd in deze omgevingsplanwijziging. De realisatie in instandhouding van deze elementen is ook mogelijk bij splitsing van de bestaande woning.

Het inrichtingsplan voorziet in het creëren van een compact en duidelijk herkenbaar woonerf in boerenopzet met de bestaande, eventueel te splitsen, woning en achter op het erf ondergeschikte bebouwing als twee-onder-één-kapwoningen, rondom een gezamenlijk toegangserf.

Concreet worden de volgende inpassings- en inrichtingsmaatregelen uitgewerkt:

1. Houtwal aan de achterzijde van het perceel met bijvoorbeeld meidoorn, lijsterbes, elzen.
2. Fruitboomgaard aan het lint;
3. Aanplant van solitaire bomen en kleine boomgroepen, ruwe berken;
4. Uitbreiding bestaande houtwal aan noordoostzijde van het perceel met bijvoorbeeld eik, meidoorn, lijsterbes, hulst;
5. Aanplanten beukenhagen als erfafscheidingen.

Deze maatregelen sluiten goed aan bij de doelstellingen vanuit het LOP.



Afbeelding 6: weergave landschappelijke inpassing en beplanting (bron: Van Westreenen Adviseurs)

Conclusie

Na de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en de realisatie van de nieuwe woningen in de vorm van een tweekapper, inclusief de landschappelijke inpassingsmaatregelen, ontstaat een passende verhouding tussen bebouwing, erf, groen en grasland. Het woonerf staat in duidelijk contrast met het omliggende agrarische gebied. De relatie met het omliggende gebied wordt versterkt en het perceel wordt passend landschappelijk ingepast. Het plan levert een bijdrage aan meerdere doelstellingen van het LOP en is hiermee dus in overeenstemming.

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Milieueffectrapportage

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
De ontwikkeling betreft het omzetten van een bestaande bedrijfswoning tot reguliere woning (inclusief splitsing), het slopen van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en het realiseren van twee-onder-één-kapwoningen. Er worden twee wooneenheden toegevoegd. De ontwikkeling behoort niet tot de in Bijlage V bij het Omgevingsbesluit opgenomen categorieën. De ontwikkeling is ook niet aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals bedoeld in deze Bijlage, omdat er sprake is van een zeer kleinschalige ontwikkeling met de toevoeging van slechts (maximaal) 3 woningen.

Er is daarom geen sprake van een m.e.r.-plichtige of m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit bij de wijziging van het omgevingsplan. Een m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling is niet aan de orde.

5.2 Geluid (spoor)wegverkeer

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening te worden gehouden met het geluid door (spoor)wegen op geluidsgevoelige gebouwen. Daarbij gelden er geluidsaandachtsgebieden 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 aandachtsgebied) niet meer bedraagt dan de standaardwaarde, dan is er in ieder geval sprake van een aanvaardbare woon- en leefomgeving. De standaardwaarden zijn aangegeven in onderstaande tabel. Deze geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen.

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

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

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

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

Beoordeling
Deze omgevingsplanwijziging maakt het oprichten van twee nieuwe woningen mogelijk ter vervanging van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Er is sprake van het realiseren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing. De beoogde woonlocatie ligt (mogelijk) binnen het geluidsaandachtsgebied van de Eimerensestraat. Het plangebied ligt buiten het geluidsaandachtsgebied van spoorwegen.

Er is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. De rapportage van het uitgevoerde onderzoek is opgenomen in Bijlage 2.

De conclusies van het onderzoek zijn als volgt:

- De waarde voor geluid vanwege de gemeentelijke wegen bedraagt per weg maximaal 51 dB.
- De waarde voor het gezamenlijke geluid Lg vanwege alle beschouwde wegen bedraagt 52 dB L_{den}. De standaardwaarde van 53 dB wordt niet overschreden. Ook vanuit het toetsingskader uit de Omgevingswet hoeven geen hogere waarden voor geluid te worden vastgesteld.

Voor de objecten bedoeld voor bewoning moet worden voldaan aan de eisen uit het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL) ten aanzien van de karakteristieke geluidwering van de gevels. De grenswaarde van het geluidsniveau in de geluidgevoelige ruimten van de nieuw te realiseren objecten voor bewoning mag daarbij volgens de gemeente maximaal 33 dB bedragen. Bij een waarde voor het gezamenlijke geluid van 52 dB betekent dit, dat de karakteristieke geluidwering tenminste 20 dB moet bedragen. Deze waarde is gelijk aan de minimale eis voor de karakteristieke geluidwering van een nieuwbouwwoning.

In het akoestisch onderzoek is de toekomstige woningsplitsing nog niet onderzocht. Aangezien het hier niet om nieuwbouw gaat, maar om functiewijziging/verbouw, zijn de artikelen 4.102 en 2.103 van het Bbl (nieuwbouweisen) niet van toepassing. In het kader van afdeling 5.2 van het Bbl geldt dat het van rechtens verkregen niveau gehandhaafd moet worden. Een akoestisch onderzoek is daarom voor de splitsing niet vereist. Binnenwaarden van meer dan 38 dB Lden zijn niet meer als ETFAL (goed woon- en leefklimaat) te beschouwen. Bij het indienen van de omgevingsvergunning voor de verbouw van de woning zal moeten worden aangetoond dat aan de eis van maximaal 38 dB L_{den} wordt voldaan. Hiervoor worden geen belemmeringen verwacht.

Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de nieuwe woningen. Er zijn geen nadere maatregelen noodzakelijk.

Conclusie
Vanuit akoestisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor het oprichten van de nieuwe woningen aanwezig. In de woningen is een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat voldoende gegarandeerd.

5.3 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

Beoordeling
Het voorziene project is een project bedoeld in de lijst met categorieën van gevallen die is opgenomen in Bijlage 3a van de Regeling NIBM. Het aantal te realiseren woningen, namelijk maximaal drie, ligt ver beneden de grenzen voor aantallen woningbouwlocaties die genoemd worden in de Bijlage 3a. Dat houdt in dat op voorhand vaststaat dat het project in kwestie niet in betekende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Daarom is het niet noodzakelijk om ten behoeve van vaststelling van het bestemmingsplan eerst te bepalen of voldaan wordt aan de gestelde norm voor de toename van de jaargemiddelde concentratie NO2 en PM10 van 3%. De NIBM–tool wordt dan ook buiten toepassing gelaten.

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat
Het is met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties van belang om ook te bekijken of er ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hiervoor zijn de gegevens van het CIMLK geraadpleegd. Volgens de Grootschalige concentratie- en Depositiekaarten Nederland (2020) geldt in de directe omgeving van het plangebied een gemiddelde fijnstof concentratie (PM10) tussen de 16 en 18 µg/m³ en een gemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO2) tussen de 12 en 14 µg/m³. De grenswaarde jaargemiddelde ligt voor beide stoffen op de 40 µg/m³ (jaargemiddelde concentratie 2019). De WHO advieswaarden liggen op 15 en 10 µg/m³. De luchtkwaliteit ter plaatse ligt derhalve binnen de norm en ligt dicht bij de WHO-advieswaarden.

Daarmee wordt geconcludeerd dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het kader van de luchtkwaliteit.

Conclusie
Het aspect 'luchtkwaliteit' zorgt niet voor belemmeringen.

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
Deze omgevingsplanwijziging voorziet in een wijziging van de huidige Agrarische (bedrijfs)bestemming naar een woonfunctie, waarbij de bestaande bedrijfswoning een reguliere woning wordt en er twee nieuwe woningen op het perceel worden opgericht. Deze wijzigingen kunnen in het kader van het aspect activiteiten en milieuzonering relevant zijn.

In de directe omgeving van het plangebied zijn naast woonfuncties ook verschillende agrarische functies aanwezig. Het gebied kan het best worden gekenmerkt als gemengd buitengebied, de richtafstanden kunnen met één stap worden verlaagd.

