TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22n, Buitengebied, Boterhoeksestraat 11, Heteren

Inhoudsopgave

Motivering **5**

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

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie **9**

Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie **10**

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

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten **15**
5.1 Milieueffectrapportage 15
5.2 Geluid (spoor)wegverkeer 16
5.3 Luchtkwaliteit 16
5.4 Activiteiten en milieuzonering 17
5.5 Geurhinder 18
5.6 Bodem 18
5.7 Omgevingsveiligheid 19
5.8 Ontplofbare oorlogsresten 21
5.9 Kabels en leidingen 21
5.10 Waterparagraaf 22
5.11 Natuur 23
5.12 Archeologie en cultuurhistorie 25
5.13 Verkeer en parkeren 26
5.14 Gezondheid 27
5.15 Duurzaamheid 27

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet **28**
6.1 Algemene opzet 28
6.2 Toelichting op de regels 28

Hoofdstuk 7 Financiële toelichting **30**

Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak **31**
8.1 Inleiding 31
8.2 Participatie 31
8.3 Overleg 31
8.4 Wijziging van het omgevingsplan 31
8.5 Beroep 31

Bijlagen bij motivering **32**

Bijlage 1 Quickscan flora en fauna **32**

Bijlage 2 Rapportage beoordeling stikstofeffecten **32**

Regels **34**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **35**
Artikel 1 Toepassingsbereik 35
Artikel 2 Begrippen 36
Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen 41

Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten 42
Artikel 4 Agrarisch 42
Artikel 5 Waarde - Archeologische verwachting 2 47
Artikel 6 Waarde - Archeologische verwachting 3 50

Hoofdstuk 3 Algemene regels 53
Artikel 7 Algemene bouwregels 53
Artikel 8 Algemene gebruiksregels 54
Artikel 9 Algemene aanduidingsregels 55
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels 56
Artikel 11 Anti-dubbeltelregel 57

Hoofdstuk 4 Overgangsregels 58
Artikel 12 Overgangsrecht 58

Bijlagen bij regels 59

Bijlage 1 Lijst van nevenactiviteiten 59

Motivering

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer heeft op 16 oktober 2023 een principeverzoek ingediend voor het wijzigen van het tijdelijk deel omgevingsplan op het voornoemde perceel. In het kader van de Landelijke Beëindigingsregeling veehouderij met piekbelasting (LBV+) is besloten om te stoppen met de aanwezig bedrijfsmatige functie als veehouderij. Om te voldoen aan de LBV+ regeling is het van belang om de agrarische activiteit 'het houden van dieren' (bedrijfsmatig) in de planregeling uit te sluiten. De agrarische activiteiten zullen als akkerbouwbedrijf voortbestaan, waardoor de agrarische functie verder gehandhaafd wordt.

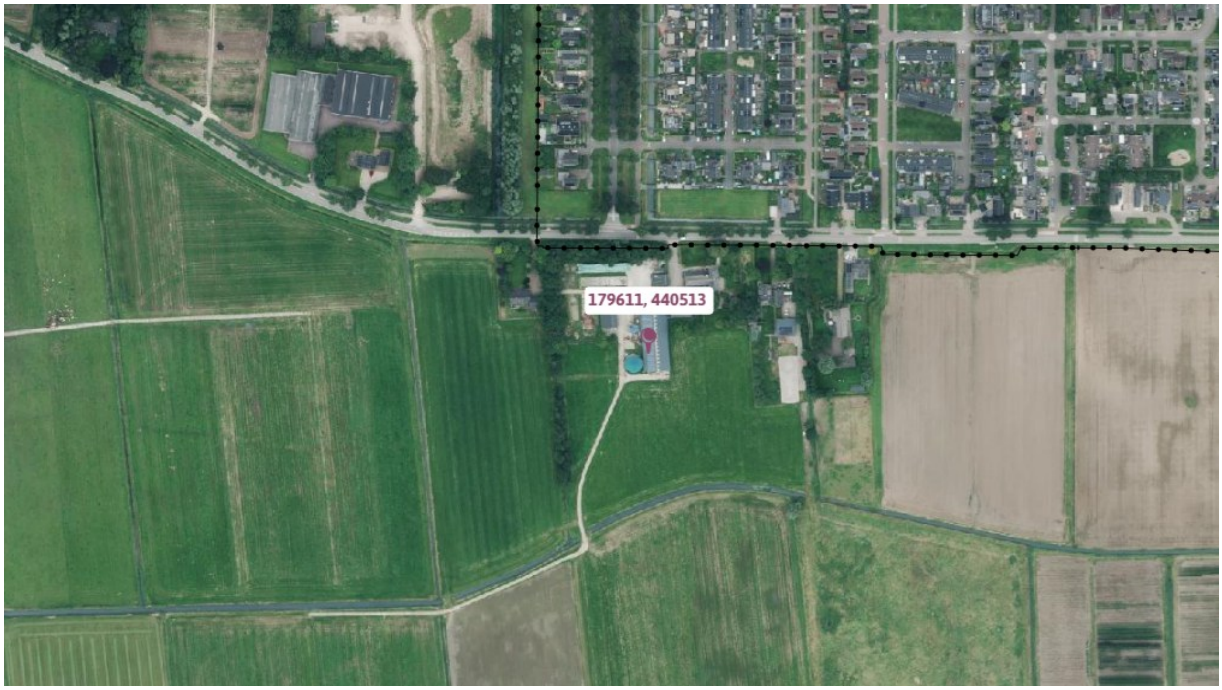
Hiervoor dient een planologische procedure doorlopen te worden. Op 20 maart 2025 is het formele verzoek gedaan om het omgevingsplan te wijzigen. Om de planwijziging uit te voeren is een TAM-omgevingsplan opgesteld. Hiermee wordt de 'veehouderij uitgesloten' zoals dat vanuit de LBV+ regeling wordt vereist. Onderhavig plan is opgesteld om deze wijziging te bewerkstelligen.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen ten zuidwesten van dorp Heteren en ligt tegen deze dorpskern aan. Het betreft een perceel van 32 hectare aan de Boterhoeksestraat, die de overgang vormt van het dorp naar het buitengebied. De straat (N837) verbindt daarnaast het dorp Heteren met Zetten en Opheusden in de gemeente Overbetuwe. Onderstaand is de locatie en het plangebied weergegeven:



Globale aanduiding locatie plangebied Boterhoeksestraat 11, Heteren



Specifieke locatie plangebied Boterhoeksestraat 11, Heteren

De locatie bevat de kadastrale percelen bekend als gemeente Heteren, sectie F721, F722, en F409. Een deel hiervan heeft de aanduiding bouwvlak, waarbij de bestaande bedrijfswoning kadastraal is gesplitst van de agrarische bedrijfsbebouwing. Planologisch maakt het onderdeel uit van één bouwvlak en is de woning onderdeel van het bedrijf.

Naast het bedrijf zijn twee woningen gelegen aan de Boterhoeksestraat 9 en Boterhoeksestraat 13. Aan de overzijde van de Boterhoeksestraat is de gebiedsontsluitingsweg van het dorp Heteren via de Steenovenlaan bereikbaar. Ten noordwesten ligt het voormalige NIOO terrein waar in het nieuwbouwproject Park Heteren recent woningen zijn gerealiseerd. Ten westen van de locatie begint aan de Boterhoeksestraat de bebouwde kom van Heteren. Het gebied kenmerkt zich aan de zuidkant juist door de agrarische uitstraling met ruime percelen en kavels.

1.3 Huidig juridisch-planologisch regime

De gronden vallen onder het regime van het tijdelijk deel omgevingsplan 'Buitengebied Overbetuwe', zoals vastgesteld op 5 maart 2013 door de gemeente Overbetuwe. Deze gronden beschikken over de enkelbestemming 'Agrarisch' met een ingetekend bouwvlak van zo'n 15 hectare. Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met dien verstande dat niet-grondgebonden agrarische bedrijven niet zijn toegestaan.

