Bestemmingsplan



Buitengebied, Onderstalstraat 2, Herveld

Bestemmingsplan Buitengebied, Onderstalstraat 2, Herveld

Gemeente Overbetuwe

Status: Ontwerp

Datum: Juli 2021

IMRO-ldn: NL.IMRO.1734.0346BUITOndstlstr2-ONTD

gemeente Overbetuwe

Datum
Juli 2021

Correspondentieadres
Postbus 11
6662 AA ELST

Telefoon
0481 362 300

E-Mailadres
info@overbetuwe.nl

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **5**
1.1 Aanleiding 5
1.2 Ligging en beschrijving plangebied 5
1.3 Huidig bestemmingsplan 6
1.4 Leeswijzer 7

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie **8**

Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie **9**

Hoofdstuk 4 Beleidskader **10**
4.1 Rijksbeleid 10
4.2 Provinciaal beleid 11
4.3 Gemeentelijk beleid 12

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten **15**
5.1 Milieueffectrapportage 15
5.2 Geluid (Wet geluidhinder) 15
5.3 Luchtkwaliteit 16
5.4 Bedrijven en milieuzonering 17
5.5 Geurhinder 18
5.6 Bodem 18
5.7 Externe veiligheid 19
5.8 Kabels en leidingen 21
5.9 Waterparagraaf 22
5.10 Flora en fauna 23
5.11 Archeologie en cultuurhistorie 25
5.12 Verkeer en parkeren 25

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet **26**
6.1 Algemene opzet 26
6.2 Toelichting op de verbeelding en regels 26

Hoofdstuk 7 Financiële toelichting **29**

Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak **30**
8.1 Inleiding 30
8.2 Inspraak 30
8.3 Overleg 30
8.4 Vaststellingsprocedure 30
8.5 Beroep 30

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel Onderstalstraat 2 te Herveld is momenteel een woning aanwezig. Op het naastgelegen perceel Onderstalstraat 3 is een bedrijf aanwezig, dat zich richt op het produceren van stalen deuren, kozijnen en vergelijkbare metalen goederen. De initiatiefnemer wil de woning Onderstalstraat 2 ten dienste van het naastgelegen bedrijf kunnen gebruiken.

Om dit initiatief mogelijk te maken, is een wijziging van de huidige Woonbestemming naar een Bedrijfsbestemming voor de woning en de omliggende gronden nodig. Dit bestemmingsplan 'Buitengebied, Onderstalstraat 2, Herveld' voorziet in deze wijziging en geeft de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de toekomstige situatie aan. In deze toelichting wordt onderbouwd dat voor de bestemmingswijziging geen ruimtelijke en milieu-hygiënische bezwaren aanwezig zijn.

1.2 Ligging en beschrijving plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Overbetuwe, circa 300 meter ten oosten van Herveld-Noord. Op afbeelding 1 is de ligging van het plangebied weergegeven. Het plangebied ligt aan de kruising Onderstalstraat-Hoofdstraat. De Hoofdstraat is een oost-westelijke verbindingsweg, die door Herveld-Noord naar Andelst loopt en richting het plangebied een bebouwingslint aan weerszijden van de weg kent. Het plangebied ligt zuidelijk van de A15 en ongeveer 1 kilometer noordwestelijk van knooppunt Valburg (A15-A50). De Betuweroute loopt circa 300 meter noordelijk van het plangebied.

In de directe omgeving van het plangebied zijn, naast de genoemde infrastructuren, verschillende functies aanwezig: agrarische gronden, woningen en enkele bedrijven.



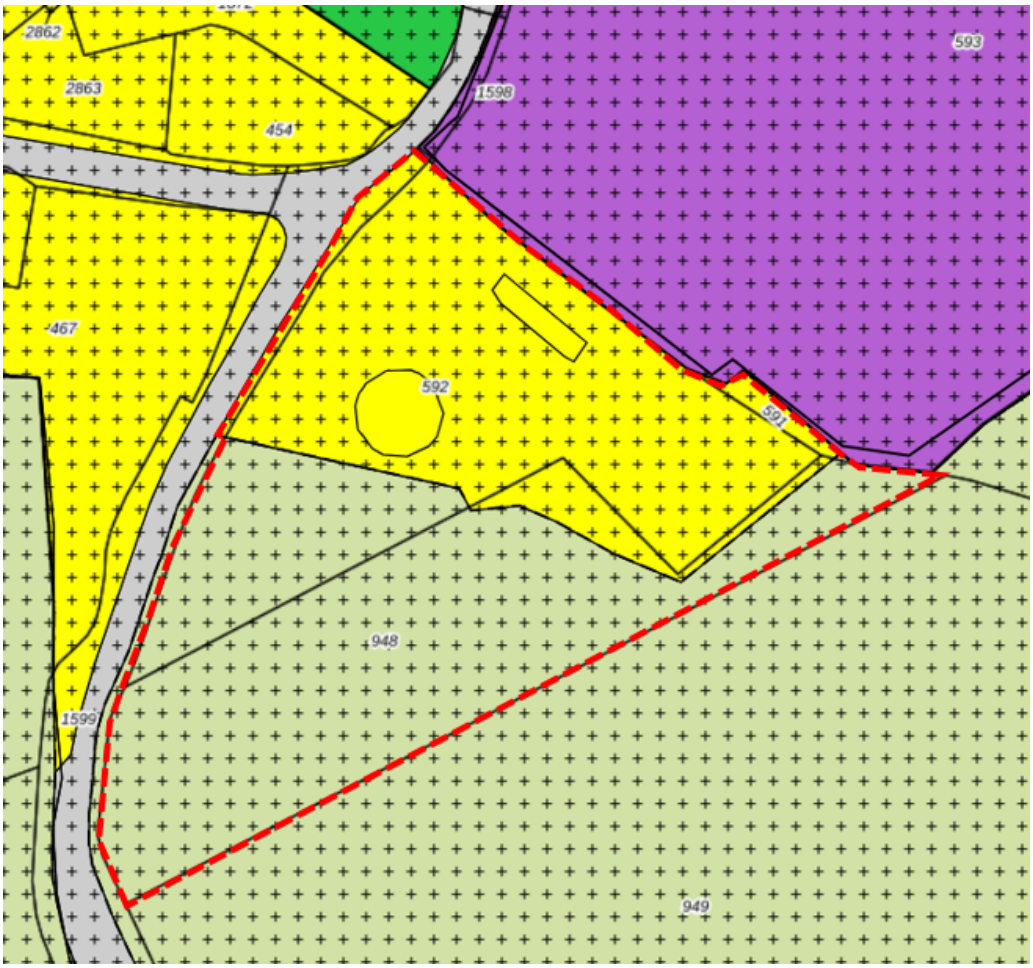
Afbeelding 1: ligging van het plangebied (bron: Bing Maps)

Het plangebied zelf betreft het perceel Onderstalstraat 2, bestaande uit een woning en de omliggende gronden. Deze omliggende gronden zijn in gebruik als tuin, weide en groen. Het plangebied wordt begrensd door de bedrijfslocatie Onderstalstraat 2 aan de noordoostzijde, agrarische gronden aan de zuidoostzijde en de Onderstalstraat aan de westzijde.

1.3 Huidig bestemmingsplan

In het plangebied geldt op dit moment het bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe'. Binnen het plangebied zijn de bestemmingen 'Wonen' (ter plaatse van de woning en de omliggende, als tuin gebruikte gronden) en 'Agrarisch met waarden' (zuidelijk deel, in gebruik als weide en groen) van toepassing. De bestemming 'Wonen' reikt tevens over een strook openbaar gebied aan de zijde van de Onderstalstraat (perceelnummer 1599). Deze gronden zijn echter in gebruik als berm en sloot bij de weg. Verder is in vrijwel het volledige plangebied, voor zover relevant, de dubelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2' van toepassing. In afbeelding 2 is een uitsnede van de verbeelding opgenomen, met de begrenzing van het plangebied zichtbaar.

In het plangebied is tevens het bestemmingsplan 'Overbetuwe, Paraplubestemmingsplan Plussenbeleid' van toepassing. Dit bestemmingsplan heeft uitsluitend betrekking op intensieve veehouderijlocaties en is daarom in het kader van deze herziening niet van belang.



