TAM-omgevingsplan



TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22c Buitengebied, Grote Molenstraat 115, Elst

TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22c Buitengebied, Grote Molenstraat 115, Elst

Gemeente Overbetuwe

Status: Vastgesteld

Datum: November 2024

IMRO-Idn: NL.IMRO.1734.0409BUITgrmInst115-VSG1

gemeente Overbetuwe

Datum
November 2024

Correspondentieadres
Postbus 11
6662 AA ELST

Telefoon
0481 362 300

E-Mailadres
info@overbetuwe.nl

Inhoudsopgave

Motivering **5**

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

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie **8**

Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie **11**

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

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten **18**
5.1 Milieueffectrapportage 18
5.2 Geluid (spoor)wegverkeer 18
5.3 Luchtkwaliteit 20
5.4 Activiteiten en milieuzonering 20
5.5 Geurhinder 23
5.6 Bodem 23
5.7 Omgevingsveiligheid 24
5.8 Explosieven 27
5.9 Kabels en leidingen 28
5.10 Waterparagraaf 28
5.11 Flora en fauna 30
5.12 Archeologie en cultuurhistorie 32
5.13 Verkeer en parkeren 33
5.14 Gezondheid 34
5.15 Duurzaamheid 34

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet **35**
6.1 Algemene opzet 35
6.2 Toelichting op de regels 35

Hoofdstuk 7 Financiële toelichting **38**

Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak **39**
8.1 Inleiding 39
8.2 Participatie 39
8.3 Overleg 39
8.4 Vaststellingsprocedure 39
8.5 Beroep 39