In de omgeving van de planlocatie zijn enkele milieubelastende functies gevestigd, namelijk enkele agrarische bedrijven. Van deze functies is in onderstaande tabel de toegestane milieucategorie met bijbehorende richtafstand op basis van de oude VNG-brochure, vermeld. Vervolgens is in de vijfde kolom de milieucategorie omgezet aan de hand van de transponeertabel uit de nieuwe handreiking Activiteiten en Milieuzonering (zie 10.1.2 Transponering VNG-tabellen 2009, pagina 46). In de nieuwe handreiking is een getransponeerde tabel opgenomen welke is bedoeld om een indicatie te geven en als hulpmiddel te fungeren bij het inschatten van de milieugebruiksruimte van een milieubelastende activiteit.

Adres	*Functie*	*Milieucat.*	*Richtafstand (gemengd buitengebied)*		*Werkelijke afstand*
Eimerensestraat 7	Rundveehouderij	3.2	50 m	Vanaf 50 meter van gemengd woongebied: basiswaarde: op 50 meter van eigen terreingrens	30 m

Eimerensestraat 10	Violen & Geranium kwekerij	2	10 m	Basiswaarde, traploos over eerste 50 meter tot grens woongebied	130 m
Eimerensedwarsstraat 2	Agrarisch bedrijf (grondgebonden)	3.1	30 m	Basiswaarde 50, traploos over eerste 50 meter tot grens woongebied	82 m
Eimerensestraat 1	Rundveehouderij (grondgebonden)	3.2	50 m	Vanaf 50 meter van gemengd woongebied: basiswaarde: op 50 meter van eigen terreingrens	88 m
Eimerensestraat 2	Rundveehouderij (grondgebonden)	3.2	50 m	Vanaf 50 meter van gemengd woongebied: basiswaarde: op 50 meter van eigen terreingrens	155 m
Eimerensestraat 4	Agrarisch bedrijf (grondgebonden)	3.1	30 m	Basiswaarde, traploos over eerste 50 meter tot grens woongebied	75 m

Uit de tabel blijkt dat de richtafstand voor de meeste agrarische bedrijven niet over de nieuwe woningen reiken. Aangezien er wordt voldaan aan de indicatieve richtafstanden kan ook worden gesteld dat over het algemeen er sprake is van de basiswaarde van geluid en geur. Daarmee levert het bouwen van de nieuwe woning geen belemmering voor deze bedrijven. Andersom is een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat niet aan de orde. Een gedeelte van het achtererfgebied bij de nieuwe woningen ligt wel binnen 50 meter afstand van het agrarisch bedrijf (rundveehouderij) aan de Eimerensestraat 7. Binnen deze 50 meterzone worden nieuwe geurgevoelige gebouwen (zoals bedoeld in artikel 5.91 van het Besluit kwaliteit leefomgeving) niet toegestaan in het plan. Hiervoor is op de verbeelding een specifiek werkingsgebied opgenomen. Hiermee zijn belemmeringen over en weer uitgesloten.

Spuitzones
Ten aanzien van boom- en fruitteeltbedrijven is niet alleen de publicatie 'Activiteiten en milieuzonering' van belang, maar ook spuitzones in verband met het gebruik van bestrijdingsmiddelen bij deze bedrijven.

Uit vaste rechtspraak van de Afdeling volgt namelijk dat in het algemeen een afstand van 50 meter moet worden aangehouden tussen gevoelige functies (zoals wonen) en agrarische bedrijvigheid waarbij bestrijdingsmiddelen worden gebruikt. Zo'n zone van 50 meter wordt een spuitzone, een spuit(vrije)zone of een milieuzone genoemd.

In artikel 3.4.1 van het tijdelijk deel omgevingsplan 'Buitengebied Overbetuwe' is bepaald dat een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en (glas)tuinbouw, fruit- en boomteelt in acht moet worden

genomen. Artikel 3.5.8 bevat een afwijkingsbevoegdheid om een kortere afstand toe te staan, mits goed onderbouwd.

In de directe omgeving van het plangebied zijn binnen 50 meter van de toekomstige woonfunctie meerdere agrarische percelen aanwezig. Hierna volgt een beschouwing van het aspect spuitzonering ten opzichte van de verschillende agrarische gronden.

Eimerensedwarsstraat 2
Aan de overzijde van de Eimerensestraat is een perceel aanwezig, waar een agrarische bestemming op rust en het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen niet is uitgesloten. Een gedeelte van dit perceel ligt binnen 50 meter van de bestaande woning in het plangebied. Hierdoor is dit gebruik strijdig met het omgevingsplan en enkel op basis van het overgangsrecht toegestaan. De onderhavige wijziging levert daarom geen nieuwe beperkingen op voor de eigenaar van het perceel. Er is enkel bij voortzetting van het huidige gebruik sprake van potentiële aantasting van het woon- en leefklimaat in het plangebied.

Met de eigenaar van het betreffende perceel is door de initiatiefnemer een privaatrechtelijke overeenkomst afgesloten, waarin is vastgelegd dat geen gebruik van gewasbeschermingsmiddelen meer mag worden gemaakt op de gronden binnen 50 meter van de woning binnen het plangebied. Op basis van deze privaatrechtelijke afspraak is gewaarborgd dat er, zolang er sprake is van potentiële gezondheidsrisico's, geen gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt binnen de spuitzone. Hierdoor is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat geborgd.

Eimerensestraat 6
Aan de overzijde van de Eimerensestraat, ten noordwesten van het plangebied, is een kleinschalige boomgaard aanwezig. Rondom deze gronden zijn meerdere bestaande woningen aanwezig, waaronder de woning Eimerensestraat 6 die tot het betreffende perceel behoort. Hierdoor is dit gebruik strijdig met het omgevingsplan en enkel op basis van het overgangsrecht toegestaan. De onderhavige wijziging levert daarom geen nieuwe beperkingen op voor de eigenaar van het perceel. Er is enkel bij voortzetting van het huidige gebruik sprake van potentiële aantasting van het woon- en leefklimaat in het plangebied.

Van belang is dat de betreffende gronden in eigendom van de initiatiefnemer zijn. Gelet op de belangen die initiatiefnemer heeft bij de realisatie van de ontwikkeling en het in stand houden van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen, is het redelijkerwijs uitgesloten dat het gebruik van (chemische) bestrijdingsmiddelen op grote schaal op dit perceel zal plaatsvinden. Overigens is een dergelijk gebruik ook gelet op de geringe omvang van de boomgaarden al redelijkerwijs uitgesloten.

Tot slot bevinden zich tussenliggende groenvoorzieningen in het plangebied (zie afbeelding 7), die naar verwachting voor een beperking van de driftreductie zorgen. De instandhouding van deze groenvoorziening is in het plan juridisch geborgd. De afstand van de boomgaard tot de rand van het plangebied is circa 20 meter. De nieuwe woningen liggen echter op meer dan 50 meter afstand, waardoor er bij deze woningen geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat aan de orde is.

De bestaande woning Eimerensestraat 5 is op zichzelf al een voor spuitzones gevoelige functie. De afstand ten opzichte van deze woning (incl. bijbehorende tuin, die aan deze zijde reeds als zodanig functioneert) wijzigt niet en de wijziging zorgt niet voor een onevenredige beperking van de gebruiksmogelijkheden van het perceel. Door de beperkte omvang van het teeltperceel en de tussenliggende driftreducerende groenzone is het aannemelijk dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



Afbeelding 7: driftreducerende robuuste groenvoorziening binnen het plangebied (bron: google Streetview)

Gronden oostelijk en zuidelijk van plangebied

Ten oosten en ten zuiden van het plangebied zijn agrarische gronden aanwezig. De aan het plangebied grenzende agrarische gronden (perceel M 1961) zijn eigendom van de initiatiefnemer, waardoor redelijkerwijs rekening kan worden gehouden met de komst van de nieuwe woningen. Agrarische gronden van derden, die voor de teelt van gewassen in gebruik kunnen worden genomen, bevinden zich op minimaal 25 meter afstand van de toekomstige woonfunctie (woningen incl. bijbehorende tuinen) in het plangebied. Ten opzichte van het perceel M 1906, ten zuiden van het plangebied, wordt een afstand van minimaal 50 meter behaald. De bestaande agrarische bedrijfswoning bevindt zich op meer dan 50 meter afstand van deze gronden, waardoor er in de huidige situatie geen belemmeringen over en weer aan de orde zijn. Er is in de huidige situatie geen sprake van hoogopgaande teelt en een dergelijk gebruik is in de afgelopen minimaal 15 jaar ook niet aan de orde geweest.