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

De woning Onderstalstraat 2 kan volgens de huidige bestemming 'Wonen' niet worden gebruikt ten dienste van het naastgelegen bedrijf. Om deze reden is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Bij deze herziening worden de omliggende gronden meegenomen in het plangebied, zodat een duidelijk en compleet kader met bouw- en gebruiksmogelijkheden voor het gehele perceel wordt geboden.

1.4 Leeswijzer

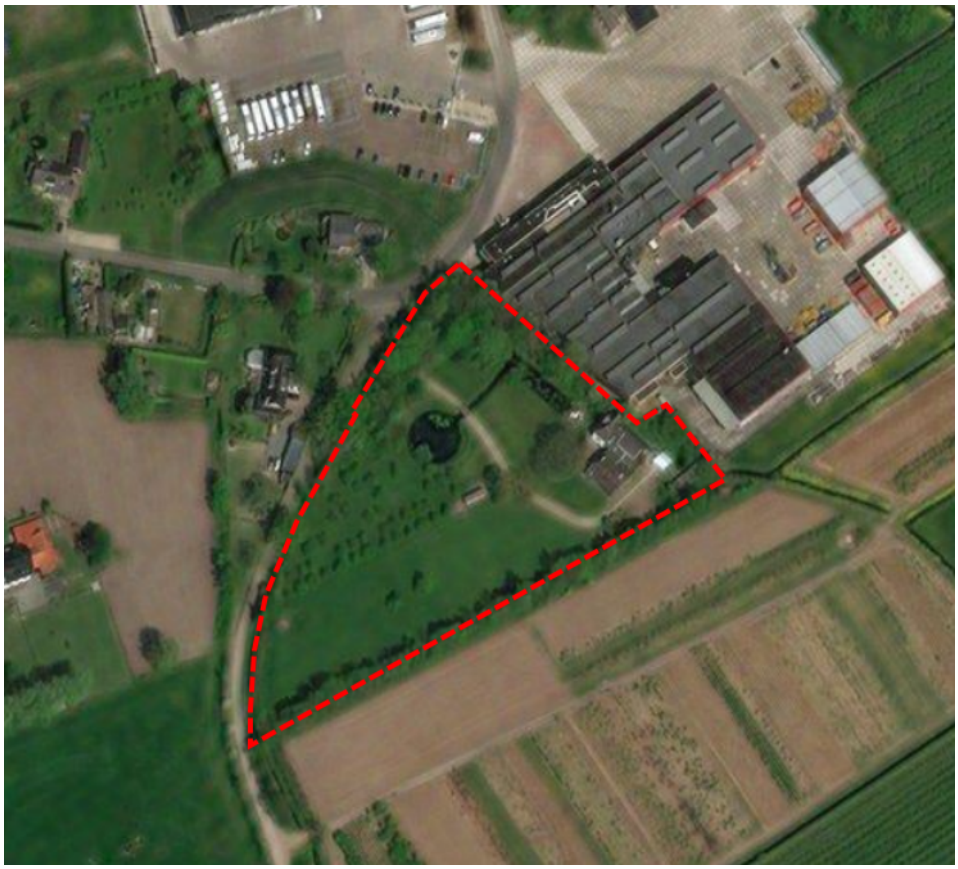
Deze toelichting is als volgt opgebouwd. Na dit inleidende hoofdstuk, worden in hoofdstukken 2 en 3 respectievelijk de bestaande en de toekomstige situatie in het plangebied beschreven. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het voor dit bestemmingsplan van toepassing zijnde rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 5 komen de relevante milieu- en omgevingsaspecten aan de orde. Daarmee wordt inzichtelijk gemaakt of de ontwikkeling in ruimtelijk en milieuhygiënisch opzicht aanvaardbaar en haalbaar is en voldoet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. In hoofdstuk 6 is de juridische planopzet beschreven en in hoofdstuk 7 is de financiële toelichting opgenomen. Hoofdstuk 8 gaat in op enkele procedurele aspecten, zoals overleg en inspraak.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

Het plangebied betreft het perceel Onderstalstraat 2 en bestaat uit een woning en de omliggende gronden. Deze omliggende gronden zijn in gebruik als tuin, weide en groen. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Valburg, sectie H, perceelnummers 591, 592, 948 en 1599 (ged.).

Afbeelding 3 geeft de begrenzing van het plangebied aan en geeft een indruk van de huidige situatie in het plangebied en de directe omgeving. De exacte begrenzing volgt uit de verbeelding bij dit bestemmingsplan.

Op de aangrenzende bedrijfslocatie Onderstalstraat 3 is het metaalconstructiebedrijf van de initiatiefnemer gevestigd. Dit bedrijf produceert onder meer stalen deuren, kozijnen en daarmee vergelijkbare metalen goederen. Het bedrijf beschikt over bedrijfsbebouwing, verharding en parkeerruimte.



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

Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie

Het initiatief ziet uitsluitend op een wijziging van de gebruiksmogelijkheden. De initiatiefnemer wil de woning Onderstalstraat 2 gaan gebruiken ten dienste van het naastgelegen (metaalproductie)bedrijf aan de Onderstalstraat 3. De woning zal als bedrijfswoning worden aangemerkt en kan worden gebruikt voor ondersteunende functies bij het bedrijf, zoals een kantoor of voor de ontvangst van klanten en andere gasten. Het gebruik als zelfstandig kantoor is uitgesloten. Zelfstandige bedrijfsactivtiteiten, die geen relatie hebben met het bedrijf op de aangrenzende gronden, worden eveneens uitgesloten.

De bestaande bebouwing, alsmede het toegangspad worden behouden. Nieuwe bebouwing wordt niet gerealiseerd. In de planregels wordt dit ook uitgesloten; gebouwen zijn uitluitend toegestaan binnen het bouwvlak en de aanduidingsvlakken 'bijgebouw', die ter plaatse van de bestaande bebouwing zijn opgenomen. De omliggende gronden blijven in gebruik als tuin, groen en voor agrarisch gebruik. In het plangebied worden geen nieuwe parkeerplaatsen aangelegd. Parkeren kan (blijven) plaatsvinden op de bestaande bedrijfslocatie Onderstalstraat 3.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)
In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2022, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie zoals die is vastgelegd in art. 3.1 lid 3 Ow. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van art. 2.3 Wro.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

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

Beoordeling en conclusie
Met dit bestemmingsplan wordt een bestaand woonperceel omgezet naar een Bedrijfsbestemming behorende bij het naastgelegen bestaande bedrijf. Er worden geen nieuwe woningen toegestaan. Op het terrein mogen geen productieactiviteiten plaatsvinden en er mag geen zelfstandig kantoor worden gevestigd. De bouwmogelijkheden zijn beperkt tot de bestaande bebouwing. Het gaat hier gezien de aard, omvang en ligging van het project om een lokale ontwikkeling, die geen relatie met het ruimtelijke ordeningsbeleid op rijksniveau heeft. Er zijn geen nationale belangen in het geding. Het initiatief conflicteert niet met het nationaal ruimtelijke ordeningsbeleid, zoals vastgelegd in de SVIR.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)
Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van ruimtelijke plannen, voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over ruimtelijke plannen moeten de regels van het Barro worden gerespecteerd.

Beoordeling en conclusie
Het initiatief is een lokale ontwikkeling. Er zijn geen nationale belangen in het geding. Het Barro heeft geen doorwerking naar dit plan.

Ladder voor duurzame verstedelijking
Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. 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 1.1.1 Bro bepaald: *'De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."* Uit de

jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn (ECLI:NL:RVS:2016:1503).

In een bestemmingsplan moet worden aangegeven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering als de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien"*.

Beoordeling en conclusie
Het bestemmingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke functie, namelijk een Bedrijfsbestemming. In de huidige situatie hebben de betreffende gronden echter al een stedelijke functie, wonen. Er is bovendien geen sprake van een uitbreiding van het ruimtebeslag, omdat er geen nieuwe bouwmogelijkheden worden geboden. De gronden in het plangebied mogen niet voor productieactiviteiten of voor een zelfstandig kantoor worden gebruikt. De wijziging is naar aard en omvang daarom niet aan de merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De Ladder voor duurzame verstedelijking behoeft in het kader van dit bestemmingsplan daarom niet doorlopen te worden.