Motivering

Hoofdstuk 1 Inleiding

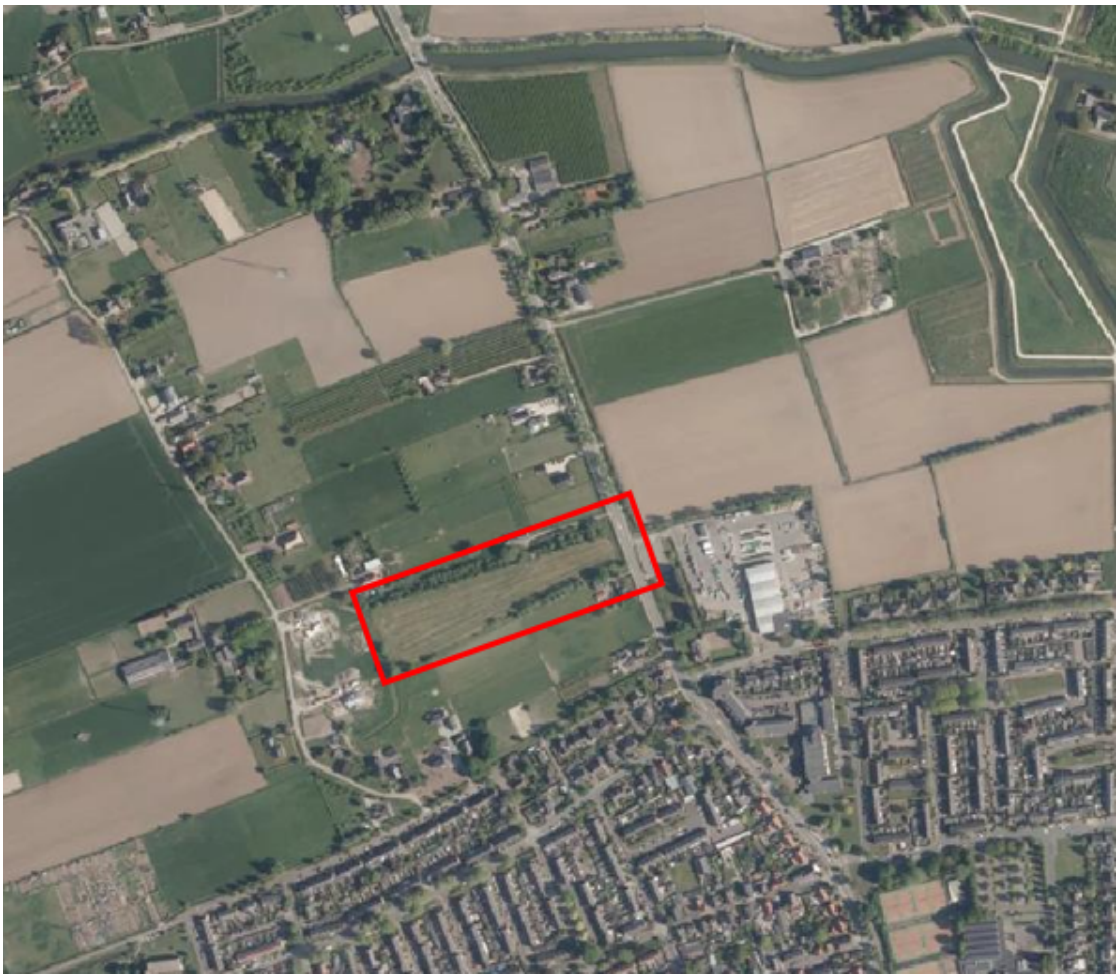
1.1 Aanleiding

Aan de Grote Molenstraat 115 te Elst is een woning aanwezig op een voormalige agrarische bedrijfslocatie. De eigenaar van het perceel heeft het voornemen om de huidige woning te behouden als toekomstige bed & breakfast (B&B), uit te breiden met een nieuwe schuur/carport en de bestaande schuren te slopen. Nabij de te slopen bebouwing wil de initiatiefnemer een nieuwe vrijstaande woning realiseren. De overige gronden van het perceel behouden de functie 'Agrarisch'.

Om de bouw van de nieuwe woning mogelijk te maken, is een wijziging van het tijdelijke omgevingsplan van de gemeente Overbetuwe nodig. Bovendien wil de initiatiefnemer het perceel niet (meer) voor agrarische bedrijfsdoeleinden gebruiken, maar voor wonen in combinatie met een B&B. Ook hiervoor is een wijziging van het omgevingsplan wenselijk. De gemeente heeft ervoor gekozen om een wijziging van het omgevingsplan te doorlopen met toepassing van de Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM). Dit TAM-omgevingsplan maakt het beoogde gebruik en de beoogde bebouwing mogelijk en stelt nieuwe kaders vast voor het plangebied.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied bestaat uit het perceel Grote Molenstraat 115 te Elst. Kadastraal staat de locatie bekend als gemeente Elst (ELS00), sectie I, perceelnummer 4123 met een totaal perceeloppervlakte van 18.295 m^2. Het perceel ligt in het buitengebied van Overbetuwe, circa 200 meter ten noorden van de kern Elst en circa 2 kilometer ten zuiden van de rand van Arnhem. Ongeveer 500 meter ten noorden van het plangebied stroomt de Linge. Op afbeelding 1 is de ligging van het plangebied in groter verband aangegeven. In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie nader beschreven.