Na onderhavige wijziging van het omgevingsplan, geldt voor de betrokken eigenaren van een deel van de agrarische gronden (enkel delen van de percelen M 1907 en M 242) dat binnen een beperkte zone van de betreffende gronden geen fruit- en boomteelt en glastuinbouw meer is toegestaan op basis van de regels van het tijdelijke omgevingsplan. Hierdoor ontstaat een beperking voor de betrokken grondeigenaren. Van een onevenredige beperking van de gebruiksmogelijkheden is echter geen sprake, omdat de percelen bruikbaar blijven voor agrarisch gebruik en het huidige gebruik zonder belemmeringen kan worden voortgezet (vgl. de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 6 november 2024, ECLI:NL:RVS:2024:4506). Bovendien wordt slechts een zeer klein deel van de betreffende gronden beperkt. Ook is er binnen het tijdelijke omgevingsplan een mogelijkheid om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit te verkrijgen, indien kan worden aangetoond dat een aanvaardbaar verblijfsklimaat voor gevoelige functies kan worden gegarandeerd. Dit is aannemelijk gezien de relatief ruime afstand, in combinatie met de heersende windrichting (die niet richting het plangebied is) en de tussenliggende groenvoorzieningen rondom het woonerf (zie afbeelding 7), die naar

verwachting voor een beperking van de driftreductie leiden.

Conclusie spuitzones
Gezien de voorgaande locatiespecifieke feitelijke en juridische omstandigheden kan worden geconcludeerd dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het plangebied voldoende geborgd is en dat de belangen van de eigenaren van de agrarische gronden niet onevenredig worden geschaad.

Geconcludeerd wordt dat spuitzones geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

Conclusie
Het aspect activiteiten en milieuzonering vormt geen belemmering voor de omgevingsplanwijziging. Omliggende functies worden niet belemmerd en is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen. Ook spuitzones vormen geen belemmering voor het oprichten van deze woningen.

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 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
In de omgeving van het plangebied zijn agrarische bedrijven gevestigd. Deze bedrijven zijn grondgebonden en zijn niet bestemd als intensieve veehouderijen. Een intensieve veehouderij is in de omgeving van het plangebied niet toegestaan.

Het meest nabijgelegen agrarische bedrijf is Eimerensestraat 7. Hier wordt al jaren geen vee meer gehouden en er bestaan voornemens om over te gaan tot een functiewijziging op deze locatie. Juridisch-planologisch gezien is hier wel een grondgebonden veehouderij toegestaan. In principe moet er worden uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden en daarmee het bouwvlak van de veehouderij. Op basis van het Omgevingsplan van de gemeente Overbetuwe geldt een minimale afstand van 50 meter tussen een emissiepunt van een veehouderij en een woning. Ook geldt een vaste afstand van 50 meter ten opzichte van dieren zonder geuremissiefactor vanuit het Bkl. De afstand van de rand van het bouwvlak van de veehouderij tot de woningen is minimaal 47 meter. In dit geval ligt het niet voor de hand dat er aan de kant van de nieuwe woningen (zuidwestzijde) een emissiepunt binnen 50 meter wordt gerealiseerd, omdat aan die kant de (bedrijfs)woning Eimerensestraat 7 ligt en de toegangsweg tot de achter gelegen schuren. Het is daarom aannemelijk dat er bij de nieuwe woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast wordt een eventuele toekomstige veehouderij aan de Eimerensestraat 7 niet belemmerd door de nieuwe woningen. Er kan immers worden voldaan aan de afstand van 50 meter (tussen gevel woning en emissiepunt van veehouderij) en het is niet te verwachten dat er een emissiepunt/stal wordt gerealiseerd aan de kant van de nieuwe woningen. Daarnaast is er genoeg ruimte voor uitbreiding binnen het bouwvlak achter en naast de huidige schuren, respectievelijk in zuidelijke richting en in zuidwestelijke richting. Hiermee zijn onevenredige belemmeringen over en weer uitgesloten.

Conclusie
Er is geen sprake van belemmeringen met betrekking tot het aspect geur agrarisch.

5.6 Bodem

Voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem bij het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie gelden waarden, die in het omgevingsplan worden opgenomen (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
Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een bestaande bedrijfswoning veranderd in een reguliere woning (eventueel te splitsen). Daarbij worden er voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesaneerd waarvoor in de plaats twee nieuwe woningen worden gerealiseerd. Dit betekent dat het realiseren van een bodemgevoelige gebouwen mogelijk wordt gemaakt, waardoor een onderzoek naar de bodemkwaliteit noodzakelijk is.

Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage van het onderzoek is opgenomen als Bijlage 3.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt het volgende:
- Ter plaatse van deellocatie A (voormalige bovengrondse tank) is minerale olie niet verhoogd aangetoond in de bovengrond en/of het grondwater. De locatie is onbelast.
- Ter plaatse van deellocatie B (onderzoekslocatie) zijn in de vaste bodem diverse enkele parameters licht verhoogd aangetoond. De locatie is enigszins belast.
- Ter plaatse van deellocatie C (voormalige boomgaard) is OCB niet verhoogd aangetoond in de toplaag.
- De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit is voldoende voor het realiseren van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. Omdat de landelijke interventiewaarden niet worden overschreden zijn geen risico's te verwachten.

De kwaliteit van de bodem is in voldoende mate vastgesteld. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding om asbest in grondonderzoek of nader bodemonderzoek te adviseren.

Dit betekent dat er in zoverre geen belemmeringen voor het plan zijn. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Conclusie
Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de planologische procedure, aanvraag omgevingsvergunning en de geplande herontwikkeling van de locatie.

5.7 Omgevingsveiligheid

Inleiding
Het beleid voor omgevingsveiligheid (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. Dit betreffen 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 norm voor het plaatsgebonden risico en de bepalingen over 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 Eimerensestraat 5 te Elst is een bedrijfswoning aanwezig op een voormalige agrarische bedrijfslocatie. De eigenaar van het perceel heeft het voornemen om de huidige bedrijfswoning te behouden als reguliere woning en in de toekomst te splitsen. Daarbij worden er voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesaneerd waarvoor in de plaats twee nieuwe woningen worden gerealiseerd (twee-onder-een-kapwoning). Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken, moet van het planologisch regime worden afgeweken, of moet het tijdelijke omgevingsplan worden gewijzigd. Dit kan middels een wijziging van het omgevingsplan. 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.

Inventarisatie 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 8 is een uitsnede opgenomen van de risicokaart.



Afbeelding 8: uitsnede risicokaart met het plangebied in blauwe cirkel (bron: Atlas leefomgeving)

Het projectgebied is niet gelegen binnen een aandachtsgebied en daarmee tevens niet binnen de invloedssfeer van een activiteit waar een extern risico vanuit gaat. Het aspect omgevingsveiligheid behoeft derhalve geen nadere toetsing en er hoeven geen maatregelen te worden getroffen. Vanuit het aspect omgevingsveiligheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Conclusie
Het aspect omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor de juridisch-planologische procedure.