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gelderland
Provinciale Staten hebben op 9 juli 2014 de Omgevingsvisie Gelderland (hierna: de Omgevingsvisie) vastgesteld. Daarna zijn nog enkele actualisatieplannen vastgesteld. De meest recente actualisatie is op 19 december 2018 vastgesteld. De provincie kiest er in de Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

- een duurzame economische structuur(versterking);
- het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Deze twee hoofddoelen benadrukken de rol en de kerntaken van de provincie als middenbestuur. Zij beïnvloeden elkaar. Economische structuurversterking vraagt om een aantrekkelijk vestigingsklimaat met een goede bereikbaarheid en voldoende vestigingsmogelijkheden. Dit betekent ook een aantrekkelijke woon- en leefomgeving met de unieke kwaliteiten van natuur, water en landschap in Gelderland. De provinciale hoofddoelen zijn uitgewerkt en vertaald in provinciale ambities, die moeten resulteren in een divers, dynamisch en mooi Gelderland.

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 aanduidingen of regels, die voor dit bestemmingsplan van belang zijn. Het plan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

Omgevingsverordening Gelderland
Provinciale Staten hebben de Omgevingsverordening Gelderland (hierna: de Omgevingsverordening of verordening) vastgesteld op 24 september 2014. De verordening wordt geregeld geactualiseerd. De meest recente actualisatie van de Omgevingsverordening dateert van 19 december 2018.

De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, op delen of op gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan afstemmen op de in de verordening opgenomen regels. De regels in de verordening zijn gebaseerd op de provinciale omgevingsvisie en hebben de status van algemeen verbindende voorschriften.

Beoordeling
Het plangebied ligt geheel of gedeeltelijk binnen de volgende aanduidingen:

- tijdelijk verbod nieuwvestiging, uitbreiding en hervestiging glastuinbouw;

- intrekgebied;
- plussenbeleid.

De bovengenoemde aanduidingen met betrekking tot glastuinbouw, het plussenbeleid en intrekgebieden vormen voor de ontwikkeling geen belemmering. Het plan maakt geen nieuwvestiging, uitbreiding of hervestiging van een glastuinbouwbedrijf of een veehouderij mogelijk. Ook zijn er geen negatieve effecten op het intrekgebied vanwege de ontwikkeling, omdat er geen winning van fossiele energie mogelijk wordt gemaakt.

Thema 'werklocaties'
Vanwege de aard van de gewijzigde bestemming is tevens het thema 'werklocaties' van belang. De gronden die de bestemming 'Bedrijf' krijgen mogen worden gebruikt ten dienste van het aangrenzende bestaande niet-agrarische bedrijf. In de verordening zijn beperkingen gesteld aan het bestemmen van nieuwe zelfstandige kantoren. Daarvan is met dit plan uitdrukkelijk geen sprake en dit is uitgesloten in de planregels. Het plan voorziet evenmin in nieuwvestiging van een bedrijf. Ook biedt het plan geen mogelijkheden tot uitbreiding van de productieactiviteiten van het bedrijf of daarmee aanverwante activiteiten. De bebouwing mag uitsluitend worden gebruikt voor ondersteunende functies, zoals niet-zelfstandige kantoren, berging, alsmede als bedrijfswoning. Ook is buitenopslag op de omliggende gronden uitgesloten en worden er geen nieuwe bouwmogelijkheden geboden. Het bepaalde in artikel 2.12, derde lid van de verordening (uitbreidingen van bestaande solitaire bedrijvigheid in het buitengebied) is daarom niet van toepassing op dit initiatief.

Het plan geeft een passende functionele invulling aan de bestaande bebouwing, wat past in de visie van de provincie.

Conclusie
Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de Omgevingsverordening Gelderland.

4.3 Gemeentelijk beleid

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

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

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

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

Beoordeling
Het plangebied ligt aan de rand van het buitengebied, aan het einde van een bebouwingslint dat als het ware een uitloper van Herveld-Noord is. Voor het buitengebied streeft de gemeente naar meer differentiatie om recht te doen aan de karakteristieken van de verschillende (deel)gebieden binnen de gemeente. Zo is de bedoeling dat in de dorpsrandzones de ruimtelijke en functionele relatie tussen de dorpen en het omliggende landschap zichtbaar en beleefbaar te maken. Ook het versterken van het contrast tussen de kleinschaligheid en openheid van het oeverwallen- en kommenlandschap is een centrale opgave. Het plangebied vormt een overgang tussen het agrarisch gebied ten zuiden en oosten van het plangebied en het meer verstedelijkte gebied noordelijk en westelijk van het plangebied. Het plangebied geeft ook een afschermende werking tussen het aangrenzende bedrijfsperceel en het buitengebied. Het is van belang dat dit contrast en deze landschappelijke inkadering gehandhaafd blijven en het perceel de huidige groene omkadering en uitstraling behoudt. De bestemmingen rondom de beoogde bestemming 'Bedrijf' voorzien hierin. Binnen de bestemming 'Bedrijf' worden geen nieuwe bouwmogelijkheden mogelijk gemaakt, omdat dit afbreuk zou doen aan de landschappelijke en stedenbouwkundige kenmerken van de locatie en omgeving. De voorziene bestemmingswijziging is onder deze voorwaarden passend en doet geen afbreuk aan de landschappelijke en stedenbouwkundige waarden en kenmerken.

Conclusie
Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie Overbetuwe.

Landschapsontwikkelingsplan Overbetuwe (LOP)
In het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) uit 2009 zijn de (algemene) doelstellingen en gebiedsspecifieke opgaven voor Overbetuwe geformuleerd. De hoofddoelstelling betreft 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.

Het LOP is, naast de hiervoor beschreven Omgevingsvisie, een concreet landschappelijk toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Beoordeling

Het plangebied ligt in deelgebied 4b: de Oeverwal Herveld-Andelst. In dit deelgebied wordt ingezet op onder meer:

- behoud en versterking van de waardevolle gradiënten door stimulering van erfbeplanting.
- voorkomen dat Herveld Noord wordt verbonden met de N836.
- versterken van het contrast tussen openheid en kleinschaligheid.
- zichtlijnen tussen oever en kom behouden.
- herkenbaar maken van cultuurhistorie door onder meer stimulering van aanplant van fruitbomen.
- verhogen ecologische waarden.
- verbeteren overgang tussen kern en platteland. Een geleidelijke overgang is het uitgangspunt. Kleinschalige ontwikkelingen en versterking van bestaande groenstructuren kunnen hieraan bijdragen.

Dit bestemmingsplan voorziet in een wijziging van de huidige Woonbestemming naar (gedeeltelijk) een Bedrijfsbestemming. Er worden geen nieuwe bouwmogelijkheden geboden. De ruimtelijke uitstraling van de toekomstige bestemming is daarom beperkt. In ruimtelijk opzicht zijn er geen wezenlijke veranderingen aan de orde. Het plan doet dan ook geen onevenredige afbreuk aan de landschappelijke en ruimtelijke kenmerken en waarden in de omgeving. De groene uitstraling en de functie als overgang tussen het verstedelijkte gebied enerzijds en het landschappelijke agrarische gebied anderzijds blijft behouden en is met het plan beter geborgd. Dit is voorgaande bij de toetsing aan de Omgevingsvisie al beschreven.

Conclusie
De huidige inrichting van het plangebied past binnen de doelstellingen van het LOP. De gewenste

functiewijziging doet hier geen afbreuk aan. Het plan borgt het behoud van de bestaande kwaliteiten in voldoende mate. Hiermee is het plan passend in het LOP.

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Milieueffectrapportage

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.(-beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst D blijft, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een gevoelig natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom vanaf 1 april 2011 ook bij kleine bouwprojecten, zoals het onderhavige, beoordelen of een m.e.r.(-beoordeling) nodig is.

Ook de Implementatiewet 'herziening m.e.r. richtlijn' is relevant. Sinds 16 mei 2017 is deze wet in werking. De richtlijn heeft de procedure en de inhoud van het MER en de m.e.r.-beoordeling, maar ook de vormvrije m.e.r.-beoordeling gewijzigd. Dit heeft gevolgen voor de inhoud en procedure van ruimtelijke plannen. Voor activiteiten, die zijn opgenomen in onderdeel D van de Bijlage bij het Besluit m.e.r. en waarvan de omvang beneden de in kolom 2 genoemde drempel ligt, geldt een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Beoordeling en conclusie
Dit bestemmingsplan wijzigt de bestemming van een bestaand woonperceel naar 'Bedrijf' en 'Groen'. Hoewel er sprake is van een bedrijfsbestemming met bedrijfsactiviteiten ten dienste van een categorie 3.2-bedrijf (zie paragraaf 5.4), hebben de ter plaatse toegelaten activiteiten van een zeer beperkte ruimtelijke en milieu-hygiënische impact. Er worden uitsluitend ondersteunende activiteiten en een bedrijfswoning toegestaan. Daarnaast is er geen sprake van een uitbreiding van de bebouwingsmogelijkheden.