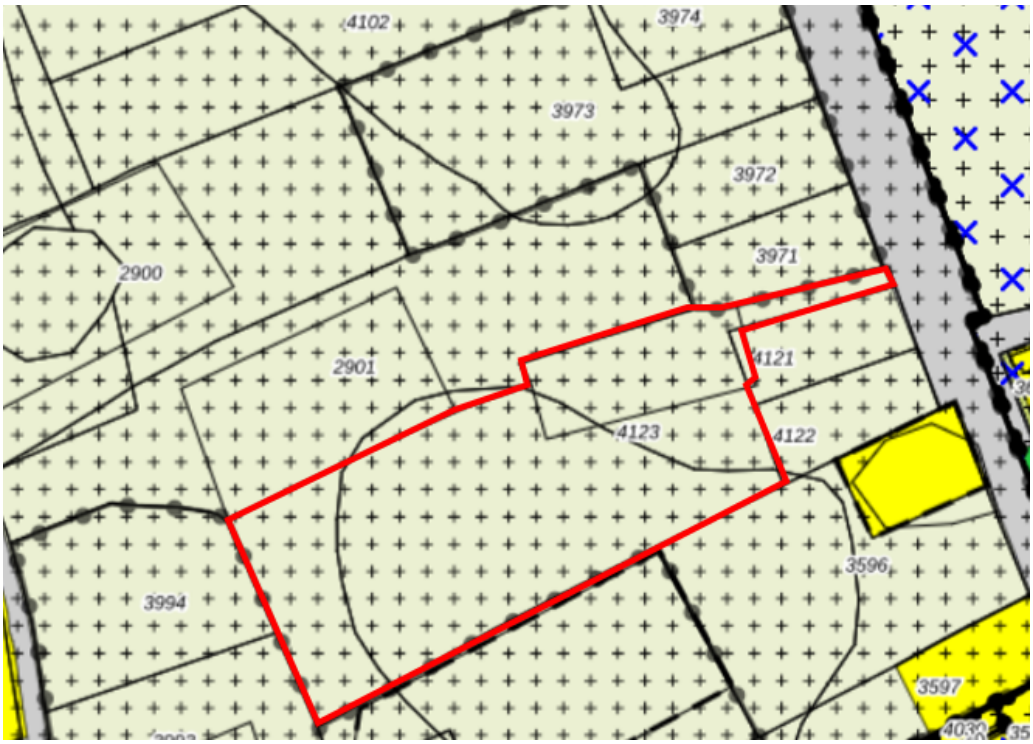
Afbeelding 1: ligging plangebied (bron: Bing Maps)

1.3 Huidig juridisch-planologisch regime

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

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

Er is geen sprake (meer) van een agrarisch bedrijf in het plangebied. De initiatiefnemer wil het perceel hoofdzakelijk voor woondoeleinden gaan gebruiken. Hiervoor is een wijziging van de functie nodig. Een wijziging van het omgevingsplan is noodzakelijk om hierin te voorzien.



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

1.4 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

Het plangebied bestaat uit het perceel Grote Molenstraat 115 te Elst. De Grote Molenstraat verbindt de kern Elst met de N837, die tussen Arnhem en de A50 loopt. Het plangebied ligt in een van oorsprong agrarisch gebied tussen Arnhem en Elst. In de omgeving van het plangebied zijn afwisselend solitaire woonpercelen, agrarische percelen en agrarische bedrijven aanwezig. Op enkele direct nabij gelegen percelen zijn relatief recent agrarische bedrijven gestopt en woonpercelen ontwikkeld. Ten noorden van het plangebied (ca. 500 meter) stroomt de Linge en ten oosten van het plangebied ligt het recreatiegebied Park Lingezegen. Oostelijk van het plangebied, aan de overzijde van de Grote Molenstraat liggen tevens de milieustraat en de brandweerkazerne van Elst.

Kadastraal staat het plangebied zelf bekend als gemeente Elst, Sectie I, perceelnummer 4123. De omvang van het plangebied is circa 1,8 hectare. Het wordt begrensd door de Grote Molenstraat aan de oostkant en naburige agrarische en woonpercelen aan de overige kanten. Op afbeelding 3 zijn luchtfoto's van de huidige situatie, met daarop indicatief de begrenzing van het plangebied, weergegeven.



Afbeelding 3: luchtfoto en vogelvluchtperspectief huidige situatie met begrenzing plangebied indicatief aangegeven (bronnen: Bing Maps en Rob Aben Landschapsarchitectuur)

In het plangebied is momenteel één vrijstaande woning, Grote Molenstraat 115, aanwezig. Deze ligt aan de noordkant van het perceel. Naast de woning is een schuur aanwezig. Er is geen sprake meer van agrarische bedrijfsactiviteiten. De woning is toegankelijk via een in-/uitrit in oostelijke richting tot aan de

Grote Molenstraat. De gronden rondom de woning zijn ingericht als tuin. De rest van het plangebied bestaat uit agrarische gronden, die momenteel als weiland in gebruik zijn. Aan de noordkant van het perceel zijn ook groenvoorzieningen aanwezig.