De gronden beschikken over de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 2' en 'Waarde – Archeologische verwachting 3'. De voor Waarde - Archeologische verwachting 2 en 3 aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische resten in de bodem. Tot slot is de gebiedsaanduiding 'waardevol landschap' van toepassing waar dit deel van het buitengebied in is aangewezen. Door deze aanduiding zijn de gronden mede bestemd voor het beschermen en ontwikkelen van de bijzondere kwaliteiten van het waardevol landschap.

1.4 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

Op het perceel wordt momenteel een melkveehouderij geëxploiteerd. Het betreft een groot perceel van 32 hectare met diverse agrarische bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning. In totaal zijn er vier bedrijfsgebouwen aanwezig, en zijn er sleufsilo's met tussenliggende verharding aanwezig. De grote melkveestal van bijna 1.400 m² staat haaks op het perceel en zal worden gesloopt voor de omzetting naar agrarisch akkerbouwbedrijf. Het ruime bouwvlak zorgt er voor dat er genoeg plek is voor deze agrarische bebouwing.

Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer is voornemens deel te nemen aan de LBV+-regeling. Een voorwaarde om deel te nemen aan deze regeling is om de melkveehouderij (het houden van melk- en jongvee op de locatie) te beëindigen. Het uiteindelijke doel is een volwaardig akkerbouwbedrijf uit te voeren waarmee de toekomstbestendigheid van het bedrijf op de locatie kan worden geborgd.

Het voornemen is om het bedrijf om te vormen naar een akkerbouwbedrijf hetgeen volgens de huidige agrarische planregeling (enkelbestemming ‘agrarisch’) reeds mogelijk is. De bestemming en het bijbehorend bouwvlak zijn aanwezig en deze activiteiten zijn hier ook toegestaan. Door gebruik te maken van de LBV+-regeling wordt de veehouderij beëindigd en wordt een deel van de bestaande bebouwing gesloopt. De melkveestal ca. 1.400 m² groot wordt volledig gesaneerd en verwijderd, wat in het kader van de LBV+ regeling is vereist.



Luchtfoto met de te slopen bebouwing en contour huidige bouwvlak

Om dit te bereiken moet de functie van de locatie worden aangepast die voorkomt dat een andere ondernemer/agrariër in de toekomst opnieuw een veehouderij op de betreffende locatie kan opstarten. Het toevoegen van de functieaanduiding “veehouderij uitgesloten” voorkomt dat activiteiten met betrekking tot de intensieve veehouderij in de toekomst kunnen terugkeren. Het houden van (landbouwhuis)dieren is dan niet meer toegestaan. Dit biedt niet alleen zekerheid voor de initiatiefnemer, maar ook voor omwonenden en de gemeente. Door deze planologische wijziging wordt voldaan aan de voorwaarden van de LBV+-regeling, waardoor de initiatiefnemer zijn deelname kan formaliseren.

De herbestemming van het perceel voorkomt leegstand en verval en zorgt voor een duurzame en effectieve invulling van de locatie. Het initiatief vormt een goed voorbeeld van hoe agrarische bedrijven zich kunnen transformeren naar een toekomstbestendige, minder milieubelastende bedrijfsvoering. Hiermee wordt niet alleen de ruimtelijke kwaliteit behouden, maar ook de overgang naar een duurzame toekomst van het bedrijf gestimuleerd met behoud van het agrarische karakter van het gebied.

Door te stoppen met de veehouderij wordt stikstofuitstoot significant verminderd, wat bijdraagt aan natuurherstel in kwetsbare gebieden en het halen van de regionale en landelijke stikstofdoelen. De LBV+-regeling helpt bij de transitie naar een schonere leefomgeving en een betere water- en luchtkwaliteit. Daarnaast zorgt de overgang van veehouderij naar akkerbouw voor een verlaging van de richtafstanden voor geur-, geluid- en stofhinder, wat de leefbaarheid van de omgeving vergroot. De milieu- en omgevingsaspecten zijn in hoofdstuk 5 van deze motivering nader beschreven.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

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

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

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

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

Beoordeling en conclusie
Gezien de kleinschalige omvang van het initiatief, zijn er in beginsel geen nationale belangen aan de orde. Het rijk zet in de NOVI voor het landelijk gebied in zijn algemeenheid in op een toekomstbestendige ontwikkeling. Dit betekent dat landgebruik in balans wordt gebracht met natuurlijke systemen en ontwikkelingen in het landelijk gebied niet ten koste mogen gaan van landschappelijke kwaliteiten. Met de functiewijziging en daar bij vereiste sloop van bebouwing zal er een verbetering optreden van de landschappelijke kwaliteiten van het plangebied. Het initiatief sluit aan bij de ambities uit de NOVI.

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

Bij de wijziging van een omgevingsplan, die voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet rekening worden gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling. Als de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied of binnen stedelijk groen kan worden gerealiseerd dient gemotiveerd te worden waarom de ontwikkeling toch passend is en voldoet aan zorgvuldig ruimtegebruik.

Beoordeling en conclusie
Het plan ziet toe op het toevoegen van een aanduiding die zorgt dat er geen veehouderij ter plekke meer is toegestaan. Er is geen sprake van de realisatie van nieuwe bebouwing of verharding. Volgens vaste jurisprudentie is er bij functiewijziging geen sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Daarom is het doorlopen van de Ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde voor dit plan. De Ladder voor duurzame verstedelijking zorgt daarmee niet voor belemmeringen van dit initiatief.

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, omdat er uitsluitend sprake is van het uitsluiten van een bestaande functie (veehouderij). Het initiatief is dan ook in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

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

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.

Intrekgebied
In het plangebied is het werkingsgebied 'intrekgebied' van toepassing. Deze aanduiding stelt beperkingen aan de winning van fossiele energie. Deze activiteiten zijn zowel in de huidige als toekomstige situatie in het plangebied niet aan de orde en ook niet toegestaan.

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

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

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

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

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

Beoordeling en conclusie
Het plangebied ligt op de overgang tussen het buitengebied en de bebouwde kom van Heteren. De Boterhoeksestraat is de gebiedsontsluitingsweg die naar de A50 leidt. Ten noorden van deze locatie is aan de westkant van Heteren recent het nieuwbouwproject Park Heteren in ontwikkeling. Het plangebied ligt qua verkeersstructuur nog binnen de bebouwde kom van Heteren waar een maximumsnelheid geldt van 50 km/u. Daarnaast ligt het agrarische bedrijf ingeklemd tussen twee burgerwoningen aan de Boterhoeksestraat nummer 9 en nummer 13. Aan de zuidzijde is het buitengebied gelegen, waar een groot bouwvlak is opgenomen en ten zuiden van het plangebied ligt een watergang die het perceel doorsnijdt.

Met de ontwikkeling wordt de agrarische functie gehandhaafd, maar worden er geen nieuwe functies mogelijk gemaakt. Door het beperken van de agrarische activiteiten en het niet meer toestaan van een veehouderij op deze plek, is het voorgenomen plan passend binnen de overgangszone van dorp naar buitengebied. Door de sloop van (een deel van) de bedrijfsbebouwing zal het totale areaal aan bebouwing worden gereduceerd en zal er een meer vrij uitzicht ontstaan, wat de kernkwaliteiten van het gebied versterkt. Mede hierdoor past het binnen de gestelde kernkwaliteiten van Over-Betuwe.

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

4.3 Gemeentelijk beleid

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

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

1. Bij vrijkomende agrarische bebouwing waardecreatie voorop stellen aan de hand van (verbeteren van) omgevings- en milieuwaarden, aansluitend op de ambities per deelgebied.
2. Meer gedifferentieerd bezien van mogelijke nieuwe functies voor tijdelijk gebruik van vrijkomende agrarische loodsen, met respect voor de ambities per deelgebied.
3. Toepassing van clustering en bundeling bij transformatie van (leegstaand) agrarisch vastgoed naar woonfuncties. Waar nodig gebruiken we daarbij ook saldering om 'plussen' en 'minnen' op meerdere locaties met elkaar te verbinden en als totaal meerwaarde te creëren.