De ontwikkeling behoort naar aard en omvang daarom niet tot de in lijst D van het Besluit m.e.r. opgenomen categorieën. De ontwikkeling is ook niet aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals bedoeld in het Besluit m.e.r..

Er is daarom geen sprake van een m.e.r.-plichtige of m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten in dit plan. In dit hoofdstuk van de toelichting wordt nader gemotiveerd dat er geen potentiële significant negatieve effecten optreden.

5.2 Geluid (Wet geluidhinder)

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) moet bij een plan een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. Alle wegen hebben geluidzones, met uitzondering van wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Beoordeling
Dit bestemmingsplan wijzigt de bestemming van een bestaand woonperceel naar onder meer bedrijfsdoeleinden met een bedrijfswoning. De bestaande woning wordt behouden en kan niet op een andere locatie worden gerealiseerd. Verder worden er geen nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk gemaakt. In akoestisch opzicht wijzigt er dus niets.

Overigens is er geen sprake van een geluidgezoneerd industrieterrein in of nabij het plangebied en is er

geen sprake van een aanleg of reconstructie van een weg.

Conclusie
De Wgh vormt geen belemmering voor het plan. Akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

5.3 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:
- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit, is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:
- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO_2 en PM_{10} (1,2ìg/m^3).

Beoordeling en conclusie
Dit bestemmingsplan wijzigt de bestemming van een bestaand woonperceel naar een Bedrijfsbestemming. Daarbij mag de woning als bedrijfswoning worden gebruikt. Deze wijziging leidt niet tot een toename van het aantal verkeersbewegingen. Het perceel mag voorts worden gebruikt voor ondersteunende functies ten dienste van het aangrenzende bedrijf, maar niet voor productie-activiteiten. Parkeren vindt plaats op het bestaande bedrijfsterrein aangrenzend aan het plangebied. Met het plan is hooguit een verwaarloosbare toename van het aantal verkeersbewegingen te verwachten. Het is hiermee op voorhand voldoende zeker dat het initiatief niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een luchtkwaliteitonderzoek is niet noodzakelijk. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor het plan.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies, zoals woningen. Bij de planontwikkeling moet rekening worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Als bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit, zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Een rustige woonwijk of een rustig buitengebied, is ingericht volgens het principe van functiescheiding.

Beoordeling
Dit bestemmingsplan wijzigt een deel van de bestaande bestemming 'Wonen' naar 'Bedrijf'. De gronden mogen uitsluitend worden gebruikt ten dienste van het aangrenzende perceel gevestigde bedrijf. Momenteel is hier een productiebedrijf in metalen deuren, ramen, e.d. gevestigd. Dit bedrijf valt onder de categorie 'Vervaardiging van producten van metaal, constructiewerkplaatsen in gesloten gebouw >200 m²' volgens de VNG-publicatie. Dit is een bedrijf in milieucategorie 3.2. De voorgenomen bestemmingswijziging maakt een uitbreiding van deze bestemming mogelijk. Echter zijn binnen het plangebied productieactiviteiten uitdrukkelijk uitgesloten en mogen de gronden uitsluitend worden gebruikt voor ondersteunende doeleinden voor het naastgelegen bedrijf. Hierbij kan worden gedacht aan kantoorruimte, ontvangst van klanten/gasten, binnenpandse opslag, e.d. De bedrijfsactiviteiten die in het plangebied zullen plaatsvinden, zijn naar aard en omvang vergelijkbaar met milieucategorie 1. Binnen de richtafstand van 10 meter ten opzichte van dergelijke activiteiten zijn geen woningen of andere gevoelige functies aanwezig. De bedrijfswoning wordt niet beschermd tegen de hinder vanwege het eigen bedrijf. Wat betreft het woon- en leefklimaat in dit gebouw is van belang dat er sprake is van een bestaand bedrijf en er wat betreft de bedrijfsactiviteiten op het betsaande perceel geen wijziging aan de orde is.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de bestemmingswijziging vanuit oogpunt van milieuzondering inpasbaar is. Er treden geen belemmeringen tussen de nieuwe bestemming en overige bestemmingen op.

Conclusie
Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de voorgestane bestemmingswijziging. Omliggende functies worden niet belemmerd en er is geen sprake van onevenredige hinder vanwege de beoogde bestemming. De planregels bevatten hiervoor voldoende waarborgen.

5.5 Geurhinder

Voor veehouderijen is de regelgeving ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking.

Beoordeling
In de huidige situatie is in het plangebied een woning aanwezig. Dit betreft een geurgevoelig object. In de toekomstige situatie betreft dit gebouw eveneens een geurgevoelig object. Verder worden er geen nieuwe geurgevoelige objecten mogelijk gemaakt. De geurhindersituatie wijzigt dus niet; er zijn geen beperkingen over en weer. Overigens bevinden veehouderijen zich op >600 meter afstand van het bedrijfsperceel, waardoor redelijkerwijs kan worden aangenomen dat het woon- en leefklimaat in het plangebied op een aanvaardbaar niveau is.

Conclusie
Er zijn vanuit het aspect geurhinder geen belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

5.6 Bodem

De bodemkwaliteit vormt een belangrijk aspect bij bouwontwikkelingen. In het kader van functiewijziging en herinrichting vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. De Bouwverordening bevat een verbod voor het bouwen van woningen op verontreinigde grond.

Beoordeling
Dit bestemmingsplan voorziet in een wijziging van de Woonbestemming ter plaatse van de woning Onderstalstraat 2 naar een Bedrijfsbestemming. Er is uitsluitend sprake van een functiewijziging. Nieuwe bebouwing wordt niet mogelijk gemaakt. Gezien de aard van de bestemmingswijziging is een onderzoek naar de bodemkwaliteit ter plaatse niet noodzakelijk.

Conclusie
Wat betreft het aspect bodemkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor het beoogde gebruik aanwezig. Een bodemonderzoek is niet noodzakelijk.

5.7 Externe veiligheid

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. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de veiligheidsrisico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze externe veiligheidsrisico's moeten worden beoordeeld voor twee risiconormen, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor beide risiconormen geldt dat hoe groter de afstand tussen planontwikkeling en risicobron is, des te kleiner zal de impact van het plan zijn op de hoogte van het risico.