Afbeelding 4: huidige woning (bron: Rob Aben Landschapsarchitectuur)

Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie

De initiatiefnemers, de huidige bewoners van de woning Grote Molenstraat 115, willen de huidige woning behouden en uitbreiden met een nieuwe schuur/carport. Deze bebouwing zal worden gebruikt als B&B en als bijgebouw voor de woonfunctie. De woning voldoet niet meer aan de huidige wensen en eisen voor woningen op het gebied van woon- en leefruimte, duurzaamheid, en dergelijke, maar is nog wel geschikt voor de beoogde nieuwe functies. De bestaande garage zal worden gesloopt. Zuidwestelijk van de huidige woning wil men een nieuwe vrijstaande woning oprichten van één bouwlaag met een kap.

Afbeelding 4 geeft een schetsmatige weergave van de toekomstige situatie, waarbij de bestaande woning, die zal worden getransformeerd tot B&B aan de noordkant zichtbaar is en ook de nieuwbouw weergegeven is. Voor de toekomstige inrichting en de daarbij behorende randvoorwaarden is een landschappelijk inrichtings- en inpassingsplan opgesteld, waarvan afbeelding 5 een uitsnede bevat. Dit plan is opgenomen in Bijlage 1 bij deze motivering en wordt in paragraaf 4.3 nader toegelicht met betrekking tot de landschappelijke inpassing. De bestaande boomgaard, wilgen en elzen worden behouden en aangevuld en er wordt een nieuw bosje gerealiseerd aan de westkant van het perceel.

In de toekomstige situatie is er sprake van een compact woonerf met een vrijstaande woning, nieuwe schuur/carport en behoud van de bestaande woonbebouwing. Het woonperceel is toegankelijk via de bestaande in-/uitrit aan de oostzijde op de Grote Molenstraat.



Afbeelding 5: inrichtingsplan toekomstige situatie (bron: Rob Aben Landschapsarchitectuur)

De nieuwe woning krijgt een inhoud van maximaal 800 m^3. Deze zal bestaan uit 1,5 bouwlaag met een goothoogte van maximaal 3 meter en een nokhoogte van 6 meter. De woning zal qua uitstraling en positionering aansluiten op de bebouwing en omgeving en als schuurwoning worden vormgegeven. Het huidige woongebouw wordt behouden. Aan het de woning wordt een carport/schuur aangebouwd. Het bijgebouw krijgt een oppervlakte van 36 m^2. De oppervlakte van de toekomstige B&B en het bijgebouw is gezamenlijk 120 m^2. Dit sluit aan bij de maatvoering voor bijbehorende bouwwerken op grotere woonpercelen in het buitengebied van Overbetuwe. De positionering en vormgeving van de bestaande en nieuwe bebouwing sluit aan bij de kenmerken van een boerenerf.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

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

Beoordeling en conclusie
Dit plan voorziet in de realisatie één nieuwe woning, waarna de bestaande woning wordt gebruikt als B&B. De agrarische bedrijfsfunctie in het plangebied vervalt. Gezien de aard en omvang van de wijziging, zijn er geen nationale belangen in het geding.

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

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

Beoordeling en conclusie
Uit de jurisprudentie blijkt dat er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wanneer een bestemmingsplan voorziet in meer dan 11 woningen. Onderhavig plan voorziet in de realisatie één nieuwe woning, waarna de bestaande woning wordt gebruikt als B&B. Netto is er dus geen sprake van een toename van het aantal woningen. Deze ontwikkeling is niet aan te merken als een nieuw stedelijke

ontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking hoeft in het kader van dit bestemmingsplan daarom niet te doorlopen worden.

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland
Provinciale Staten hebben op 19 december 2018 de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (hierna: de Omgevingsvisie) vastgesteld. Deze is in werking getreden op 1 maart 2019. Het doel van de Omgevingsvisie is: een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland, vanuit het verleden én met het oog op de toekomst. De provincie is als middenbestuur een belangrijke schakel bij het bereiken van deze doelstellingen en wil op een aantal manieren waarde toevoegen:

- met een brede blik kijken naar de inrichting en kwaliteit van de Gelderse leefomgeving;
- stimuleren van ontwikkelingen enerzijds en beschermen van waarden anderzijds;
- focussen op duurzaamheid, onderlinge verbondenheid en een economisch krachtig Gelderland;
- door middel van 7 ambities verder verdiepen van de focus.