5.8 Explosieven

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

Beoordeling en conclusie
Bij bodemroerende werkzaamheden, zoals het oprichten van gebouwen, graafwerkzaamheden, aanleg van kabels en leidingen en het uitvoeren van bepaalde onderzoeken, is de aanwezigheid van mogelijke ontplofbare oorlogsresten (OO) van belang. Omdat er na de Tweede Wereldoorlog sprake is geweest van bouwactiviteiten in het plangebied, is de kans zeer klein dat er OO aanwezig zijn. Er is sprake van het realiseren van nieuwe woningen ter plaatse van de locatie waar in de huidige situatie bedrijfsbebouwing aanwezig is. Bij de voorbereiding van het plan is het daarom niet noodzakelijk om onderzoek te doen naar ontplofbare oorlogsresten.

Het aspect explosieven vormt geen belemmering voor het plan.

5.9 Kabels en leidingen

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

Beoordeling en conclusie
Uit de netwerkkaart kan worden opgemaakt dat er geen planologisch relevante hoogspannings- of andere kabels en leidingen door het gebied lopen. De meest nabijgelegen bovengrondse hoogspanningverbinding heeft een spanning van 150 kV en is gelegen op een afstand van circa 830 meter. Voor een hoogspanningsverbinding met 150 kV geldt aan weerszijden een invloedsgebied van 50 meter. Daarnaast ligt er op circa 970 meter afstand van het plangebied een 380 kV hoogspanningsverbinding. Voor een hoogspanningsverbinding met 380 kV geldt aan weerszijden een invloedsgebied van 115 meter.

Gelet op de afstand tussen het plangebied en deze hoogspanningslijnen vormt dit aspect geen belemmering voor het plan en behoeven er geen nadere regels te worden gesteld in het omgevingsplan.

5.10 Waterparagraaf

Middels de weging van waterbelangen dient inzicht te worden geboden in de effecten van het project op stedelijk afvalwater, grondwater en hemelwater (par. 5.1.3.1 Bkl). De weging van het waterbelang zorgt er voor dat per ontwikkeling de klimaatbestendigheid van het watersysteem en een water robuuste inrichting van de omgeving vroegtijdig in de planvorming worden betrokken. Daarbij is het van belang dat er op een gestructureerde wijze afstemming tussen waterschap en de gemeente plaatsvindt, waarbij een constructieve en doorlopende afstemming van belang is.

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

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

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

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

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

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

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

Gemeente Overbetuwe
Waterplan Overbetuwe
In 2008 stelde de gemeente Overbetuwe in samenwerking met het Waterschap Rivierenland het Waterplan Overbetuwe vast. 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)
Dit plan voorziet in de functieverandering van een bestaande bedrijfswoning naar een reguliere woning, die in de toekomst gesplitst kan worden. Daarnaast worden er twee woningen gerealiseerd als twee-onder-één-kap. In de toekomstige situatie wordt op het perceel ook erfverharding gerealiseerd. Daar staat tegenover dat ook de bestaande bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. De bestaande woning met bijgebouwen blijft, ook na splitsing, onveranderd qua (verhard) oppervlak. De te amoveren bedrijfsbebouwing heeft een oppervlakte van circa 830 m^2. De oppervlakte van de nieuw te realiseren woningen bedraagt minder dan 50% van de gesloopte oppervlakte. Daarbij wordt er ook erfverharding gerealiseerd bij de nieuwe woningen. Het totale toekomstige verhard oppervlak zal kleiner zijn dan de 830 m^2 aan bestaande verharding. Het bebouwd en verhard oppervlak neemt per saldo dus niet toe. De eenmalige vrijstelling van de compensatieplicht op basis van de Waterschapsverordening is in geval van een beperkte toename zonder meer toepasbaar voor dit plan. De totale toevoeging van de verharding is namelijk veel minder dan 1.500 m². In planologisch opzicht is er sprake van een aanzienlijke afname, omdat het bouwvlak aanzienlijk wordt verkleind. Op de erven zal daarnaast duurzaam worden omgegaan

met water. Dit door het water op zoveel mogelijk plekken in de bodem te laten infiltreren. Dit is van belang voor het goed kunnen aanvullen van de grondwatervoorraden.

Hemel- en afvalwater zullen bij de nieuwe woningen gescheiden worden afgevoerd. Wat betreft de bestaande woning verandert er niets. De ontwikkeling is hydrologisch neutraal. Per saldo leidt de ontwikkeling ook niet tot een wezenlijke toename van de hoeveelheid afvalwater. De toename op het riool en dus het gemaal van het waterschap zal verwaarloosbaar zijn.

De planvorming heeft geen negatieve invloed op oppervlaktewater. Rondom het plangebied zijn enkele C-watergangen aanwezig. Deze blijven intact. Er worden geen belemmeringen voor het functioneren van de watergangen verwacht. Tot slot liggen er geen waterkeringen met betreffende beschermingszone nabij het plangebied.

Er heeft contact plaatsgevonden met het Waterschap Rivierenland. Het Waterschap heeft aangegeven dat gezien de ligging en er sprake is van een afname aan verharding er geen belangen zijn vanuit het Waterschap. Daarom hoeft dit plan ook niet verder toegestuurd te worden voor wateradvies.

Conclusie
In waterhuishoudkundig opzicht zijn er geen bezwaren verbonden aan het plan. De planontwikkeling leidt per saldo tot een vergelijkbare hoeveelheid verharding als in de bestaande situatie. De realisatie van de nieuwe woning is hydrologisch neutraal en er zijn geen negatieve effecten op de waterhuishouding of op oppervlaktewater aan de orde. Het Waterschap Rivierenland heeft aangegeven dat er geen waterbelangen zijn op de locatie.

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 ontwikkeling betreft het bouwen van twee nieuwe woningen als twee-onder-één-kap en de sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing. Ook wordt de huidige bedrijfswoning in de nieuwe situatie een reguliere woning, die in de toekomst kan worden gesplitst. Tot slot worden er enkele landschapselementen en erfverharding gerealiseerd. De voor de ontwikkeling benodigde ingrepen kunnen mogelijk effecten hebben op de beschermde soorten. Voor deze locatie is een quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Deze rapportage is opgenomen als Bijlage 4.

Soortenbescherming
De voorgenomen activiteiten worden gezien als ‘ruimtelijke ontwikkeling’. Voor een aantal algemeen voorkomende en talrijke faunasoorten geldt in Gelderland een vrijstelling van de verbodsbepalingen ‘vangen’ en het ’opzettelijk beschadigen en vernielen van de rust- en voortplantingsplaats’, als gevolg van werkzaamheden die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd. Beschermde soorten mogen niet opzettelijk gedood worden. Voor beschermde soorten waarvoor die vrijstelling niet geldt, is een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit vereist om ze te mogen doden en om opzettelijk rust- en voortplantingslocaties te beschadigen en te vernielen. 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.

Als gevolg van het rooien van beplanting en het saneren van de stallen tijdens de voortplantingsperiode van vogels wordt mogelijk een bezet vogelnest verstoord, beschadigd of vernield. Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Voor het beschadigen of vernielen van een bezet nest (eieren) of het doden van een vogel kan geen omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit verkregen worden omdat de voorgenomen activiteit niet als een in de wet genoemd belang wordt beschouwd. Werkzaamheden die kunnen leiden tot het verstoren of vernielen van vogelnesten dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om de voorgenomen activiteiten uit te voeren is september-februari.