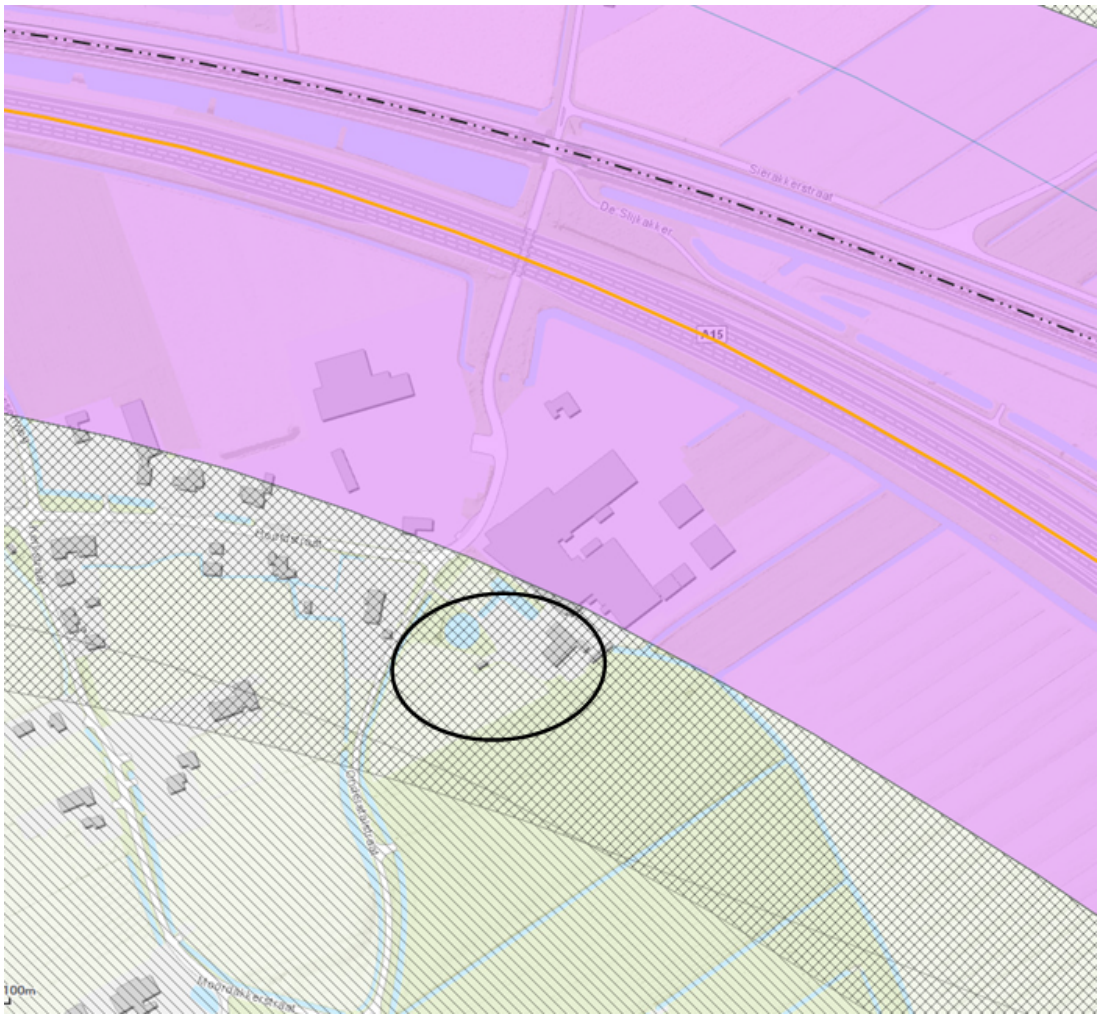
Plaatsgebonden risico
Het plaatsgebonden risico (PR) heeft tot doel om hetzelfde minimale beschermingsniveau te bieden voor iedere burger in Nederland. Het PR beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het PR wordt uitgedrukt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

Groepsrisico
Het groepsrisico (GR) is een afwegingsinstrument dat tot doel heeft een bewuste afweging te stimuleren over het risico op een ongeval met een groot aantal slachtoffers. Het GR beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het GR wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1.000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het GR geldt een oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het GR (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken.

Samen met de hoogte van het GR moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegenomen in de beoordeling van het GR. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Beoordeling
Het plan voorziet in de wijziging van een woning naar bedrijfsdoeleinden in de vorm van ondersteunende functies ten dienste van het naastgelegen bedrijf. Daarnaast is een bedrijfswoning toegestaan. Met deze ontwikkeling neemt het aantal personen normaal gesproken toe. Zowel in de huidige als in de toekomstige situatie is er sprake van een kwetsbaar object. Op basis van de risicokaart van de provincie Gelderland is daarom een inventarisatie gemaakt van de risicobronnen in en rondom het plangebied, die een extern veiligheidsrisico kunnen veroorzaken. In afbeelding 6 is een uitsnede opgenomen van de provinciale risicokaart.



Afbeelding 6: uitsnede risicokaart met plangebied in zwarte cirkel, raadpleging 12 november 2020 (bron: http://www.risicokaart.nl)

Transportroutes gevaarlijke stoffen
Het plangebied ligt op ca. 300 meter van de Betuweroute, op ca. 208 meter van de snelweg A15 en op ca. 1.190 meter van de snelweg A50. Over deze transportassen vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Op basis van de regeling basisnet en de provinciale risicokaart is vastgesteld dat de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van deze drie risicobronnen niet over het plangebied ligt.

Ten aanzien van het groepsrisico ligt het plangebied in het invloedsgebied van de Betuweroute, de snelweg A15 en de snelweg A50. Ontwikkelingen binnen het invloedsgebied hebben mogelijk invloed op de hoogte van het groepsrisico. Echter is de afstand tussen het plan en de risicobronnen dermate groot (groter dan 200 meter), dat de wetgever heeft aangegeven dat het groepsrisico alleen beperkt verantwoord hoeft te worden. Hierdoor hoeft niet de hoogte van het groepsrisico in beeld gebracht te worden, maar enkel nog de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Buisleidingen
Rondom het plangebied zijn aardgastransportleidingen gelegen. Dit vormt geen belemmering voor het plan.

Risicovolle inrichtingen
Rondom het plangebied zijn inrichtingen aanwezig die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Dit vormt geen belemmering voor het plan.

Verantwoording groepsrisico

Het plangebied ligt in het invloedsgebied groepsrisico van verschillende externe veiligheidsrisicobronnen. Volgens de huidige wetgeving moet de gemeente hierdoor het groepsrisico verantwoorden. Meer specifiek gaat om de wettelijke verplichting op grond van Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) artikel 7 en 9 vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Betuweroute en de snelweg A15 en A50. De gemeente heeft bij het invullen van de verantwoordingsplicht een grote mate van beoordelingsvrijheid. Ten aanzien van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid heeft de veiligheidsregio adviesrecht. Hierop heeft de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM) op 4 november 2020 (kenmerk: 201104-0044) en aanvullende op 14 december 2020 het volgende geadviseerd:

'Het plangebied ligt binnen de effectafstand van het scenario explosie, plasbrand en toxische wolk. Doordat de locatie alleen gebruikt gaat worden voor bedrijfsdoeleinde zal de toename van het aantal personen maar heel beperkt zijn en ze zijn zelfredzaam. De VGGM ziet dan ook geen aanleiding om aanvullende te adviseren over de rampenbestrijding en zelfredzaamheid'.

Onderstaand een beschouwing van deze aspecten.

Bestrijdbaarheid
Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om de effecten ten gevolge van het incident te beperken. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden dicht bij de bron. De mate van bestrijdbaarheid wordt vooral bepaald door de veiligheidsvoorzieningen en het aantal aanwezigen dicht bij de risicobron. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Zelfredzaamheid
Bij een calamiteit is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij een incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS palen) en NL-Alert. Bij een scenario waarin toxische stoffen vrijkomen is het advies om te schuilen in een gebouw, waarvan ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid zijn voldoende.

Conclusie
Het plangebied ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van een inrichting, buisleiding en transportroute met een externe veiligheidsrisico. De plaatsgebonden risicocontour van de diverse risicobronnen vormt geen belemmering voor het plan.

Ten aanzien van het groepsrisico ligt het plangebied in het invloedsgebied van de Betuweroute, de snelweg A15 en A50. Op basis van de verantwoording groepsrisico (zie hierboven) kan worden geconcludeerd dat het ruimtelijke initiatief geen significant effect heeft op het groepsrisico, dan wel de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Daarmee is het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het plan. De VGGM zag eveneens geen aanleiding om aanvullend te adviseren.

5.8 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 en nabij het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Bovendien is er geen sprake van bouwwerkzaamheden of andere grondingrepen. Dit aspect levert dan ook geen belemmeringen op voor het plan.

5.9 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 waterplan
In december 2015 stelde het kabinet het Nationaal Waterplan vast. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016-2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan 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
Waterbeheerplan 2016-2021
Dit plan, vastgesteld op 27 november 2015, gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkering en waterketen. In het Waterbeheerplan staat wat Waterschap Rivierenland de komende periode gaat doen om inwoners van het rivierengebied veiligheid en voldoende schoon en mooi water in sloten en plassen te kunnen blijven bieden. Het plan is in samenwerking met onder meer de gemeente Overbetuwe opgesteld.

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

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

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

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

opgesteld waarin de maatregelen voor de riolering (waterketen) worden uitgewerkt.

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

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

Beoordeling (watertoets)
Dit bestemmingsplan wijzigt de bestemming van het bestaande woonperceel Onderstalstraat 2 naar een Bedrijfs-, Groen- en Verkeersbestemming. De toekomstige bouwmogelijkheden zijn beperkt tot de bestaande gebouwen; een uitbreiding van gebouwen is uitgesloten. Met het plan is een toename aan verhard oppervlak niet aan de orde. Er is dan ook geen compensatie nodig.

De planvorming heeft geen negatieve invloed op oppervlaktewater. Aan de randen van het plangebied zijn twee C-watergangen aanwezig. Noordoostelijk van het plangebied loopt een B-watergang. Daarnaast is in de tuin bij het woonperceel een vijver aanwezig. Het bestaande oppervlaktewater blijft geheel behouden. Er zijn geen werkzaamheden aan of nabij het oppervlaktewater aan de orde.