4. Kleinschalige extensieve recreatie (nevenfuncties) vooral stimuleren nabij het netwerk van recreatieve routes dat zich door het gehele buitengebied begeeft.

Beoordeling en conclusie
Het plangebied ligt aan de rand van de kleine kern Heteren waar kleinschaligheid en een dorps karakter kenmerkend zijn. Om het dorp heen zijn de uiterwaarden, het agrarisch landschap en de groene buffers naar de Rijn en de omringende autoweg A50 belangrijk en kenmerkend. In het buitengebied worden door de gemeente zeven deelgebieden met verschillende ontwikkelmogelijkheden onderscheiden. De ambities per deelgebied zijn in de Omgevingsvisie geformuleerd.

De gemeente Overbetuwe biedt het buitengebied kansen door passende functies een plek te geven. Het plangebied sluit door haar ligging aan bij de landschappelijke, agrarische, en dorprandzones. Deze geven plek en ruimte aan (grondgebonden) agrarisch gebruik, open kommen, en het behoud van de grootschaligheid van de komgebieden. Daarnaast moet in de dorprandzones de ruimtelijke en functionele relatie tussen de dorpen en het landelijke gebied zichtbaar en beleefbaar worden.

De onderhavige ontwikkeling biedt door het uitsluiten van een veehouderij, en de sloop van agrarische bedrijfsbebouwing op deze locatie, een invulling voor zowel een toekomstbestendig agrarisch bedrijf, als een verbetering van het overgangsgebied tussen de kern en het buitengebied. Het plan sluit daarmee aan op de ambities van de Omgevingsvisie.

Dit TAM-omgevingsplan is daarmee in overeenstemming met de gemeentelijke Omgevingsvisie.

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

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

Beoordeling
Met deze omgevingsplanwijziging blijft de huidige agrarische functie behouden. Feitelijk wordt er een veehouderij beëindigd. Dit wordt juridisch-planologisch geborgd door het opnemen van de functieaanduiding 'veehouderij uitgesloten', zodat er in de toekomst op de locatie ook geen veehouderij meer kan worden geëxploiteerd. Dit plan voorziet niet in het mogelijk maken van nieuwe functies. Hierdoor doet de wijziging geen afbreuk aan het behoud en versterking van de landschappelijke kenmerken en kwaliteiten. Het slopen van de vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing draagt hier zelfs aan bij. Gezien er sprake is van het handhaven van de bestaande agrarische functie zonder dat er nieuwe functies worden mogelijk gemaakt is er geen landschappelijk inpassingsplan benodigd.

Conclusie
De functie in het plangebied blijft ongewijzigd 'Agrarisch' en de gebruiksmogelijkheden binnen deze functie worden beperkt. Er worden geen nieuwe functies of extra bebouwing mogelijk gemaakt. Landschappelijke inpassingsmaatregelen zijn daarom niet noodzakelijk.

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

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Milieueffectrapportage

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

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

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

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

Beoordeling en conclusie
De omgevingsplanwijziging betreft het beëindigen van een veehouderij. Dit wordt geborgd middels het opnemen van een functieaanduiding 'veehouderij uitgesloten'. Het bestaande akkerbouwbedrijf blijft behouden en toegestaan. Er worden geen nieuwe bebouwingsmogelijkheden geboden in het omgevingsplan. De wijziging behoort niet tot de in Bijlage V bij het Omgevingsbesluit opgenomen categorieën. De wijziging is ook niet aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals bedoeld in die Bijlage. Met het beëindigen van een veehouderij zal geen sprake zijn van aanzienlijke (negatieve) milieueffecten. Gezien de aard van de wijziging kunnen deze op voorhand worden uitgesloten. 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 geluidgevoelige gebouwen. Daarbij gelden er geluidaandachtsgebieden rondom (spoor)wegen. Binnen een dergelijk geluidsaandachtsgebied, moet het geluid op geluidgevoelige gebouwen aanvaardbaar zijn (par. 5.1.4.2a Bkl). Als het geluid op een geluidgevoelig gebouw (binnen een geluidaandachtsgebied) niet meer bedraagt dan de standaardwaarde, dan is er in ieder geval sprake van een aanvaardbare woon- en leefomgeving. De standaardwaarden zijn aangegeven in onderstaande tabel. Deze geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen.

Geluidbronsoorten	*Standaardwaarde*
Rijkswegen en provinciale wegen	50 Lden
Gemeentewegen en waterschapswegen	53 Lden
Hoofdspoorwegen en locale spoorwegen	55 Lden

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

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

Beoordeling
Deze omgevingsplanwijziging maakt geen nieuwe (geluidsgevoelige) functies mogelijk. Daarom is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai niet noodzakelijk.

Conclusie
Vanuit akoestisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor de omgevingsplanwijziging.

5.3 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

Beoordeling
Met deze omgevingsplanwijziging worden geen nieuwe functies mogelijk gemaakt. Dat houdt in dat op voorhand vaststaat dat het project in kwestie niet in betekende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Omdat er geen nieuwe functies mogelijk worden gemaakt is er geen sprake van verslechtering van het woon- en leefklimaat. Daarom is het niet noodzakelijk om ten behoeve van de omgevingsplanwijziging eerst te bepalen of voldaan wordt aan de gestelde norm voor de toename van de jaargemiddelde concentratie NO_2 en PM_{10} van 3%. De NIBM–tool wordt dan ook buiten toepassing gelaten.

Bovendien wordt met de omgevingsplanwijziging een melkveehouderij beëindigd wat een positieve bijdrage levert aan de luchtkwaliteit. Veehouderijen dragen namelijk bij aan de uitstoot van fijnstof, bijvoorbeeld via stofdeeltjes vanuit mest, huidschilfers, veren, voer, haren en strooisel. Daarnaast reageert ammoniak (uit bijvoorbeeld mest en stallen) met andere stoffen in de lucht tot secundair fijnstof. De beëindiging van de veehouderij zal dus zorgen voor een verbetering van de luchtkwaliteit in plaats van bijdragen aan verslechtering daarvan.

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

5.4 Activiteiten en milieuzonering

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

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

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

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

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

Beoordeling
Deze omgevingsplanwijziging voorziet in het beëindigen van een melkveehouderij. Om te borgen dat er in de toekomst geen nieuwe veehouderij kan worden opgericht wordt de functieaanduiding 'veehouderij uitgesloten' opgenomen. Het bestaande akkerbouwbedrijf blijft behouden. De huidige agrarische functie blijft behouden, maar wordt dus nader ingekaderd/beperkt. Het houden van vee is een zwaardere milieubelastende functie dan een akkerbouwbedrijf. Met het borgen dat een veehouderij niet langer is toegestaan, is er in de toekomstige situatie dus sprake van een minder milieubelastende functie wat een positief effect heeft op eventuele omliggende milieugevoelige functies.

Omdat akkerbouwactiviteiten als minder milieubelastend worden beschouwd ten opzichte van een veehouderij kan geconcludeerd worden dat er milieutechnisch sprake zal zijn van een verbetering in relatie tot de huidige situatie en dat het aspect milieuzonering geen belemmering vormt voor omliggende milieugevoelige functies. Er worden bovendien geen nieuwe milieugevoelige functies of activiteiten mogelijk gemaakt.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de omgevingsplanwijziging. Omliggende functies worden niet belemmerd en is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.5 Geurhinder

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

Beoordeling
Met de omgevingsplanwijziging wordt geen geurgevoelig gebouw gerealiseerd, er hoeft geen rekening gehouden te worden met geurhinder op geurgevoelige gebouwen. Bovendien wordt er een veehouderij beëindigd wat zorgt voor een afname van geurbelasting om geurgevoelige gebouwen in de omgeving. De beëindiging van een veehouderij draagt voor het geuraspect bij aan een verbetering van de woon- en leefomgeving.