Mogelijk wordt een beschermd grondgebonden zoogdier gedood en wordt een vaste rust- of voortplantingsplaats beschadigd of vernield, als gevolg van uitvoering van de voorgenomen activiteiten. Voor de grondgebonden zoogdieren, die een vaste rust- en/of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling `beschadigen/vernielen van vaste rust- en voorplantingsplaatsen'. Voor het doden van beschermde grondgebonden zoogdieren geldt geen vrijstelling. Om te voorkomen dat beschermde grondgebonden opzettelijk gedood worden, dienen ze weggevangen te worden, of dient het werkterrein natuurvrij gemaakt te worden, zodat de dieren op eigen beweging vertrekken. Voor het natuurvrij maken van het werkterrein is geen omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit van de Omgevingswet vereist. Indien er zorgvuldig gehandeld wordt, worden er geen beschermde grondgebonden zoogdieren gedood.

Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden zonder voorbereiding, kan niet uitgesloten worden dat een beschermd amfibie gedood wordt. Ook worden mogelijk vaste (winter)rustplaatsen van een beschermd amfibie beschadigd of vernield. Voor de beschermde amfibieënsoorten, die een vaste (winter)rustplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaats'. Er geldt geen vrijstelling voor het opzettelijk doden van amfibieën. Om te voorkomen dat beschermde dieren gedood worden dient het werkterrein natuurvrij gemaakt te worden, zodat deze dieren op eigen beweging vertrekken of dienen ze weggevangen te worden (en elders losgelaten). Indien er zorgvuldig gehandeld wordt, worden er geen beschermde dieren gedood en

leidt uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties.

Uitvoering van de voorgenomen werkzaamheden heeft geen negatief effect op essentieel foerageergebied van vleermuizen.

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

Gebiedsbescherming
Het plangebied ligt op minimaal 1,05 kilometer afstand van gronden die tot het Gelders Natuurnetwerk (GNN) behoren. Daarnaast ligt het plangebied op 1,74 kilometer afstand van gronden die tot de Groene ontwikkelingszone (Go) behoren. Omdat het plangebied buiten de GNN en Go ligt, hoeft voorgenomen initiatief niet getoetst te worden aan provinciaal beleid t.a.v. de GNN en Go.

Het plangebied ligt op circa 2,97 kilometer afstand van Nederlands Natura 2000-gebied. Het meest nabij gelegen Nederlandse Natura 2000-gebied is 'Rijntakken'. Gezien deze afstand zijn negatieve effecten zoals geluid, licht en optische verstoring niet aan de orde. Ook zijn in het Natura 2000-gebied geen negatieve effecten, zoals trillingen waarneembaar.

Ondanks de ruime afstand tot Natura 2000, zijn negatieve effecten als gevolg van emissie van stikstofoxiden op voorhand niet uitgesloten. Ten aanzien van het aspect stikstofdepositie is zorgvuldigheidshalve daarom een onderzoek uitgevoerd. De rapportage hiervan is opgenomen in Bijlage 5. Zowel in de gebruiks- als in de realisatiefase volgt uit de berekeningen dat er geen deposities boven 0,00 mol/ha/j optreden. Significant negatieve effecten zijn daarom uitgesloten.

Conclusie
Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten, wordt de functie van het plangebied als foerageergebied mogelijk aangetast of kunnen er rust- en voortplantingsplaatsen van grondgebonden zoogdieren of amfibieën gestoord worden. Dit leidt echter niet tot wettelijke consequenties in het kader van soortenbescherming. Aan de uitvoering van het plan zijn enkele randvoorwaarden verbonden, maar voor het overige vormt het onderdeel soortenbescherming geen belemmering.

Ook het onderdeel gebiedsbescherming vormt geen belemmering. Negatieve effecten zijn uitgesloten.

Onder de voorgaande voorwaarden zijn er vanuit het aspect flora en fauna geen belemmeringen voor het plan te verwachten.

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
Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, gebieden en elementen zijn in de omgeving van het plangebied niet aanwezig. Dit aspect levert geen belemmeringen op.

Archeologie
In de huidige situatie is voor het overgrote gedeelte van het plangebied de archeologische dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1' van toepassing. Voor deze gronden geldt dat bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk groter dan 50 m² een rapport dient te worden overlegd, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld. In voorliggend geval heeft plan betrekking op de vervanging van bestaande bouwwerken. De gronden zijn ter plaatse van de nieuw op te richten bebouwing reeds geroerd. Afhankelijk van de exacte aard en omvang van de ingrepen en de huidige verstoring is er mogelijk een archeologisch onderzoek aan de orde.

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. Het tijdig uitvoeren van onderzoek is daarmee in voorkomende gevallen geborgd. Het archeologisch belang is met de opgenomen regeling voldoende geborgd.

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

5.13 Verkeer en parkeren

Parkeren
In het kader van de planologische procedure is van belang dat wordt berekend hoe groot de parkeerbehoefte is van de binnen het plangebied beoogde functies. Het betreft hierbij één vrijstaande woning en twee woningen in de vorm van een tweekapper. De parkeerbehoefte voor deze functies dient te worden bepaald aan de hand van de parkeernormen als opgenomen in de 'Nota Parkeernormen Overbetuwe 2016'.

In de Nota Parkeernormen Overbetuwe 2016 wordt voor een woning in de categorie 'koop, vrijstaand' in het buitengebied een parkeernorm van 2,8 p.p./woning gehanteerd.

In de Nota Parkeernormen Overbetuwe 2016 wordt voor een woning in de categorie 'koop, tweekapper' in het buitengebied een parkeernorm van 2,6 p.p./woning gehanteerd.

In totaal genereert het plan een parkeerbehoefte van 8 parkeerplaatsen (zonder splitsing van de bestaande woning). Na splitsing van de bestaande woningen zijn in totaal 11 parkeerplaatsen benodigd.

Het inrichtingsplan (zie afbeelding 5) voorziet in een erf met voldoende parkeerruimte nabij de bestaande woning en de nieuwe woningen. In de regels van dit TAM-omgevingsplan is een parkeerregeling opgenomen. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt aan deze regeling ten finale getoetst. Het aspect parkeren zorgt dan ook niet voor belemmeringen en in het omgevingsplan is gewaarborgd dat voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig zal zijn.

Verkeer
De verkeersgeneratie die gepaard gaat met de drie woningen kan worden berekend aan de hand van de CROW-kencijfers (CROW-publicatie 381). Bij het hanteren van deze kencijfers is het van belang om de mate van stedelijkheid te bepalen aan de hand van de omgevingsadressendichtheid. Hieruit volgt dat de gemeente Overbetuwe behoort tot de categorie niet-stedelijk. De ligging van het plangebied is het buitengebied.

De bestaande woning valt in de categorie 'koop, huis, vrijstaand'. In de CROW-publicatie wordt voor dergelijke koopwoningen in het buitengebied in een niet-stedelijke gemeente uitgegaan van een verkeersgeneratie maximaal 8,6 mvt/etmaal. De nieuwe woningen vallen in de categorie 'koop, huis, twee-onder-een-kap'. In de CROW- publicatie wordt voor dergelijke koopwoningen in het buitengebied in een niet-stedelijke gemeente uitgegaan van een verkeersgeneratie van maximaal 8,2 mvt/etmaal

De totale verkeersgeneratie in de toekomstige situatie is maximaal 25 mvt/etmaal zonder splitsing en maximaal 33 mvt/etmaal inclusief splitsing. Dit betreft een zeer gering aantal verkeersbewegingen. Daarbij is van belang dat er al sprake is van een bestaande woning en dat er geen sprake meer is van een agrarische bedrijfsfunctie na de omgevingsplanwijziging, zodat er netto een kleinere toename te verwachten is ten opzichte van de huidige situatie. De Eimerensestraat kan het verkeer gezien de zeer geringe aantallen zonder problemen verwerken en er worden geen onevenredig negatieve effecten verwacht ten aanzien van de verkeersdrukte. Er wordt gebruik gemaakt van een bestaande ontsluiting op deze weg. Voor wat betreft de verkeersafwikkeling zijn er geen belemmeringen te verwachten.