Het plangebied ligt ten slotte buiten de beschermingszones van waterkeringen.

Conclusie
Waterhuishoudkundig zijn er geen bezwaren of voorwaarden verbonden aan dit bestemmingsplan. Het plan heeft geen negateieve effecten op de waterhuishouding.

5.10 Flora en fauna

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

Gebiedsbescherming
In de Wnb is de bescherming opgenomen van Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet worden onderzocht of dit plan, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan alleen worden vastgesteld als uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Als deze zekerheid er niet is, kan het plan worden vastgesteld als wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
- het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
- de noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd

door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingszones. Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Het NNN is op provinciaal niveau uitgewerkt in het Gelders Natuurnetwerk (GNN) met de bijbehorende Groene Ontwikkelingszones (GO). 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.

Soortenbescherming
In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

1. soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
2. soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn;
3. de bescherming van overige soorten.

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag.

Beoordeling
Gebiedsbescherming
Het plangebied ligt niet in de buurt van een Natura 2000-gebied. Op ca. 2,5 kilometer ten zuiden van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied Rijntakken. Overige gebieden bevinden zich op grotere afstand. Het plan maakt een bestemmingswijziging naar 'Bedrijf' mogelijk. Gezien de afstand tot Natura 2000-gebieden zijn externe effecten in de vorm van verstoring door licht, geluid en dergelijke op voorhand uitgesloten. Ook een significante toename van stikstofdeposite (>0,00 mol/ha/j) kan op voorhand worden uitgesloten. Er zijn met de beoogde wijziging geen bouw- of sloopwerkzaamheden aan de orde, uitgezonderd eventuele inpandige verbouwingen. Daarnaast mogen de gronden met de bestemming 'Bedrijf' niet voor productie en dergelijke activiteiten worden gebruikt, maar uitsluitend voor ondersteunende functies. Nieuwe installaties met stikstofuitstoot zijn niet aan de orde, ook is de toename van het verwachte aantal verkeersbewegingen marginaal. Nader onderzoek is om die reden niet noodzakelijk. Negatieve effecten op Natura 2000-gebieden zijn niet aan de orde.

Het plangebied ligt ook buiten het NNN. Dit netwerk ligt ook niet in de directe omgeving van het plangebied. Gezien de aard van de wijzigingen en de afstand tot deze natuurgebieden, hoeft nadere toetsing naar externe werking niet plaats te vinden. De wezenlijke kenmerken en waarden van de betreffende gebieden worden niet aangetast.

Wat betreft gebiedsbescherming zijn er dan ook geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

Soortenbescherming
De herziening van het bestemmingsplan heeft uitsluitend betrekking op functionele wijzigingen. De toekomstige functies zijn niet zodanig dat deze een relevant verstorend effect op diersoorten zullen hebben. Verder zijn er geen ingrepen aan de orde, die op enige manier een overtreding van de Wnb betekenen. Nader onderzoek ten aanzien van beschermde soorten is dan ook niet noodzakelijk en niet doelmatig.

Conclusie
Negatieve effecten op beschermde natuurgebieden en soorten zijn op voorhand uit te sluiten. De Wnb vormt geen beletsel voor de bestemmingswijziging.

5.11 Archeologie en cultuurhistorie

De bescherming van archeologisch en cultureel erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet in het plan rekening worden gehouden met cultuurhistorische waarden.

De gemeente Overbetuwe heeft voor haar gemeentelijk grondgebied een erfgoedplan en een archeologische beleidsadvieskaart gemaakt. Het erfgoedplan beoogt versterking van de plaats en betekenis van cultuurhistorie als factor in het ruimtelijk beleidsproces.

Beoordeling en conclusie
Ter plaatse van het plangebied is volgens de archeologische beleidsadvieskaart vrijwel geheel een hoge archeologische verwachtingswaarde aanwezig. In het huidige bestemmingsplan is overeenkomstig deze verwachting de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2' opgenomen. Als er bodemingrepen dieper dan 0,30 meter en met een oppervlakte van minimaal 100 m² binnen deze gebieden plaatsvinden, moet volgens deze bestemming archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. Dergelijke ingrepen zijn niet aan de orde, omdat er uitsluitend sprake is van functiewijzigingen en eventuele inpandige werkzaamheden. De bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2' is in het plan gehandhaafd, zodat eventueel aanwezige archeologische waarden adequaat worden beschermd en het tijdig uitvoeren van een onderzoek in toekomstige situaties is gewaarborgd.

5.12 Verkeer en parkeren

Parkeren
De gronden met de bestemming 'Bedrijf' mogen worden gebruikt voor ondersteunende functies bij het productiebedrijf op het aangrenzende perceel, alsmede voor een bedrijfswoning. Het parkeren vindt plaats op het naastgelegen bedrijfsterrein, waar in ruime mate voldoende parkeergelegenheid aanwezig is. De bestemmingswijziging zal geen wezenlijke verandering in de parkeerbehoefte van het bedrijf met zich meebrengen. Belemmeringen worden daarom niet verwacht.

Verkeer
In de huidige situatie is in het plangebied één vrijstaande woning aanwezig. In de toekomstige situatie mogen de gronden en bebouwing onder meer worden gebruikt als bedrijfswoning. Bij een dergelijke wijziging is geen relevante verandering van het verwachte aantal verkeersbewegingen aan de orde. Daarnaast mogen de gronden en bebouwing worden gebruikt voor functies ten dienste van het productiebedrijf, zoals kantoor- en ontvangstruimte. De totale verkeersgeneratie vanwege het bedrijf zal mogelijk zeer beperkt toenemen, maar in relatie tot de totale omvang van het bedrijf is deze te verwaarlozen. Het verkeer wordt afgewikkeld via de bestaande bedrijfslocatie, waar immers geparkeerd zal worden. Van enig merkbaar effect op de verkeersafwikkeling is naar verwachting dus geen sprake.

Voor wat betreft de verkeersafwikkeling zijn er geen belemmeringen voor de toekomstige bestemmingen aanwezig.

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

6.1 Algemene opzet

Inleiding
Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het beleidsgedeelte (voorafgaande hoofdstukken) in het juridisch gedeelte van het bestemmingsplan (de verbeelding en regels).

Het bestemmingsplan 'Buitengebied, Onderstalstraat 2, Herveld' bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting
In de toelichting is de ontwikkeling verantwoord, zowel op basis van het beleid, als op basis van milieu-hygiënische aspecten, aangevuld met een toelichting op de juridische opzet.

De bestemmingsregels
De bouw- en gebruiksregels binnen de verschillende bestemmingen. Daarnaast zijn waar nodig afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen, om het plan de benodigde flexibiliteit te geven.

De verbeelding
Op de verbeelding zijn de bestemmingen 'Agrarisch met waarden', 'Bedrijf', 'Groen' en 'Verkeer' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2' opgenomen met de daarbij behorende aanduidingen en bouwvlakken. Waar nodig worden deze in paragraaf 6.2 nader toegelicht.

De opzet van het plan
Het bestemmingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. Qua systematiek is zoveel mogelijk aangesloten bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe'. Deels is echter maatwerk geleverd, omdat er sprake is van een specifiek initiatief dat enige nadere inkadering vraagt.

Bouwplan
Als een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend wordt, zijn in eerste instantie de bestemming met bijhorende regels van belang. Als het nieuwe en het beoogde gebruik past binnen de toegekende bestemming dan kan de omgevingsvergunning worden verleend.

6.2 Toelichting op de verbeelding en regels

Op de verbeelding zijn de bestemmingen onderscheiden. De bestemmingen zijn afgeleid uit het gebruik (de aanwezige functies). De bestemmingen vormen het zogenaamde casco van het plan, waarvan in beginsel niet mag worden afgeweken.

Agrarisch met waarden
Deze bestemming blijft voor een groot deel van de gronden zuidelijk en zuidoostelijk van het perceel gelden. De gronden met deze bestemming zijn met name bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, hobbymatig agrarisch grondgebruik, extensieve dagrecreatie, het behoud, de bescherming en het herstel van kleinschalige landschapselementen, alsmede voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering is niet toegestaan.