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

5.6 Bodem

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

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

Beoordeling
Met dit TAM-omgevingsplan wordt er geen nieuw bodemgevoelig gebouw mogelijk gemaakt. De huidige agrarische functie blijft van toepassing, maar wordt enkel nader ingekaderd. Er is dan ook geen aanleiding tot het uitvoeren van een bodemonderzoek.

Conclusie
Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties met betrekking tot het aspect bodem.

5.7 Omgevingsveiligheid

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

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

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

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

Beoordeling
Op basis van de risicokaart omgevingsveiligheid kan een inventarisatie worden gemaakt van de risicobronnen in en rondom het plangebied, die een extern veiligheidsrisico kunnen veroorzaken. In onderstaande afbeelding is een uitsnede opgenomen van de risicokaart.



Uitsnede risicokaart omgevingsveiligheid met plancontour

De planlocatie is niet gelegen binnen de aandachtsgebieden van de A50 (>1 km ten oosten van het plangebied) en de Rijn (>1 km ten noorden van het plangebied). Het plangebied is wel gelegen binnen de invloedssfeer van de buisleiding van Gasunie (N-568-32) aan de noordzijde van het plangebied. Deze loopt in de bestaande situatie parallel aan de Boterhoeksestraat. De buisleiding van Gasunie heeft een brandaandachtsgebied van 50 meter welke valt binnen het plangebied van dit TAM-omgevingsplan. De buisleiding heeft geen explosie- of gifwolkaandachtsgebied.

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

In het vigerende 'Buitengebied Overbetuwe' is deze gasleiding als zodanig aangewezen. De voor Leiding - Gas aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een ondergrondse hoge druk aardgastransportleiding met een belemmerde strook ter breedte van 4 m aan weerszijden van de hartlijn van de leiding. Binnen een afstand van 4 m aan weerszijden van de hartlijn van de gasleiding mogen geen nieuwe bouwwerken worden gebouwd. Het oprichten van nieuwe bebouwing is in dit plan echter niet voorzien. Daarnaast ligt de 4 m contour niet in het bestaande bouwvlak van het agrarische bedrijf, waarmee deze contour geen onderdeel is van het plangebied.

Groepsrisico
Door de beoogde functieverandering zullen de agrarische veehouderij-activiteiten op deze plek beëindigen. De agrarische functie blijft bestaan, en er worden geen nieuwe functies of gebouwen mogelijk gemaakt. Het groepsrisico zal daarom niet groter worden. Op het gebied van risico ten behoeve van groepen of personen zal hier in de toekomst dan ook geen verslechtering optreden van het woon- en leefklimaat. In het kader van omgevingsveiligheid vormt de uitsluiting van de veehouderij dus niet voor belemmeringen. Nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van de relevante risicobronnen vormt daarmee geen belemmering voor het voorgenomen initiatief.

Conclusie
De omgevingsplanwijziging leidt niet tot een toename van kwetsbare personen of kwetsbare gebouwen. Er is geen sprake van een toename van risico's in het kader van omgevingsveiligheid.

5.8 Ontplofbare oorlogsresten

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
Met de omgevingsplanwijziging vinden er geen bodemroerende werkzaamheden plaats. Bovendien hebben er binnen het plangebied al bodemroerende werkzaamheden plaatsgevonden, zoals het oprichten van gebouwen, graafwerkzaamheden en de aanleg van kabels en leidingen. De kans op aanwezigheid van Ontplofbare Oorlogsresten (OO) is daarom klein. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties met betrekking tot het aspect OO.

5.9 Kabels en leidingen

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

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

5.10 Waterparagraaf

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gemeente Overbetuwe
Waterplan Overbetuwe
In 2008 stelde de gemeente Overbetuwe in samenwerking met het Waterschap Rivierenland het Waterplan Overbetuwe vast. 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)
Binnen het plangebied wordt de agrarische bedrijfsbebouwing, die na beëindiging van de melkveehouderij vrijkomt, gesloopt. Er is geen sprake van toename aan verhard oppervlak. Op basis van de Waterschapsverordening is er geen sprake van een verplichting tot compensatie. In planologisch opzicht is geen sprake van toename of afname omdat het bouwvlak gelijk blijft. Er zijn verder geen wijzigingen ten aanzien van oppervlaktewateren aan de orde.

Conclusie
Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding. Het aspect water vormt dan ook geen belemmering in het kader van de omgevingsplanwijziging.

5.11 Natuur

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

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

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

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

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

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

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

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

Beoordeling
Soortenbescherming
Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient te worden aangetoond dat er geen beschermde verblijfplaatsen van soorten worden aangetast. Omdat er bij de voorgenomen ontwikkeling sprake zal zijn van de sloop van agrarische bedrijfsbebouwing is er op voorhand niet uit te sluiten dat er beschermde soorten worden verstoord. Om te onderzoeken of er sprake kan zijn van het verstoren van beschermde soorten is er een quickscan flora en fauna uitgevoerd die is toegevoegd als bijlage 1.

Voor de steenuil geldt dat het erf mogelijk deel uitmaakt van essentieel leefgebied: met gerichte mitigerende maatregelen kan verstoring worden voorkomen en is een vergunning niet nodig. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat bij uitvoering conform de voorgestelde maatregelen en met inachtneming van de specifieke zorgplicht het project uitvoerbaar is zonder vergunning voor flora- en fauna-activiteiten, en vervolgonderzoek niet nodig is.

Gebiedsbescherming
De geplande werkzaamheden hebben geen negatieve effecten op beschermde natuurgebieden. Het plangebied behoort niet tot het Gelders Natuurnetwerk, de Groene ontwikkelingszone of Natura 2000-gebieden. De voorgenomen activiteiten leiden niet tot wettelijke consequenties.

In het kader van gebiedsbescherming dient te worden aangetoond dat het plan geen significante negatieve effecten heeft op omliggende Natura 2000-gebieden. Ten aanzien van stikstofdepositie worden alle veehouderijactiviteiten op de locatie volledig en permanent beëindigd. Dit betekent dat er geen dieren meer mogen worden gehouden die bijdragen aan stikstofemissies. De stikstofeffecten zijn onderzocht en als rapportage als bijlage 2 bij de motivering gevoegd.

Om de depositie behorend bij de stikstofbronnen te compenseren is gebruik gemaakt van de N-ruimte uit de vigerende natuurtoestemming. Bij deelname aan de LBV of LBV+ mag de stikstofemissie van de beoogde herbestemming niet meer bedragen dan 15% van de stikstofemissie waarvoor voorheen toestemming was verleend. Derhalve is voor zowel de realisatie- als de gebruiksfase uitgerekend wat de benodigde hoeveelheid N-ruimte is om te compenseren. Het gaat hierbij om het volgende:

- Gebruiksfase: 10 koeien (130 kg NH_3). Dit is 130 / 1523,6 x 100% = 8,53% van de totale

vigerende natuurtoestemming;
- Realisatiefase: geen compensatie benodigd;
- Gebruiksfase incl. Realisatiefase: 10 koeien (130 kg NH_3). Dit is 130 / 1523,6 x 100% = 8,53% van de totale vigerende natuurtoestemming.

Uit de verschilberekeningen volgt dus dat de emissie van 10 koeien voldoende is om de emissies van de opvolgfunctie te compenseren. Dit is ruimschoots onder de maximaal toegestane 15%, namelijk 8,53%.

Uit de berekening van zowel de realisatiefase als de gebruiksfase blijkt dat er geen rekenresultaten boven de 0,00 mol/ha/j verkregen worden op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden. Negatieve significante effecten op Natura 2000-gebieden als gevolg van zowel de realisatiefase als de gebruiksfase zijn dan ook uitgesloten.