5.14 Gezondheid

De maatschappelijke doelen van de Omgevingswet zijn opgenomen in artikel 1.3 van deze wet. Hieronder valt onder meer het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving. De bedoeling van het Rijk is dat gezondheid integraal en volwaardig wordt betrokken bij het nationale en lokale beleid met betrekking tot de fysieke leefomgeving. De inrichting van de fysieke leefomgeving kan direct bijdragen aan de gezondheid van inwoners. Een gezonde leefomgeving ervaren bewoners als prettig, nodigt uit tot gezond gedrag en biedt bescherming tegen negatieve omgevingsinvloeden.

Binnen het stelsel van de Omgevingswet hebben decentrale overheden de mogelijkheid om hun eigen gezondheidsambities uit te werken via instrumenten, zoals de omgevingsvisie, omgevingsverordening en programma's. Ook kunnen hierover regels worden gesteld in het omgevingsplan. De gemeente Overbetuwe beschikt op dit moment nog niet over specifiek beleid met betrekking tot het thema gezondheid.

Beoordeling en conclusie
Met deze omgevingsplanwijziging wordt een agrarische bedrijfslocatie juridisch-planologisch beëindigd. In de toekomstige situatie is er sprake van maximaal 4 woningen in het plangebied. Het vervallen van de agrarische bedrijfsfunctie heeft een positief effect op de fysieke leefomgeving, omdat de daarmee gepaard gaande potentiële effecten (zoals geurhinder en mogelijke gezondheidsrisico's) niet meer aan de orde zijn. Met de toegestane functies en activiteiten in dit TAM-omgevingsplan zijn dergelijke (potentiële) negatieve effecten niet aan de orde. Het plan draagt dan ook bij aan het bereiken van een gezonde fysieke leefomgeving.

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 en conclusie
Het plan voorziet in het oprichten van twee nieuwe woningen. In de toekomstige situatie wordt op het perceel ook erfverharding gerealiseerd. Daar staat tegenover dat de bestaande bebouwing wordt gesloopt. Het bebouwd en verhard oppervlak blijft per saldo vrijwel gelijk. Op eigen terrein kan voldoende waterberging worden voorzien en op verantwoorde wijze met water omgegaan worden (zie ook paragraaf

5.10). Verder voorziet het plan in nieuwe landschappelijke inpassing en inrichting. Hierbij worden landschappelijk waardevolle elementen toegevoegd. De nieuwbouw zal voldoen aan de BENG-eisen.

Bij de verdere uitwerking van de twee-onder-één-kapwoningen zal rekening worden gehouden met de toepassing van duurzame (toekomstbestendige) materialen. Het plan biedt daarnaast mogelijkheden voor duurzame energievormen. Deze bestaan onder andere uit het opnemen van zonnecollectoren en zonnecellen (PVT) in de daken van de woningen. Met de aanleg van nieuw groen en een groene inpassing van percelen kan schade en overlast door klimaatverandering, zoals wateroverlast en hittestress, worden beperkt. Daarnaast draagt de realisatie van groen bij aan de biodiversiteit.

Het plan houdt op zorgvuldige wijze rekening met het aspect duurzaamheid.

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

6.1 Algemene opzet

Inleiding
Dit TAM-omgevingsplan is gericht op de functieverandering van agrarisch naar wonen voor de locatie Eimerensestraat 5 te Elst. Hierbij wordt de bestaande bedrijfswoning een reguliere woning en er worden 2 nieuwe woningen gerealiseerd. 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 Buitengebied, Eimerensestraat 5, Elst' bestaat uit de volgende onderdelen:

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

De regels
De regels worden 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. In de regels is beschreven hoe deze zich verhouden tot de algemene regels uit het (tijdelijke) omgevingsplan.

De (digitale) verbeelding
Op de digitale verbeelding zijn werkingsgebieden opgenomen, die zijn gekoppeld aan bepaalde functies. De hoofdfunctie in dit plan betreft 'Wonen'. Er zijn twee bouwvlakken opgenomen en enkele andere werkingsgebieden, onder meer om bepaalde maatvoeringen aan te duiden. Ook zijn werkingsgebieden voor 'Waarde - Archeologische verwachting 1' en 'Waarde - Archeologische verwachting 2' opgenomen, conform de gemeentelijke archeologische beleidskaart.

De opzet van het plan
Het omgevingsplan bevat regels, die bindend zijn voor eenieder. Gekozen is voor zoveel mogelijk concrete regels, omdat er sprake is van een concreet initiatief. Daarbij is, met het oog op de rechtseenheid, waar mogelijk aansluiting gezocht bij de planregels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe', dat onderdeel uitmaakt van het van rechtswege ontstane omgevingsplan.

Bouwplan
Als een aanvraag om omgevingsvergunning wordt ingediend, wordt getoetst aan de regels van het omgevingsplan. Als het nieuwe en het beoogde gebruik past binnen deze regels, dan kan de omgevingsvergunning worden verleend.

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
Aan de zuidzijde van het plangebied is de functie 'Agrarisch' opgenomen.

De gronden met de functie 'Agrarisch' zijn met name bestemd voor grondgebonden agrarische activiteiten, hobbymatig agrarisch grondgebruik, groenvoorzieningen en extensieve dagrecreatie, alsmede voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf is niet toegestaan.

Er zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan ten dienste van de toegestane functies. De hoogte daarvan bedraagt maximaal 1 meter.

Wonen
Zowel het perceel bij de bestaande woning als de twee nieuwe woonpercelen krijgen de functie 'Wonen'. De gronden met de functie 'Wonen' zijn bedoeld voor wonen, de uitoefening van een aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit (onder voorwaarden) en hobbymatig agrarisch gebruik. Daarbij zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, groenvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, tuinen en erven toegestaan.

Er zijn twee bouwvlakken op maat opgenomen binnen de functie 'Wonen'. Uitsluitend binnen de bouwvlakken mogen de hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen worden gebouwd. Per bouwvlak is aangegeven hoeveel woningen er maximaal zijn toegestaan (maximaal 2 voor beide bouwvlakken, waarmee splitsing van de bestaande woning eveneens mogelijk is). Op de verbeelding zijn de maximum goot- en bouwhoogten aangegeven. Ook zijn regels gesteld over de maximale inhoud van woningen. Bijgebouwen en overkappingen zijn niet wenselijk en daarom niet toegestaan. Uitzondering hierop is een bijgebouw bij de te splitsen woning, na splitsing. Hiervoor is een specifieke regeling opgenomen. Verder zijn specifieke bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde opgenomen.

In de gebruiksregels is de voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de landschappelijke inrichting, zoals opgenomen in het inrichtingsplan (Bijlage 1), tijdig wordt gerealiseerd. De inpassing moet na realisatie in stand worden gehouden.

Verder is in de planregels opgenomen dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig moet zijn conform de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016.

Waarde - Archeologische verwachting 1 en 2
In het plan is de archeologische beleidskaart vertaald in twee werkingsgebieden, ten behoeve van het behoud en de bescherming van archeologische waarden in of nabij het plangebied. Zie hierover ook paragraaf 5.12. Deze werkingsgebieden met bijbehorende regels zijn opgenomen, omdat er nog geen archeologisch onderzoek uitgevoerd is.

Bij strijd tussen de regels van de archeologische weringsgebieden en de overige regels uit het TAM-omgevingsplan, prevaleren de bepalingen van deze werkingsgebieden. Er geldt een omgevingsvergunningplicht en plicht tot het doen van archeologisch onderzoek voor bodemingrepen dieper dan 0,3 meter onder het maaiveld en met een omvang groter dan 50 m² (waarde 1) of 200 m² (waarde 2).

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

Algemene bouwregels
In dit artikel is een regeling voor het ondergronds bouwen opgenomen.

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

plangebied van TAM-omgevingsplan.