Binnen de bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Bedrijf
Een deel van het huidige woonperceel krijgt de bestemming 'Bedrijf'. Daarbij is de functieaanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen. Op de gronden is een bedrijf toegestaan, met dien verstande dat uitsluitend functies ten dienste van het op de aangrenzende gronden gevestigde bedrijf (op dit moment dus een productiebedrijf in metalen deuren, ramen, kozijnen en overige metalen goederen) zijn toegestaan. Productieactiviteiten zijn evenwel uitgesloten. Daarnaast is een gebruik als (niet-zelfstandig) kantoor ten dienste van het aangrenzende bedrijf toegestaan, alsmede één bedrijfswoning. Buitenopslag is niet

toegestaan.

Binnen de bestemming is een bouwvlak opgenomen ter plaatse van de bestaande woning. Binnen dit bouwvlak is een gebouw toegestaan (bedrijfsgebouw en/of bedrijfswoning) binnen de bestaande maatvoering. Daarnaast zijn twee bestaande bijgebouwen met een bouwaanduiding aangeduid. Deze mogen worden gebruikt als bijgebouw en mogen worden gehandhaafd of binnen de bestaande maatvoering worden vervangen. Méér bouwmogelijkheden dan de huidige bebouwing zijn, uitgezonderd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet geboden omdat dit vanuit ruimtelijk en landschappelijk oogpunt niet gewenst is.

Groen
Een deel van de bestaande tuin bij het woonperceel krijgt de bestemming 'Groen'. Belangrijk is dat de groene inrichting hier behouden blijft. Een gebruik als tuin blijft evenwel toegestaan. Dit is met de functieaanduiding 'tuin' verbeeld. Het bestaande pad/de bestaande inrit is specifiek aangeduid.

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Verkeer
Een deel van het perceel 1599, dat eigendom van de gemeente is en openbaar gebied betreft, is in het huidige bestemmingsplan bestemd als 'Wonen'. Dit wordt gecorrigeerd door de bestemming 'Verkeer' op te nemen. Deze bestemming geldt ook op de aangrenzende gronden van het openbaar gebied. De bestemming sluit hier inhoudelijk dan ook op aan. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Waarde - Archeologische verwachting 2
In het plan is de archeologische beleidskaart vertaald in de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2', ten behoeve het behoud en de bescherming van archeologische waarden in of nabij het plangebied. Zie hierover ook paragraaf 5.11. Naast de betreffende dubbelbestemming hebben de betrokken gronden altijd nog de betreffende hoofdbestemming. De regels van de hoofdbestemming en de dubbelbestemming zijn beide van toepassing, maar bij strijd tussen deze bepalingen prevaleren de bepalingen van de dubbelbestemming. De reden hiervoor is dat de belangen van de dubbelbestemming zwaarder wegen dan die van de hoofdbestemming.

De dubbelbestemming bevat 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.

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

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

Algemene gebruiksregels
Deze bepaling bevat de vormen van gebruik, die in ieder geval strijdig zijn met de regels van het bestemmingsplan voor alle opgenomen bestemmingen.

Algemene afwijkingsregels
In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan door middel van een omgevingsvergunning afgeweken kan worden van het bestemmingsplan. Het gaat hierbij om de bevoegdheid om door middel van een omgevingsvergunning af te kunnen wijken van de regels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht

moeten worden genomen, zijn aangegeven. Opgenomen zijn bevoegdheden voor kleine afwijkingen in maatvoeringen en bouwgrenzen en voor ondergronds bouwen.

Algemene wijzigingsregels
In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan door middel van een wijzigingsplan afgeweken kan worden van het bestemmingsplan. Dit betreft kleine wijzigingen van de bestemmingsgrenzen.

Algemene procedureregels
In dit artikel is de procedure opgenomen in geval van toepassing van een in het plan opgenomen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid of bij een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werkzaamheden.

Overgangs- en slotregels
Overgangsrecht
Het voor alle bestemmingsplannen verplichte overgangsrecht is opgenomen. Bouwwerken, welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan, mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel
Dit artikel geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

Hoofdstuk 7 Financiële toelichting

Uitgangspunt voor de beoogde wijziging is dat deze voor de gemeente budgetneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeenteraad van Overbetuwe verplicht om, als sprake is van een bouwplan, de gemeentelijke kosten te verhalen. Dit bestemmingsplan voorziet echter niet in een bouwplan. Kostenverhaal is daarom niet verplicht.

Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten met de gewenste wijziging. De financiële uitvoerbaarheid is voldoende aangetoond.

Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak

8.1 Inleiding

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd, voordat een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien kan het noodzakelijk zijn om belanghebbenden de gelegenheid te bieden om hun visie over het plan te kunnen geven. Dit is afhankelijk van de inspraakverordening van de gemeente. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het plan van start gaan.

8.2 Inspraak

De Wro zelf bevat geen bepalingen over inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Voor dit bestemmingsplan vindt, gezien de aard van de wijziging, geen inspraak plaatsgevonden.

8.3 Overleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat het bestuursorgaan, dat belast is met de voorbereiding van een ruimtelijk plan, overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen. Ook moet overleg worden gepleegd met die diensten van provincie en Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of die belast zijn met de behartiging van belangen, welke in het plan in het geding zijn. Gezien de aard van de wijzing heeft in dit geval geen vooroverleg plaatsgevonden.

8.4 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan is in dit kader gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kon een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Ook is er geen aanleiding tot ambtshalve aanpassingen geweest.

Vervolgens wordt het bestemmingsplan ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

8.5 Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

Inhoudsopgave

Regels		**5**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**5**
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**11**
Artikel 3	Agrarisch met waarden	11
Artikel 4	Bedrijf	13
Artikel 5	Groen	14
Artikel 6	Verkeer	15
Artikel 7	Waarde - Archeologische verwachting 2	16
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**19**
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	19
Artikel 9	Algemene bouwregels	20
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	21
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	22
Artikel 12	Algemene wijzigingsregels	23
Artikel 13	Algemene procedureregels	24
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**25**
Artikel 14	Overgangsrecht	25
Artikel 15	Slotregel	26

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan

Het bestemmingsplan 'Buitengebied, Onderstalstraat 2, Herveld' met identificatienummer NL.IMRO.1734.0346BUITOndstlstr2-ONTD van de gemeente Overbetuwe.

1.2 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde objecten met de bijbehorende regels.

1.3 Aan- en uitbouw

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

1.4 Aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.5 Aanduidingsgrens

Grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 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.

1.7 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;

1.8 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);

1.9 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;

1.10 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;

1.11 Bebouwing

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

1.12 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.

1.13 Bedrijfsgebouw

Een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.14 Bedrijfswoning

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

1.15 Bestaand

a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat en is gebouwd krachtens een onherroepelijke omgevingsvergunning voor het bouwen, of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een onherroepelijke omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag vóór het tijdstip van terinzagelegging is ingediend;
b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat en in overeenstemming is met het voorheen geldende planologische regime.

1.16 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.17 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.18 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.

1.19 Bouwen

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

1.20 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.21 Bouwperceel

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

1.22 Bouwperceelsgrens

De grens van een bouwperceel.

1.23 Bouwvlak

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

1.24 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.

1.25 Detailhandel

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

1.26 Erf

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

1.27 Extensieve dagrecreatie

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

1.28 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.

1.29 Grondgebonden agrarisch bedrijf

Een agrarisch bedrijf waarvan de bedrijfsvoering volledig of nagenoeg volledig is gericht op het gebruik maken van grond als productiemiddel.

1.30 Hoofdgebouw

Een gedeelte van een gebouw, inclusief aan- en uitbouwen, dat door zijn situering en/of afmetingen als belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel is aan te merken.

1.31 Huishouden

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

1.32 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.

1.33 Landschappelijke kwaliteiten/waarden

De aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare -al dan niet begroeide- deel van het aardoppervlak, dat wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van niet-levende en levende natuur.

1.34 Lawaaisporten

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

1.35 Nevenactiviteit

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

1.36 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.

1.37 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.

1.38 Nutsvoorziening

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

1.39 Ondergeschikte bouwdelen

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

1.40 Ondergronds

Onder peil.

1.41 Overkapping

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

1.42 Peil

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

1.43 Prostitutie

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

1.44 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.

1.45 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.

1.46 Uitvoeren

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

1.47 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.

1.48 Voorste gebouw

Het gebouw dat het dichtst bij de weg is gelegen.