De 7 ambities van de provincie zien op de volgende thema's: energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, vestigingsklimaat en de woon- en leefomgeving. Per ambitie is de provinciale aanpak beschreven.

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

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

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

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

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

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

streken.

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

1. Verstedelijkt rivierengebied (als “Gelderse poort van de delta”) tussen Pannerdens Kanaal, Nederrijn en Waal, met een afwisseling van enkele nog relatief open (vrij van bebouwing) overwegend agrarische landschappen.
2. Van oudsher wringt de Rijn zich tussen de stuwwallen van Montferland, Nijmegen en Veluwe. Met indrukwekkende en unieke splitsingspunten van rivieren: Rijn-Waal en Rijn-IJssel. Ruimtelijke ensembles waarin de combinatie van landschap en historie, afzijdige ligging, barrièrewerking en grens tot uitdrukking komt.
3. Rivierengebied met klassieke opbouw van rivier, brede en smalle uiterwaarden, dijktrajecten, fijnmazige (hoger gelegen) oeverwallen en min of meer open (lager gelegen) komgronden.
4. Vrij uitzicht vanaf dijken over het binnendijkse landschap, over de rivieren en naar de stuwwallen van de Veluwe en van Nijmegen.
5. Verstedelijking vanuit Arnhem en Nijmegen via ‘riviersprongen’, aangevuld met landschapspark Lingezegen als buffergebied. Grote variatie in grondgebruik, infrastructuur en bebouwing.
6. Gegraven Linge als structurerend landschapselement.
7. Waardevol open komgebied Hollanderbroek: uitgestrekt grootschalig open landschap en rustig en stil gebied met oud ontwateringssysteem met de Linge. Zicht op de stuwwallen van het Veluwemassief.
8. IJssellinie: (relicten van) een historische verdedigingslinie uit de jaren '50 van de 20^{e} eeuw.
9. Ecologische waarden met name langs de rivieren en zegen en in weidevogelgebieden. Natura 2000 waarden in Rijntakken en Huissense waarden.
10. Overblijfselen en verwijzingen naar de Hollandse Waterlinie (Fort Pannerden) en Limes (UNESCO-waarde).
11. Relatieve stilte en rust als contrast met de stedelijke zones, zoals in omgeving van Doornenburg, in de brede uiterwaarden en in de nog relatief ‘lege’ gebieden zoals het Hollanderbroek.

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

Thema 'wonen'
Vanwege de aard van de ontwikkeling, namelijk het realiseren van één woning, is tevens het thema 'wonen' van belang. Nieuwe woonlocaties zijn uitsluitend toegestaan, wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma en de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio (artikel 2.2.1.1). Per saldo blijft het aantal woningen binnen het plangebied gelijk. Het is daarmee zonder meer in overeenstemming met de kwantitatieve opgave en afspraken.

In kwalitatief opzicht is het plangebied een geschikte woonlocatie. Het plangebied ligt op korte afstand van zowel de kern Elst als het recreatiegebied Park Lingezegen. De omzetting van een (voormalige) agrarische bedrijfslocatie naar een woonlocatie past bovendien bij de ontwikkeling van de omgeving van het plangebied, waar de afgelopen jaren meerdere agrarische bedrijfslocaties zijn getransformeerd tot woonpercelen.

Conclusie
De omgevingsplanwijziging is in overeenstemming met de Omgevingsverordening Gelderland.

4.3 Gemeentelijk beleid

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

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

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

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

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

Het plangebied ligt op korte afstand van de noordrand van Elst (ca. 200 meter). De omgeving van het plangebied is daarom als een dorpsrandzone aan te merken. In deze zones wil de gemeente de ruimtelijke en functionele relatie tussen de dorpen en het buitengebied verbeteren, onder meer door het omliggende landschap meer zichtbaar en beleefbaar te maken. Met deze ambitie is rekening gehouden in het landschappelijke inpassings- en inrichtingsplan. Ook de uitgangspunten van het Landschapsontwikkelingsplan van de gemeente (LOP), waarin specifieke landschappelijke ambities en randvoorwaarden voor het deelgebied 'Raayen', zijn uitdrukkelijk gehanteerd bij het opstellen van dit inrichtings- en inrichtingsplan. Hierop wordt verderop in deze paragraaf ingegaan.