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

5.12 Archeologie en cultuurhistorie

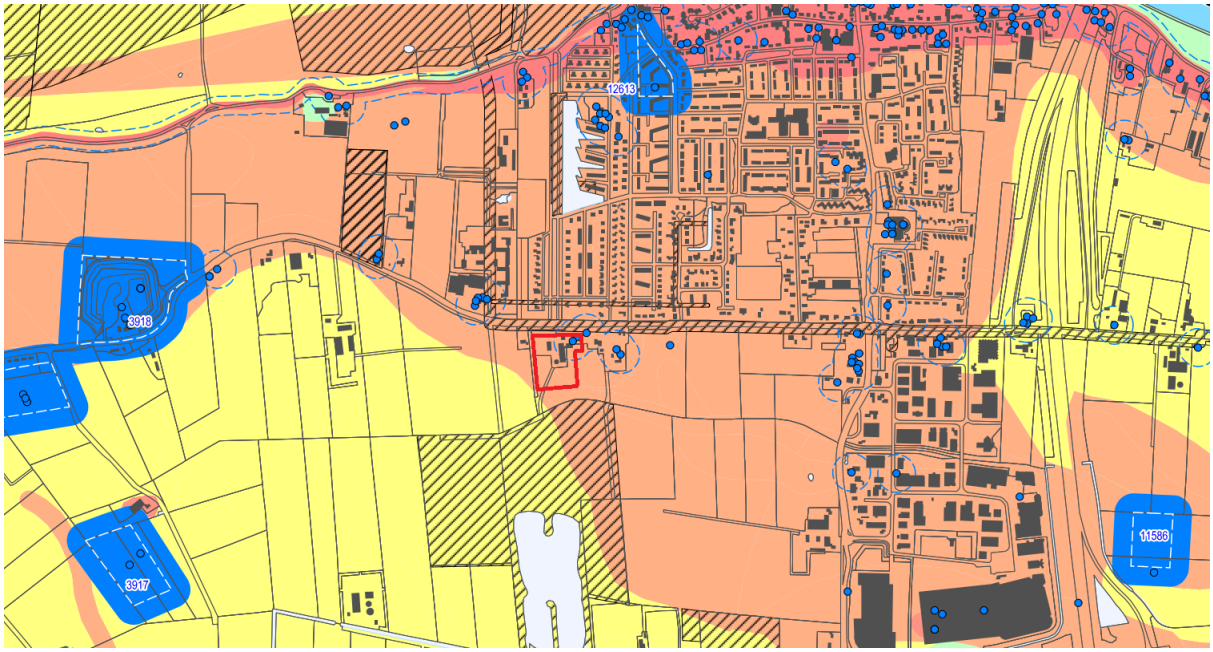
De Erfgoedwet vormt samen met de Omgevingswet het wettelijke fundament voor de cultuurhistorie en archeologie in Nederland. In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Er moet bij het toestaan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

Beoordeling

Cultuurhistorie
Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, gebieden en elementen zijn in de omgeving van het plangebied niet aanwezig. Gezien de aard van de wijziging en de omstandigheid dat er geen nieuwe bebouwing mogelijk wordt gemaakt, is van een aantasting van cultuurhistorische waarden niet aan de orde. De te slopen agrarische bedrijfsbebouwing is niet karakteristiek of monumentaal of van andere cultuurhistorische betekenis.

Het plangebied is wel gelegen binnen de gebiedsaanduiding waardevol landschap welke voortkomt uit een eerder streekplan van de provincie. De gronden ter plaatse van de aanduiding 'waardevol landschap' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het beschermen en ontwikkelen van de bijzondere kwaliteiten van het waardevol landschap. Het ruimtelijk beleid hiervoor is het behouden en versterken van de landschappelijke kernkwaliteiten. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden moeten afwegingen worden gemaakt. Aangezien er geen nieuwe ontwikkeling plaatsvindt maar alleen een uitsluiting van de veehouderij-activiteiten, is er geen negatieve impact op het waardevolle landschap. De sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing sluit juist aan bij het open landschap wat hier beoogd wordt.

Archeologie
Op basis van de archeologische beleidskaart zijn in het vigerende bestemmingsplan archeologische dubbelbestemmingen opgenomen. Daarnaast zijn er - ter hoogte van de bestaande bedrijfswoning 3 waarnemingslocaties met archeologische resten aanwezig. Hier vinden echter geen (bouw)activiteiten plaats en worden er - met het laten vervallen van de veehouderij aanduiding - geen bodemingrepen gedaan.



Uitsnede uit archeologische beleidskaart Overbetuwe met globale aanduiding plangebied

Voor het plangebied zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologische verwachting 2' en 'Waarde - Archeologische verwachting 3' opgenomen. De voor deze waarden aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden van de gronden. De drempelwaarde voor een archeologische onderzoeksplicht bedraagt voor deze 'Archeologische Verwachting 2': diepte meer dan 0,30 meter ten opzichte van huidig maaiveld en een oppervlakte-omvang van meer dan 100 m², en voor 'Archeologische Verwachting 3': diepte meer dan 0,30 meter ten opzichte van huidig maaiveld en een oppervlakte-omvang van meer dan 500 m².

Deze dubbelbestemmingen zijn in dit TAM-omgevingsplan overgenomen in regels met bijbehorende werkingsgebieden zodat de archeologische waarden blijven beschermd. In het kader van de vergunningverlening kan indien nodig (nader) archeologisch onderzoek plaatsvinden.

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

5.13 Verkeer en parkeren

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

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. Omdat er met de omgevingsplanwijziging geen nieuwe functies mogelijk worden gemaakt is er ook geen sprake van een extra parkeerbehoefte. Omdat met de omgevingsplanwijziging het exploiteren van een veehouderij wordt geschrapt zal er juist eerder sprake zijn van een afname van de parkeerbehoefte. Een nadere toetsing aan het gemeentelijke parkeerbeleid is daarom voor deze omgevingsplanwijziging niet aan de orde.

Verkeer
Omdat er met de omgevingsplanwijziging geen nieuwe functies mogelijk worden gemaakt is er ook geen sprake van een extra verkeersgeneratie. Het exploiteren van een akkerbedrijf is in de huidige situatie reeds toegestaan. Met de omgevingsplanwijziging wordt het exploiteren van een veehouderij geschrapt, hierdoor zal er in dit kader sprake zijn van een afname van verkeer. Er kan in de toekomstige situatie gebruik gemaakt worden van een bestaande ontsluiting op de Boterhoeksestraat. 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. Mede hierdoor is dit aspect opgenomen in de afweging voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Beoordeling en conclusie
Met deze omgevingsplanwijziging wordt het exploiteren van een (melk)veehouderij juridisch-planologisch beëindigd. Bij de exploitatie van een veehouderij is vaak sprake negatieve gezondheidsrisico's zoals geurhinder, ammoniakuitstoot, en stikstofuitstoot. Te veel ammoniak (NH3) en stikstofoxiden (NOx) in de lucht zijn slecht voor de natuur en slecht voor de gezondheid. Het beëindigen van een veehouderij levert dus positieve bijdrage aan gezondheidseffecten. Omdat er met het plan wordt deelgenomen aan de LBV+ regeling, zal er sprake zijn van een afname van stikstofdepositie. De overige toegestane functies en activiteiten in dit TAM-omgevingsplan zijn in de huidige situatie reeds toegestaan. Het plan draagt 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
Met het initiatief wordt invulling gegeven aan de LBV+-regeling. Met dit plan kan de initiatiefnemer voldoen aan de eisen van deze regeling. Het gevolg is een vermindering van de stikstofuitstoot en het beëindigen van intensieve veehouderij, wat tot natuurherstel en betere lucht- en waterkwaliteit leidt. In samenhang zal het initiatief leiden tot een duurzaam en toekomstbestendig ruimtegebruik.