1.49 Waterhuishoudkundige voorzieningen

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

1.50 Woning

Een complex van ruimten inclusief aan- en uitbouwen, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.51 Zelfstandig kantoor

Een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat dient voor de zelfstandige uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi) overheidsinstellingen, het bankwezen en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen c.q. het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 De goothoogte van een bouwwerk

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

2.2 De inhoud van een bouwwerk

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

2.3 De bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van onderschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.4 De oppervlakte van een bouwwerk

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

2.5 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.

2.6 Hart van de lijn

Bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn op de kaart en op schaal waarin het plan is vastgesteld.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met dien verstande dat uitsluitend grondgebonden agrarische bedrijven zijn toegestaan;
b. hobbymatig agrarisch grondgebruik;
c. het behoud, de bescherming en het herstel van kleinschalige landschapselementen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - kleinschaligheid';
d. extensieve dagrecreatie met bijbehorende onverharde paden;
e. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
f. groenvoorzieningen;

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde en voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen en teeltondersteunende voorzieningen

Gebouwen en teeltondersteunende voorzieningen zijn niet toegestaan.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde teeltondersteunende voorzieningen, voldoen aan de volgende kenmerken:

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

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Teeltondersteunende voorzieningen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder a voor het bouwen van al dan niet tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, mits:

a. deze voorzieningen noodzakelijk zijn in het kader van een doelmatige uitoefening van het agrarisch bedrijf;
b. de bouwhoogte maximaal 6 m bedraagt en voor zover de bouwhoogte van de teeltondersteunende voorzieningen meer dan 1,5 m bedraagt, uitsluitend open teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan;
c. verhardingen ten behoeve van teeltondersteunende voorzieningen niet worden toegestaan;
d. pot-, container- en grootteelt is niet toegestaan;
e. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
f. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan:

a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van lawaaisporten;
b. het aanbrengen van verhardingen.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Evenementen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 voor het tijdelijk gebruik van gronden voor evenementen, mits:

a. de duur van het evenement maximaal 14 aaneengesloten dagen inclusief opbouw en afbraak

bedraagt;
b. een evenement (inclusief opbouw) vindt pas plaats na het verstrijken van een aantal dagen na het voorgaande evenement (inclusief afbraak), waarbij het aantal verstreken dagen minimaal gelijk is aan de duur van het voorgaande evenement (inclusief opbouw en afbraak;
c. het aantal evenementen maximaal 10 per kalenderjaar bedraagt;
d. er voldoende parkeerplaatsen al dan niet op eigen terrein aanwezig zijn;
e. de aan te brengen voorzieningen tijdelijk zijn wat inhoudt dat het houden van een evenement niet mag leiden tot onomkeerbare voorzieningen en/of ingrepen;
f. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
g. de belangen van eigenaars en/of gebruikers van betrokken of nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijven, met dien verstande dat:
   1. uitsluitend ondersteunende functies ten dienste van het op de aangrenzende gronden gevestigde bedrijf zijn toegestaan;
   2. productieactiviteiten op deze gronden niet zijn toegestaan;
b. ondersteunende kantoren ten dienste van het op de aangrenzende gronden gevestigde bedrijf;
c. maximaal één bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, paden, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen en erven.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen

Bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen voldoen aan de volgende kenmerken:

a. gebouwd binnen bouwvlak, met dien verstande dat een bedrijfswoning uitsluitend ter plaatse van de aanduidng 'bedrijfswoning' mag worden gebouwd;
b. goothoogte maximaal de bestaande goothoogte;
c. bouwhoogte maximaal de bestaande bouwhoogte;

4.2.2 Aan-, uit-, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning

Aan-, uit-, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning voldoen aan de volgende kenmerken:

a. uitsluitend de bestaande aan- en uitbouwen zijn toegestaan;
b. bijgebouwen en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw';
c. goothoogte is maximaal 3 m;
d. bouwhoogte is maximaal 5 m.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, maximaal:

a. 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;
b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 6 m.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt mede verstaan een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van:

a. buitenopslag;
b. detailhandel;
c. zelfstandige kantoren;
d. bedrijven, anders dan bedoeld in lid 4.1 onder a;
e. inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C en D van het Besluit m.e.r.

4.3.2 Parkeren

Het gebruiken van gronden en bouwwerken voor de in lid 4.1 sub a. t/m c. bedoelde doeleinden is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016 in (de omgeving van) het plangebied is gerealiseerd. Indien na onherroepelijk worden van dit plan nieuwe parkeernormen worden vastgesteld, zijn deze parkeernormen na een gebruikswijziging van toepassing.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. in- en uitritten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'pad';
c. tuinen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'tuin';
d. speelvoorzieningen;
e. beeldende kunstwerken;
f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

een en ander met de bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde en voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Er zijn geen gebouwen toegestaan.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen aan het volgende te voldoen:

a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.
b. Overkappingen zijn niet toegestaan.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Stijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in dit artikel in ieder geval begrepen:

a. het bedrijfsmatig gebruiken of laten gebruiken van de gronden;
b. het aanbrengen van verhardingen, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'pad'.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen en straten, voet- en fietspaden met een functie hoofdzakelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
b. parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met bijbehorende voorzieningen en gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd, met uitzondering van nutsvoorzieningen, die voldoen aan de volgende kenmerken:

a. bouwhoogte maximaal 3 m;
b. inhoud maximaal 36 m³.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 10 m.

Artikel 7 Waarde - Archeologische verwachting 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische resten in de bodem.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk groter dan 100 m^2 dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
b. indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen of;
    3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige en/of;
    4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld, waarbij het bepaalde onder b van overeenkomstige toepassing is.

7.2.2 Archeologisch deskundige

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

7.2.3 Uitzondering bouwregels

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

a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 100 m^2 wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of;
c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met uitzondering van nieuwe kelders.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen 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 nadere eisen zijn erop gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

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

7.4.1 Vergunningplicht

Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 7.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 100 m^2, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
c. het verlagen of afgraven van de bodem;
d. het verlagen van het waterpeil;
e. het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

7.4.2 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

7.4.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.4.1 is nodig voor:

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

7.4.4 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in artikel 7.4.1 genoemde omgevingsvergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

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

7.4.5 Voorschriften

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.22 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.4.1 onder beperkingen verlenen en kan het bevoegd gezag voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning, waaronder:

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

7.4.6 Advies

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.4.1 wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

7.5.1 Verwijderen dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2', indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

7.5.2 Wijzigen naar 'Waarde - Archeologie'

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2' om te zetten in de bestemming 'Waarde - Archeologie' indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn. Na de wijziging zijn de regels van de bestemming 'Waarde - Archeologie', zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe', NL.IMRO.1734.0007BUITbuitengebi-GOH2, van toepassing.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Ondergronds bouwen

Ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan, daar waar bovengronds gebouwen aanwezig danwel toegestaan zijn overeenkomstig dit bestemmingsplan, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein de ondergrondse bebouwing de bovengrondse bebouwing met een (horizontale) diepte van 3 meter mag overschrijden. Ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één laag ondergronds.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

Onder een met het bestemmingsplan strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan:

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

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Maatvoering

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het plan voor het afwijken van de voorgeschreven goothoogte, (bouw)hoogte, oppervlakte, inhoud en afstand van bouwwerken, dan wel een voorgeschreven bebouwingspercentage, eventueel met overschrijding van de bouwgrenzen, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% van de in deze regels voorgeschreven afmetingen, percentages en afstanden.

11.2 Bouwgrenzen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het plan om bij de uitvoering van het plan af te wijken van bouwgrenzen en overige aanduidingsgrenzen in het horizontale vlak op de verbeelding, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein en er geen dringende reden zijn die zich tegen de afwijking verzetten, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen op de verbeelding is aangegeven niet meer dan 2,5 m bedraagt.

11.3 Ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9.1, teneinde ondergrondse gebouwen toe te staan daar waar bovengronds geen gebouwen zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende regels:

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 2, 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.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 2,5 m en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.
b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 2,5 m en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

Artikel 13 Algemene procedureregels

13.1 Afwijken

Bij een afwijking van het bestemmingsplan, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in artikel 3.9 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

13.2 Wijzigingsbevoegdheid

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht, van toepassing.

13.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in artikel 3.9 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

14.2 Overgangsrecht gebruik

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

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan 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 het 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 bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied, Onderstalstraat 2, Herveld'.

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

info@overbetuwe.nl
www.overbetuwe.nl

gemeente Overbetuwe