De transformatie van een voormalig agrarisch bedrijfsperceel op korte afstand van de bebouwde kom tot een woonperceel, met behoud en versterking van de landschappelijke kenmerken en kwaliteiten, sluit logisch aan op de gewenste ontwikkelingsrichting voor de dorpsrandzones. Het plan sluit daarmee aan bij de ambities uit de Omgevingsvisie.

Conclusie
Het plan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

Landschapsontwikkelingsplan Overbetuwe (LOP)
In het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) uit 2009 zijn de (algemene) doelstellingen en

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

Beoordeling
Met deze omgevingsplanwijziging wordt een bestaande woning omgevormd tot een B&B, wordt deze uitgebreid met een schuur/carport en wordt een woning toegevoegd op een bestaand agrarisch perceel. Een voorwaarde om medewerking te kunnen verlenen aan de wijziging van de bestemming naar 'Wonen' is dat een goede landschappelijke inpassing van het woonperceel, op basis van een inrichtingsplan, plaatsvindt. Er is daarom een inrichtingsplan opgesteld (zie Bijlage 1 Landschappelijke inpassing bij de regels), waarbij het LOP als belangrijk kader is gebruikt. Voor een uitgebreide toelichting op de gemaakte keuzes, wordt verwezen naar de bijlage. Op afbeelding 5 is een uitsnede opgenomen, waarop de inrichting zichtbaar is en de voornaamste elementen zijn toegelicht. De realisatie van de verschillende elementen is door middel van een voorwaardelijke verplichting geborgd in deze omgevingsplanwijziging.

Het plangebied ligt in het deelgebied 'Raayen' (13b). In dit deelgebied staan nog herkenbare verhoogde woongronden (woerden) centraal. Concreet zijn de volgende relevante doelstellingen en acties voor het deelgebied geformuleerd:

- Versterking contrast tussen openheid en kleinschaligheid door verdichting op de oeverwallen toe te staan;
- Aanplant hoogstam fruitbomen ter versterking van kleinschaligheid en cultuurhistorische waarden c.q. beleefbaarheid;
- Stimuleren aanleg weg- en perceelsbeplanting, waaronder fruitbomen.

De ruimtelijke en landschappelijke uitgangspunten zijn vertaald in de volgende concrete inpassings- en inrichtingsmaatregelen:

- creëren van een compact en duidelijk herkenbaar woonerf in boerenerfopzet met een schuurwoning en bijgebouw, rondom het half verharde toegangserf.
- behoud van grotendeels open agrarisch perceel met kruidenrijk grasland in het zuidelijk deel van het perceel;
- aanplant van een bosje aan de westkant, aansluitend op bestaande groenvoorzieningen;
- aanleg van een poel als landschappelijke en ecologische overgang tussen woonperceel en grasland;
- aanplant van solitaire bomen en kleine boomgroepen met inheemse soorten;
- realiseren van kruidenrijke akkerranden.

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



Afbeelding 5: weergave landschappelijke inpassing en perceelsinrichting (bron: Rob Aben Landschapsarchitectuur)

Conclusie

Na de realisatie van de nieuwe woning en de schuur/carport bij de bestaande woning, inclusief de landschappelijke inpassingsmaatregelen, ontstaat een passende verhouding tussen bebouwing, erf, groen en grasland. Het woonerf staat in duidelijk contrast met het omliggende agrarische gebied. De relatie met het omliggende gebied wordt versterkt en het perceel wordt passend landschappelijk ingepast. Ook de ecologische waarde van het perceel wordt vergroot. Het plan levert een bijdrage aan meerdere doelstellingen van het LOP en is hiermee dus in overeenstemming.