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

6.1 Algemene opzet

Inleiding
Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het juridisch-planologisch inkaderen van de gebruiksmogelijkheden op de agrarische bedrijfslocatie aan de Boterhoeksestraat 11 te Heteren. Dit TAM-omgevingsplan wordt als een nieuw hoofdstuk opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Overbetuwe. Het TAM-omgevingsplan (nieuwe hoofdstuk) wordt bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening, bedoeld in artikel 1.2.1, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening, op https://www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen. Het TAM-omgevingsplan wordt in een later stadium opgenomen in het definitieve omgevingsplan van de gemeente Overbetuwe.

Het 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22n, Buitengebied, Boterhoeksestraat 11, Heteren' bestaat uit de volgende onderdelen:

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

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

De (digitale) verbeelding
Op de digitale verbeelding zijn werkingsgebieden opgenomen, die zijn gekoppeld aan bepaalde (primaire) functies, in dit geval 'Agrarisch'. Daarbij is een aanduiding opgenomen om de veehouderij uit te sluiten. Ook is er een bouwvlak opgenomen. Tot slot zijn werkingsgebieden met het oog op de borging van de belangen van bepaalde andere functies opgenomen, namelijk waardevol landschap en archeologie.

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

6.2 Toelichting op de regels

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

Agrarisch
Voor het gehele plangebied geldt dat de gebieden aangemerkt zijn als 'Agrarisch'. De gronden zijn bedoeld voor grondgebonden agrarisch gebruik, hobbymatig agrarisch gebruik, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ontsluitingsvoorzieningen, parkeervoorzieningen binnen het bouwvlak, tuinen en erven. Het bedrijfsmatig houden van dieren is hier conform de aanduiding 'veehouderij uitgesloten' uitgesloten.

Waarde - Archeologische verwachting 2 en 3
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. Bij strijd tussen de regels van het archeologische werkingsgebied en de overige regels uit het TAM-Omgevingsplan, prevaleren de bepalingen van de dit werkingsgebied. 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 100 m² of 500 m².

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

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

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

Algemene gebruiksregels
Dit artikel bevat een algemene strijdig gebruiksbepaling, alsmede de vormen van gebruik, die in ieder geval strijdig zijn met het TAM-omgevingsplan.

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

Overgangsregels
In dit hoofdstuk is overgangsrecht voor bouwwerken en voor gebruik opgenomen.

Hoofdstuk 7 Financiële toelichting

Deze omgevingsplanwijziging maakt geen nieuw bouwplan mogelijk. Er bestaat geen aanleiding tot het borgen van kostenverhaal voor de gemeente. Er zijn geen onvoorziene, hoge kosten te verwachten. De gemeente draagt bovendien geen hoge financiële risico's. De wijziging is dus economisch uitvoerbaar.

Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak

8.1 Inleiding

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

8.2 Participatie

De wijze waarop participatie wordt uitgevoerd is door de wetgever niet bepaald. Gemeenten kunnen hiervoor beleid opstellen. De gemeente Overbetuwe beschikt over beleid op dit gebied. Gezien de aard van de wijziging, waarbij er geen nieuwe gebruiks- of bouwmogelijkheden worden geboden, is in dit geval het doorlopen van een participatietraject niet doelmatig geacht.

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 worden aan de betrokken vooroverlegpartners voorgelegd. Gezien de aard van de wijziging, is nader overleg in het planvoorbereidingsstadium niet nodig geacht.

8.4 Wijziging van het omgevingsplan

Het ontwerpbesluit tot wijziging van het omgevingsplan wordt bekendgemaakt en gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan.

De omgevingsplanwijziging wordt vervolgens vastgesteld door de gemeenteraad.

8.5 Beroep

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

Bijlagen bij motivering

Bijlage 1 Quickscan flora en fauna

Bijlage 2 Rapportage beoordeling stikstofeffecten

Regels

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op opnemen van de aanduiding 'veehouderij uitgesloten' ter plaatse van Boterhoeksestraat 11 te Heteren en is als een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22n) opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Overbetuwe. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1, tweede lid, van het Besluit elektronische publicaties, bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op https://www.ruimtelijkeplannen.nl uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22n 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 '22n.' 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 ‘22n’ worden gelezen.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Toepassingsbereik

a. De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in het derde lid.
b. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3, zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.
c. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing in het plangebied, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1734.1420BUITBoterhk11-ONT1 zoals vastgelegd op https://www.ruimtelijkeplannen.nl.

Artikel 2 Begrippen

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

2.1 TAM-omgevingsplan

Het TAM-omgevingsplan TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22n, Buitengebied, Boterhoeksestraat 11, Heteren met identificatienummer NL.IMRO.1734.1420BUITBoterhk11-ONT1 van de gemeente Overbetuwe.

2.2 Aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

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

2.3 Aan- en uitbouwen

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

2.4 Agrarisch bedrijf

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

2.5 Archeologisch deskundige

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

2.6 Archeologisch onderzoek

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

2.7 Archeologische verwachting

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

2.8 Archeologische waarde

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

2.9 Bebouwing

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

2.10 Bed & breakfast

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

2.11 Bedrijf

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

2.12 Bedrijfswoning

Een woning die een functionele binding heeft met het ter plaatse gevestigde bedrijf, de instelling of de inrichting, ten behoeve van beheer van en/of toezicht op het bedrijf, de instelling of de inrichting.

2.13 Begane grond

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

2.14 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.

2.15 Bijgebouw

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

2.16 Boomteeltbedrijf

Een agrarisch bedrijf waarbij hoofdzakelijk gebruik wordt gemaakt van open grond ten behoeve van het telen van houtgewassen, waaronder laan-, sier- en vruchtbomen.

2.17 Bouwen

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

2.18 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

2.19 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.

2.20 Bouwperceel

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

2.21 Bouwperceelsgrens

De grens van een bouwperceel.

2.22 Bouwvlak

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

2.23 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.

2.24 Dak

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

2.25 Erf

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

2.26 Extensieve dagrecreatie

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

2.27 Gebouw

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

2.28 Gebruiken

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

2.29 Grondgebonden agrarisch bedrijf

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

2.30 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.

2.31 Hoofdgebouw

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

2.32 Huishouden

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

2.33 Intensieve veehouderij

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

2.34 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.

2.35 Kamerverhuur

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

2.36 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.

2.37 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.

2.38 Lawaaisporten

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

2.39 Luifel

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

2.40 Medegebruik

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

2.41 Nevenactiviteit

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

2.42 Niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering

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

2.43 Normaal onderhoud, gebruik en beheer

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

2.44 Nutsvoorzieningen

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

2.45 Ondergeschikte bouwdelen

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

2.46 Ondergronds

Onder peil.

2.47 Open teeltondersteunende voorzieningen

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

2.48 Overkapping

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

2.49 Paardenbak

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

2.50 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.

2.51 Prostitutie

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

2.52 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.

2.53 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.

2.54 Teeltondersteunende voorzieningen

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

2.55 Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen

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

2.56 Tuin

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

2.57 Tuinbouwbedrijf

Een bedrijf dat uitsluitend of in hoofdzaak is bestemd tot het telen van gewassen.