Algemene afwijkingsregels
In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan door middel van een omgevingsvergunning afgeweken kan worden van het omgevingsplan. De beoordelingscriteria om deze omgevingsvergunning te kunnen verlenen, zijn in dit artikel opgenomen. Opgenomen zijn bevoegdheden voor kleine afwijkingen in maatvoeringen of bouwgrenzen en voor ondergronds bouwen.

Overgangs- en slotregels
In dit hoofdstuk is het 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.

Daarnaast is in de wet bepaalde dat de gemeente een kennisgeving van het voornemen tot wijziging van het omgevingsplan moet publiceren (artikel 16.29 Omgevingswet). De gemeente heeft deze kennisgeving tijdig gedaan.

8.2 Participatie

De wijze waarop participatie wordt uitgevoerd is door de wetgever niet bepaald. Gemeenten kunnen hiervoor beleid opstellen.

Voorafgaand aan de start van de vaststellingsprocedure (zie paragraaf 8.4) heeft de initiatiefnemer de direct omwonenden van het plangebied geïnformeerd over het plan. Er zijn geen bezwaren tegen het plan naar voren gekomen.

8.3 Overleg

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

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

8.4 Vaststellingsprocedure

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. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Het omgevingsplan wordt vervolgens gewijzigd 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.

Inhoudsopgave

Regels		**5**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**5**
Artikel 1	Toepassingsbereik	5
Artikel 2	Begrippen	5
Artikel 3	Meet- en rekenbepalingen	9
Hoofdstuk 2	**Functies en activiteiten**	**10**
Artikel 4	Agrarisch	10
Artikel 5	Wonen	10
Artikel 6	Waarde - Archeologische verwachting 1	13
Artikel 7	Waarde - Archeologische verwachting 2	15
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**18**
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	18
Artikel 9	Algemene bouwregels	18
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	18
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	18
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**20**
Artikel 12	Overgangsrecht	20

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van een twee-aaneengebouwde woning en het omzetten van de agrarische bedrijfsfunctie naar een woonfunctie ter plaatse van de Eimerensestraat 5 te Elst en is als een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22h) opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Overbetuwe. Dit hoofdstuk is bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening, bedoeld in artikel 1.2.1, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening. 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 22h 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 '22h' 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 ‘22h’ gelezen worden.

Artikel 1 Toepassingsbereik

a. De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in het derde lid.
b. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.
c. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie Eimerensestraat 5 te Elst, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1734.0412BUITEimren5-VSG1 zoals vastgelegd op https://www.ruimtelijkeplannen.nl.

Artikel 2 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

2.1 Plan

Het 'TAM-omgevingsplan Buitengebied, Eimerensestraat 5, Elst' met identificatienummer NL.IMRO.1734.0412BUITEimren5-VSG1 van de gemeente Overbetuwe.

2.2 Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

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

2.3 Aan- en uitbouw

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

2.4 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 verbonden beroepen daaronder niet begrepen.

2.10 Begane grondvloer

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

2.11 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.

2.12 Bijgebouw

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

2.13 Bouwen

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

2.14 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

2.15 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.

2.16 Bouwperceel

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

2.17 Bouwperceelsgrens

De grens van een bouwperceel.

2.18 Bouwvlak

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

2.19 Bouwwerk

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

2.20 Detailhandel

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

2.21 Erf

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

2.22 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.

2.23 Gebruiken

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

2.24 Hobbymatig agrarisch grondgebruik

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

2.25 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.

2.26 Huishouden

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

2.27 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.

2.28 Kelder

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

2.29 Laanboomteelt

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

2.30 Landschaps-/inrichtingsplan

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

2.31 Nutsvoorziening

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

2.32 Ondergeschikte bouwdelen

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

2.33 Ondergronds

Onder peil.

2.34 Overkapping

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

2.35 Peil

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

2.36 Prostitutie

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

2.37 Publiekgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

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

2.38 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.

2.39 Twee-aaneengebouwde woning

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

2.40 Voorgevel

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

2.41 Waterhuishoudkundige voorzieningen

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

2.42 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 De 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 onderschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

3.2 De goothoogte van een bouwwerk

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

3.3 De inhoud van een bouwwerk

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

3.4 De oppervlakte van een bouwwerk

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

3.5 Afstand

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

3.6 Ondergeschikte bouwdelen

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

Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten

Artikel 4 Agrarisch

4.1 Functieomschrijving

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

a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met dien verstande dat niet-grondgebonden agrarische bedrijven niet zijn toegestaan;
b. hobbymatig agrarisch grondgebruik;
c. extensieve dagrecreatie met bijbehorende wegen en paden;
d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
e. groenvoorzieningen;

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

4.2 Beoordelingsregels bouwwerken

4.2.1 Gebouwen en teeltondersteunende voorzieningen

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

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde teeltondersteunende voorzieningen

Het is verboden om op een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Agrarisch' bouwwerken, geen gebouwen te bouwen. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde teeltondersteunende voorzieningen, geldt de volgende beoordelingsregel:

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

4.3 Specifieke functieregels

4.3.1 Strijdig gebruik

Op een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Agrarisch' is het verboden om gronden en/of bouwwerken te gebruiken of laten gebruiken ten behoeve van:

a. lawaaisporten;
b. laanboomteelt.

4.3.2 Spuitzone

De uitoefening van akkerbouw, (glas)tuinbouw, fruit- en boomteelt op een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Agrarisch' is niet toegestaan op een afstand van minder dan 50 m van voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies. Dit zijn alle functies behoudens de agrarische bedrijvigheid.

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 verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
c. hobbymatig agrarisch grondgebruik;
d. groenvoorzieningen;
e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

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

5.2 Beoordelingsregels bouwwerken

5.2.1 Hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen

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

a. gebouwd binnen het bouwvlak;
b. maximaal het op de verbeelding ter plaatse van de waarde 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal woningen per bouwvlak;
c. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' zijn uitsluitend twee-aaneengebouwde woningen toegestaan;
d. goothoogte is maximaal de op de verbeelding ter plaatse van de waarde 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
e. bouwhoogte is maximaal de op de verbeelding ter plaatse van de waarde 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
f. inhoud maximaal:
    1. de ter plaatse van de waarde 'maximum volume' aangegeven inhoud per woning; dan wel
    2. de bestaande inhoud van het betreffende hoofdgebouw, inclusief aan- en uitbouwen.

5.2.2 Bijgebouwen en overkappingen

a. Het bouwen van bijgebouwen en overkappingen is niet toegestaan.
b. In afwijking van het bepaalde onder a. is een bijgebouw ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende beoordelingsregels:
    1. het betreft een bijgebouw behorend bij een twee-aaneengebouwde woning;
    2. goothoogte is maximaal 3 m;
    3. bouwhoogte is maximaal 5 m.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

5.3 Specifieke functieregels

5.3.1 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

a. Het in gebruik nemen en gebruiken van bebouwing en gronden ten behoeve van de functie wonen conform het bepaalde in lid 5.1 onder a, is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat de landschappelijke inpassing overeenkomstig de uitgangspunten van het in Bijlage 1 opgenomen inrichtingsplan binnen één jaar na ingebruikname van de betreffende gronden en/of bebouwing is aangelegd;
b. De landschappelijke inpassing, bedoeld onder a, dient na realisatie in stand te worden gehouden.
c. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde onder a. ten behoeve van een afwijkende invulling van de noodzakelijke landschappelijke inpassing en inrichting, mits wordt voldaan aan de volgende beoordelingsregels:
    1. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de in het plangebied en de omgeving aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige en/of ecologische waarden;
    2. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de in Bijlage 1 Landschappelijke inpassing

beschreven uitgangspunten en randvoorwaarden.