2.58 Uitvoeren

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

2.59 Verdieping

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

2.60 Voorgevel

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

2.61 Waterhuishoudkundige voorzieningen

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

2.62 Woning

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

Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen

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

3.1 bouwhoogte van een bouwwerk

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

3.2 goothoogte van een bouwwerk

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

3.3 inhoud van een bouwwerk

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

3.4 oppervlakte van een bouwwerk

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

3.5 ondergeschikte bouwdelen

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

Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten

Artikel 4 Agrarisch

4.1 Functieomschrijving

4.1.1 Algemeen

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

a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met dien verstande dat niet-grondgebonden agrarische bedrijven niet zijn toegestaan en met inachtneming van het bepaalde in lid 4.1.2;
b. hobbymatig agrarisch grondgebruik;
c. de bestaande bedrijfswoning(en), waarbij inwoning is toegestaan in de bedrijfswoningen, met dien verstande dat:
    1. waar dat is aangeduid een bedrijfswoning alleen is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
d. de bestaande paardenbakken binnen het bouwvlak;
e. de bestaande (verblijfs)recreatieve voorzieningen;
f. nevenactiviteiten, met dien verstande dat:
    1. uitsluitend nevenactiviteiten zijn toegestaan zoals opgenomen in Bijlage 1 'Lijst van nevenactiviteiten';
    2. maximaal 25% met een absoluut maximum van 350 m² van de bestaande bebouwing mag worden gebruikt;
    3. er geen detailhandel anders dan de verkoop van lokaal of streekeigen geproduceerde agrarische producten mag plaatsvinden;
    4. parkeren op eigen erf dient plaats te vinden;
    5. buitenopslag niet is toegestaan;
g. teeltondersteunende voorzieningen;
h. extensieve dagrecreatie met bijbehorende wegen en paden;
i. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
j. de bestaande nutsvoorzieningen;
k. evenementen als medegebruik gedurende maximaal 7 aaneengesloten dagen inclusief opbouw en afbraak van bijbehorende voorzieningen;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ontsluitingsvoorzieningen, parkeervoorzieningen binnen het bouwvlak, groenvoorzieningen, tuinen en erven.

4.1.2 Veehouderij uitgesloten

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

4.2 Beoordelingsregels bouwwerken

4.2.1 Gebouwen en teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde bijgebouwen bij de bedrijfswoning

a. Het is verboden om op een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Agrarisch' zonder omgevingsvergunning gebouwen en teeltondersteunende voorzieningen te bouwen.
b. Voor het bouwen van gebouwen en teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde bijgebouwen bij de bedrijfswoning, gelden de volgende beoordelingsregels:
    1. gebouwen en teeltondersteunende voorzieningen dienen te worden gebouwd binnen het bouwvlak;
    2. de gezamenlijke oppervlakte van kassen bedraagt maximaal 1.000 m², met dien verstande dat:
        - bij tuinbouwbedrijven maximaal 2.000 m² is toegestaan;
        - bij boomteeltbedrijven maximaal 2.500 m² is toegestaan;
    3. de goothoogte van bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen is maximaal 6 m;
    4. de bouwhoogte van:
        - teeltondersteunende voorzieningen bedraagt maximaal 6 m;
        - overige bedrijfsgebouwen bedraagt maximaal 12 m;
        - bedrijfswoningen bedraagt maximaal 10 m;

5. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan de bestaande inhoud van de bedrijfswoning met aangebouwd bedrijfsgebouw.

4.2.2 Bijgebouwen bij de bedrijfswoning

a. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning bijgebouwen bij de bedrijfswoning te bouwen.
b. Voor het bouwen van bijgebouwen bij de bedrijfswoning gelden de volgende beoordelingsregels:
   1. gebouwd binnen het bouwvlak;
   2. gezamenlijke oppervlakte per bedrijfswoning maximaal 90 m²;
   3. goothoogte maximaal 3 m;
   4. bouwhoogte maximaal 5 m.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde teeltondersteunende voorzieningen

a. Het is verboden om op een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Agrarisch' zonder omgevingsvergunning bouwwerken, geen gebouwen en teeltondersteunende voorzieningen te bouwen.
b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde teeltondersteunende voorzieningen, gelden de volgende beoordelingsregels:
   1. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak bedraagt maximaal:
      - hooibergen 15 m;
      - waterbassin 3 m;
      - erfafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het voorste gebouw maximaal 2 m en voor (het verlengde van) de voorgevel van het voorste gebouw maximaal 1 m;
      - overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m.

4.3 Vergunningplicht

4.3.1 Oppervlakte kassen

Het bevoegd gezag kan, in afwijking van het bepaalde in artikel 4.2.1 onder b sub 2, een omgevingsvergunning verlenen voor vergroting van de oppervlakte van kassen tot maximaal 1.500 m², mits wordt voldaan aan de volgende beoordelingsregels:

a. er wordt aangetoond dat de vergroting noodzakelijk is voor een doelmatige uitvoering van de agrarische bedrijfsvoering;
b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
c. er wordt een landschapsplan overlegd, waaruit de landschappelijke inpassing blijkt

4.3.2 Goot en/of bouwhoogte bedrijfsgebouwen

Het bevoegd gezag kan, in afwijking van het bepaalde in artikel 4.2.1 onder b sub 3 en 4, een omgevingsvergunning verlenen voor het verhogen van de goothoogte en/of bouwhoogte van bedrijfsgebouwen. Hierbij gelden de volgende beoordelingsregels:

a. de maximale goot- en bouwhoogte mag met niet meer dan 2 m worden overschreden;
b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten van de omgeving.

4.3.3 Bouwhoogte bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan, in afwijking van het bepaalde in artikel 4.2.2 onder b sub 4, een omgevingsvergunning verlenen voor het verhogen van de bouwhoogte van bijgebouwen bij de bedrijfswoning. Hierbij gelden de volgende beoordelingsregels:

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

4.4 Specifieke functieregels

4.4.1 Algemeen

Het is verboden om gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze die niet ten dienste staat van de in 4.1 genoemde functies van de gronden.

4.4.2 Lawaaisporten

Op een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Agrarisch' is het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van lawaaisporten niet toegestaan.

4.4.3 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 werkingsgebieden dan wel locaties voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies. Dit zijn alle functies behoudens de agrarische bedrijvigheid.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Afwijkende nevenactiviteiten

Het bevoegd gezag kan, in afwijking van het bepaalde in artikel 4.1.1 onder d, een omgevingsvergunning verlenen voor het toestaan van een nevenactiviteit die niet is opgenomen in Bijlage 1 'Lijst van nevenactiviteiten'. Hierbij gelden de volgende beoordelingsregels:

a. maximaal 25% met een absoluut maximum van 350 m² van de bestaande bebouwing mag worden gebruikt;
b. er mag geen detailhandel anders dan de verkoop van lokaal of streekeigen geproduceerde agrarische producten plaatsvinden;
c. er mag geen horeca plaatsvinden;
d. er mag geen verblijfsrecreatie plaatsvinden;
e. parkeren moet op eigen erf plaatsvinden;
f. buitenopslag is niet toegestaan;
g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de verkeers- en parkeersituatie ter plaatse;
h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
i. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

4.5.2 Huisvesting seizoensarbeiders

het bevoegd gezag kan, in afwijking van het bepaalde in artikel 4.1, een omgevingsvergunning verlenen voor de tijdelijke huisvesting van seizoenarbeiders. Hierbij gelden de volgende beoordelingsregels:

a. dit moet noodzakelijk zijn in het kader van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte in het betreffende agrarische bedrijf;
b. de huisvesting mag uitsluitend werknemers betreffen die alleen binnen het bedrijf, waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
c. de huisvesting vindt plaats binnen de periode 15 maart - 31 oktober, tenzij is aangetoond dat er op het betreffende agrarische bedrijf een grote arbeidsbehoefte bestaat ten behoeve van piekwerkzaamheden buiten deze periode;
d. de huisvesting vindt plaats in de aanwezige gebouwen of in maximaal 5 niet zelfstandige woonunits of stacaravans;
e. de gezamenlijke vloeroppervlakte aan gebouwen/ woonunits voor de tijdelijke huisvesting bedraagt maximaal 120 m²;
f. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
g. de woonunits mogen uitsluitend binnen het agrarisch bouwvlak worden geplaatst;
h. de goothoogte van woonunits bedraagt maximaal 3 m;
i. de bouwhoogte van woonunits bedraagt maximaal 5 m;
j. het aantal te huisvesten werknemers bedraagt niet meer dan 20 personen;
k. het gebruik leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van de omliggende agrarische bedrijven;
l. het woon- en leefklimaat wordt niet onevenredig aangetast;
m. er wordt een landschapsplan overlegd, waaruit de landschappelijke inpassing blijk.

4.5.3 Paardenbakken

Het bevoegd gezag kan, in afwijking van het bepaalde in artikel 4.1, een omgevingsvergunning verlenen voor het toestaan van paardenbakken. Hierbij gelden de volgende beoordelingsregels:

a. de paardenbak wordt binnen dan wel direct aansluitend aan het bouwvlak gerealiseerd dan wel aansluitend aan de gronden met een andere functie met inachtneming van de volgende maten:
    1. minimaal 30 m uit de as van de weg;
    2. minimaal 30 m vanaf woningen van derden;
b. de oppervlakte bedraagt maximaal 1.200 m²;
c. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt maximaal 1,75 m.

4.5.4 Recreatieve nevenactiviteiten

Het bevoegd gezag kan, in afwijking van het bepaalde in artikel 4.1, een omgevingsvergunning verlenen voor het toestaan van recreatieve nevenactiviteiten in de vorm van:

a. kleinschalige kampeerterrein binnen het bouwvlak, mits wordt voldaan aan de volgende beoordelingsregels:
    1. de afstand tot de perceelsgrens van het dichtstbijzijnde (kleinschalige) kampeerterrein bedraagt minimaal 50 m;
    2. in afwijking van het bepaalde onder 1 geldt een afstand van minimaal 50 m tot de perceelsgrens van gronden met een (bedrijfs)woning;
    3. de (sanitaire) voorzieningen worden binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing opgericht met een maximale oppervlakte van 50 m²;
    4. indien het onder 3 gestelde niet mogelijk is, wordt de bebouwing ten behoeve van de (sanitaire) voorzieningen opgericht binnen het bouwvlak met een maximale oppervlakte van 50 m², een maximale goothoogte van 3 m en een maximale bouwhoogte van 5 m;
    5. het aantal aaneengesloten nachten gedurende welke gebruik gemaakt mag worden van de recreatieve nevenactiviteit bedraagt maximaal 45;
    6. er wordt een landschapsplan overlegd, waaruit de landschappelijke inpassing blijkt;
    7. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
    8. er is geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk;
    9. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
    10. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
b. bed & breakfast, mits wordt voldaan aan de volgende beoordelingsregels:
    1. deze wordt opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing;
    2. de gezamenlijke oppervlakte bedraagt maximaal 120 m², waarbij de maximale oppervlakte per slaapverblijf 30 m² mag bedragen;
    3. er worden verder geen voorzieningen als speeltuin, stallingen, detailhandel e.d. opgericht;
    4. het aantal aaneengesloten nachten gedurende welke gebruik gemaakt mag worden van de recreatieve nevenactiviteit bedraagt maximaal 14;
    5. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
    6. er is geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk;
    7. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
    8. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
c. recreatiewoningen / -appartementen, mits wordt voldaan aan de volgende beoordelingsregels:
    1. deze worden opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing;
    2. er worden maximaal 3 recreatiewoningen/-appartementen gerealiseerd met een maximale oppervlakte van 75 m² per recreatiewoning/-appartement;
    3. het aantal aaneengesloten nachten gedurende welke gebruik gemaakt mag worden van de recreatieve nevenactiviteit bedraagt maximaal 45;
    4. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
    5. er is geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk;
    6. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;

7. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;

d. groepsaccommodatie, mits wordt voldaan aan de volgende beoordelingsregels:
   1. deze worden opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing;
   2. de oppervlakte bedraagt maximaal 350 m² bedraagt;
   3. het aantal aaneengesloten nachten gedurende welke gebruik gemaakt mag worden van de recreatieve nevenactiviteit bedraagt maximaal 45;
   4. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
   5. er is geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk;
   6. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
   7. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
e. kleinschalig boerderijterras, mits wordt voldaan aan de volgende beoordelingsregels:
   1. dit wordt opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing;
   2. de oppervlakte bedraagt maximaal 200 m², waarvan maximaal 50 m² buitenruimte mag worden ingericht;
   3. er worden geen horecavoorzieningen gerealiseerd;
   4. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
   5. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
   6. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

4.5.5 Stapeling

Bij een combinatie van omgevingsvergunningen uit artikel 4.5.4 geldt de laagste toegestane vloeroppervlakte als totale toegestane maximum.

4.5.6 Verkleinen afstand in verband met spuitzone

Het bevoegd gezag kan, in afwijking van het bepaalde in artikel 4.4.3, een omgevingsvergunning verlenen voor het toestaan van akkerbouw, (glas)tuinbouw dan wel fruit- en boomteelt op een afstand van minimaal 5 m tot voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies. Hierbij gelden de volgende beoordelingsregels:

a. uit onderzoek, te nemen maatregelen en/of de geborgde feitelijke situatie blijkt dat een aanvaardbaar verblijfsklimaat voor de gevoelige functies wordt gegarandeerd;
b. er vindt mag geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van betreffende (glas)tuinbouw, fruit- en boomteeltbedrijven.

Artikel 5 Waarde - Archeologische verwachting 2

5.1 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.

5.2 Beoordelingsregels bouwwerken

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

5.2.2 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.2.1 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 5.2.1 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 5.2.1.

5.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde in artikel 5.2.1 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 m² wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of;
c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met uitzondering van nieuwe kelders.

5.3 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.

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

5.4.1 Omgevingsvergunningplicht

Onverminderd het in de Erfgoedwet en de Omgevingswet bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 5.1 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 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
c. het verlagen of afgraven van de bodem;
d. het verlagen van het waterpeil;
e. het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

5.4.2 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 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.

5.4.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 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 omgevingsplanactiviteit bouwen en/of afwijken van regels in het omgevingsplan.

5.4.4 Voorschriften

Het bevoegd gezag kan aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 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.

5.4.5 Advies

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 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 5.4.2.

Artikel 6 Waarde - Archeologische verwachting 3

6.1 Functieomschrijving

Een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Waarde - Archeologische verwachting 3' 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 1.000 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
b. indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen of;
    3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige en/of;
    4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld, waarbij het bepaalde onder b van overeenkomstige toepassing is.

6.2.2 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 1.000 m² wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of;
c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met uitzondering van nieuwe kelders.

6.3 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 gebouw 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 1.000 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
c. het verlagen of afgraven van de bodem;
d. het verlagen van het waterpeil;
e. het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputen;
f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Beoordelingsregels ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse gebouwen gelden de volgende beoordelingsregels:

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

7.2 Aanvullende beoordelingsregels

Het bepaalde in artikel 7.1, teneinde ondergrondse gebouwen toe te staan daar waar bovengronds geen gebouwen zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende beoordelingsregels:

a. het betreft geen bebouwing in geaccidenteerd terrein;
b. de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen bedraagt niet meer dan 25 m², in afwijking van het bepaalde Artikel 3, de oppervlakte van de vloer gemeten, inclusief muren;
c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
d. de afwijking leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

7.3 Ondergeschikte bouwdelen

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

7.4 Bestaande maten

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

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Gebruik van gronden en bouwwerken

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

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 Waardevol landschap

9.1.1 Functieomschrijving

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

9.1.2 Specifieke gebruiksregels

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

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

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Beoordelingsregels

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 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;
c. 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;
d. in dit TAM-omgevingsplan genoemde gebruiksregels voor het toestaan van tijdelijk kamperen voor een maximale aaneengesloten duur van 10 dagen.
e. het bepaalde in artikel 7.1, 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.

10.2 Aanvullende beoordelingsregels

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

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

Artikel 11 Anti-dubbeltelregel

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

Hoofdstuk 4 Overgangsregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

12.2 Overgangsrecht gebruik

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

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Lijst van nevenactiviteiten