5.3.2 Parkeren

a. Een op de verbeelding als 'Wonen' aangewezen locatie mag slechts worden bebouwd of gebruikt conform de in lid 5.1 bedoelde functies onder de voorwaarde dat voldoende parkeergelegenheid binnen de betreffende locatie wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden;
b. Het bevoegd gezag bepaalt aan de hand van de parkeernormen in de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016 of sprake is van voldoende parkeergelegenheid, met dien verstande dat indien voornoemde beleidsregels voor aanvang van het betreffende gebruik worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
c. het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a en b, mits dit geen onevenredige gevolgen heeft voor de omgeving en wordt voldaan aan de in de Nota Parkeernormen 2016 opgenomen regels en voorwaarden, met dien verstande dat indien voornoemde beleidsregels voor aanvraag van de betreffende omgevingsvergunning worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

5.3.3 Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten

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

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

5.3.4 Strijdig gebruik

Op een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Wonen' is het verboden om gronden en/of bouwwerken te gebruiken of laten gebruiken ten behoeve van laanboomteelt.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

5.4.1 Publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

Het bevoegd gezag kan, in afwijking van het bepaalde in artikel 5.1 onder b en 5.3.3, een omgevingsvergunning voor het toestaan van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, waarbij de volgende beoordelingsregels gelden:

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

Artikel 6 Waarde - Archeologische verwachting 1

6.1 Functieomschrijving

Een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Waarde - Archeologische verwachting 1' 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 Beoordelingsregels en voorschriften

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende beoordelingsregels:

a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk groter dan 50 m^2 dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
b. indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen of;
    3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige en/of;
    4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld, waarbij het bepaalde onder b van overeenkomstige toepassing is.

6.2.2 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.2.1 onder a, wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 6.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld. Het bevoegd gezag betrekt dit advies bij de beoordeling, zoals bedoeld in artikel 6.2.1.

6.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde in artikel 6.2.1 onder a is niet van toepassing indien:

a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 50 m^2 wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of;
c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met uitzondering van nieuwe kelders.

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

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 handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening.

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.

Artikel 7 Waarde - Archeologische verwachting 2

7.1 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.

7.2 Beoordelingsregels bouwwerken

7.2.1 Beoordelingsregels en voorschriften

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende beoordelingsregels:

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

7.2.2 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.2.1 onder a, wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 7.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld. Het bevoegd gezag betrekt dit advies bij de beoordeling, zoals bedoeld in artikel 7.2.1.

7.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde in artikel 7.2.1 onder a is niet van toepassing indien:

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

7.3 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.

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

7.4.1 Omgevingsvergunningplicht

Onverminderd het in de Erfgoedwet en de Omgevingswet bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 7.1 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.

7.4.2 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.4.1 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.

7.4.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.4.1 is nodig voor:

a. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en

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

7.4.4 Voorschriften

Het bevoegd gezag kan aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.4.1 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.

7.4.5 Advies

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.4.1 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 7.4.2.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 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 9 Algemene bouwregels

9.1 Beoordelingsregels ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse gebouwen gelden de volgende beoordelingsregels:

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

9.2 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 dit TAM-omgevingsplan is toegestaan, geldt als beoordelingsregel bij het verlenen van een omgevingsvergunning dat die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking van het bepaalde in hoofdstuk 2 van dit TAM-omgevingsplan als maximaal toegestaan.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

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

a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale gebruik en onderhoud overeenkomstig de toegestane functies;
b. een gebruik van gronden als stalling- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale gebruik en onderhoud overeenkomstig de toegestane functies;
c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie;
d. een gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 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 van dit TAM-omgevingsplan en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij

een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;

c. het in geringe mate overschrijden van de grenzen van werkingsgebieden, met dien verstande dat deze grenzen met niet meer dan 5 m mogen worden overschreden;
d. de regels van dit TAM-omgevingsplan en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 m en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m;
e. de regels van dit TAM-omgevingsplan en de bouw toestaan van niet voor bewoning bestemde gebouwen met een inhoud van ten hoogste 50 m³ en een bouwhoogte van ten hoogste 3 m ten dienste van het openbaar nut, zoals schakelhuisjes, wachthuisjes, transformatorhuisjes, alsmede andere bouwwerken, zoals muurtjes, standbeelden en lichtmasten; gasdrukmeetstations en verkooppunten voor motorbrandstoffen uitgezonderd;
f. in dit TAM-omgevingsplan genoemde gebruiksregels voor het toestaan van tijdelijk kamperen voor een maximale aaneengesloten duur van 10 dagen.
g. het bepaalde in artikel 9.1, teneinde ondergrondse gebouwen toe te staan daar waar bovengronds geen gebouwen zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende beoordelingsregels:
    1. het betreft geen bebouwing in geaccidenteerd terrein;
    2. de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen bedraagt niet meer dan 25 m², in afwijking van het bepaalde Artikel 3, de oppervlakte van de vloer gemeten, inclusief muren;
    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. de afwijking leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

11.2 Aanvullende beoordelingsregels

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

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

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 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.

12.2 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 Landschappelijke inpassing



BEPLANTINGSPLAN

Landschappelijke inpassing

Aanduiding	Lat. Naam	Ned. Naam	Hoeveel-heid	Plant-maat	Plantverband
1. Houtwal	Prunus spinosa	Sleedoorn	33 %	10-12	driehoek verband 1,5x1,5x1,5
	Acer campestre	Veldesdoorn	33 %	10-12	driehoek verband 1,5x1,5x1,5
	Corylus avellana	Hazelaar	34 %	10-12	driehoek verband 1,5x1,5x1,5
	Alnus glutinosa	Elzen	7 st	10-12	h.o.h. 8 m¹
2. Boomgaard	Malus DomesΘca	Appel	2 st	10-12	h.o.h. 6 m¹
	Pyrus Communis	Peer	2 st	10-12	h.o.h. 6 m¹
	Prunus Avium	Kers	2 st	10-12	h.o.h. 6m¹
	Prunus Subg.	pruim	1 st	10-12	h.o.h. 6 m¹
3. Bomen	Acer pseudoplatanus	Esdoorn	9 st	10-12	h.o.h. 5 m¹
4. Houtwal	Quercus robur	Eik	7 st.	10-12	h.o.h. 8 m¹
	Ilex aquifolium	Hulst	25 %	10-12	driehoek verband 1,5x1,5x1,5
	Prunus spinosa	Sleedoorn	25 %	10-12	driehoek verband 1,5x1,5x1,5
	Acer campestre	Veldesdoorn	25 %	10-12	driehoek verband 1,5x1,5x1,5
	Corylus avellana	Hazelaar	25 %	10-12	driehoek verband 1,5x1,5x1,5
5. Haag	Acer pseudoplatanus	Esdoorn	140 m¹	8/100	5 st/m¹

LEGENDA:

- heggen/ hagen
- bestaande beplanting
- nieuwe beplanting
- te amoveren bouwwerken
- bedrijfswoning
- bebouwing
- watergang

0m 100m

Van Westreenen Adviseurs

Scherpenzeelseweg 11
3772 MD Lunteren
T: (0342) 47 42 55
F: (0342) 47 42 81
E: info@vanwestreenen.nl

Varsseveldseweg 65d
7131 JA Lichtenvoorde
T: (0544) 37 97 37
F: (0544) 37 83 64
E: info@vanwestreenen.nl

Haarweg 9a
7651 KE Tubbergen
T: (0546) 70 65 86
F: (0544) 37 83 64
E: info@vanwestreenen.nl

VanWestreenen
ADVISEURS RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

PROJECT:
Functieverandering

OPDRACHTGEVER:
Fam. Bennink
Eimerensestraat 2
6662 PN Elst

LOCATIE: Eimerensestraat 2 te Elst

ONDERDEEL:
Situatie tekening
Maten voor de uitvoering in het werk controleren

SCHAAL: 1:500
GETEKEND: HR
FORMAAT: A2
DATUM: 31-10-2023
WIJZIGING: 29-10-2024
07-08-2025

PROJECTNUMMER:
202305OV-Bennink

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