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Milieueffectrapportage

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

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

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

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

Beoordeling en conclusie
De ontwikkeling betreft het omzetten van een bestaande woning tot een bed & breakfast, een kleinschalige uitbreiding daarvan met een schuur/carport en het bouwen van één nieuwe woning. Het aantal woningen neemt niet toe. De ontwikkeling behoort niet tot de in Bijlage V bij het Omgevingsbesluit opgenomen categorieën. De ontwikkeling is ook niet aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals bedoeld in deze Bijlage, omdat er sprake is van een zeer kleinschalige ontwikkeling zonder toevoeging van extra woningen.

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

5.2 Geluid (spoor)wegverkeer

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening te worden gehouden met het geluid door (spoor)wegen op geluidgevoelige gebouwen. Daarbij gelden er geluidaandachtsgebieden rondom (spoor)wegen. Binnen een dergelijk geluidsaandachtsgebied, moet het geluid op geluidgevoelige gebouwen aanvaardbaar zijn (par. 5.1.4.2a Bkl). Als het geluid op een geluidgevoelig gebouw (binnen een geluidaandachtsgebied) niet meer bedraagt dan de standaardwaarde, dan is er in ieder geval sprake van een aanvaardbare woon- en leefomgeving. De standaardwaarden zijn aangegeven in onderstaande tabel. Deze geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen.

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

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

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

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

Beoordeling
Deze omgevingsplanwijziging maakt het oprichten van een nieuwe woning mogelijk ter vervanging van de bestaande (bedrijfs)woning. Daarmee is er sprake van een nieuw geluidsgevoelig gebouw. De beoogde woonlocatie ligt (mogelijk) binnen het geluidaandachtsgebied van de Grote Molenstraat en de Snodenhoeksestraat. Het plangebied ligt buiten het geluidaandachtsgebied van spoorwegen. Daarom is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. De rapportage van het uitgevoerde onderzoek is opgenomen in Bijlage 2. Hierna worden de bevindingen en conclusies beschreven.

Uit het onderzoek volgt ten aanzien van de onderzochte wegen wordt voldaan aan de standaardwaarde van 50 Lden op de gevels van de nieuwe woning. De hoogst berekende geluidbelasting bedraagt 47 dB. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de nieuwe woningen. Er zijn geen nadere maatregelen noodzakelijk.

Conclusie
Vanuit akoestisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor het oprichten van de nieuwe woning aanwezig. Er wordt voldaan aan de standaardwaarden. In de woning is een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat voldoende gegarandeerd.

5.3 Luchtkwaliteit

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

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

Niet in betekende mate
De beoordeling van de luchtkwaliteit in een aandachtgebied vindt niet altijd plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor NO_2 en PM_{10} nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO_2 en PM_{10} niet hoger is dan 1,2 ug/m_3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

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

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

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat
Het is met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties van belang om ook te bekijken of er ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hiervoor zijn de gegevens van het CIMLK geraadpleegd. Op basis van deze gegevens kunnen uitspraken worden gedaan aan de hand van achtergrondwaarden voor NO2, PM10 en PM2,5. De achtergrondwaarden liggen op de meest nabijgelegen meetpunten langs de A325, de Cora Baltussenallee, de Batavierenweg en de Valburgseweg liggen ruim onder de norm. Daarmee wordt geconcludeerd dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het kader van de luchtkwaliteit.

Conclusie
Het aspect 'luchtkwaliteit' zorgt niet voor belemmeringen.

5.4 Activiteiten en milieuzonering

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

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

Op deze manier wordt zowel voor ruimte voor bedrijvigheid gezorgd als voor het behoud van bescherming

van de woon- en leefomgeving.

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

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

Beoordeling
Deze omgevingsplanwijziging voorziet in een wijziging van de huidige Agrarische (bedrijfs)bestemming naar een woonfunctie, waarbij de bestaande (bedrijfs)woning een bed & breakfastfunctie krijgt en er elders op het perceel een nieuwe woning wordt opgericht. Deze wijzigingen kunnen in het kader van het aspect activiteiten en milieuzonering relevant zijn.

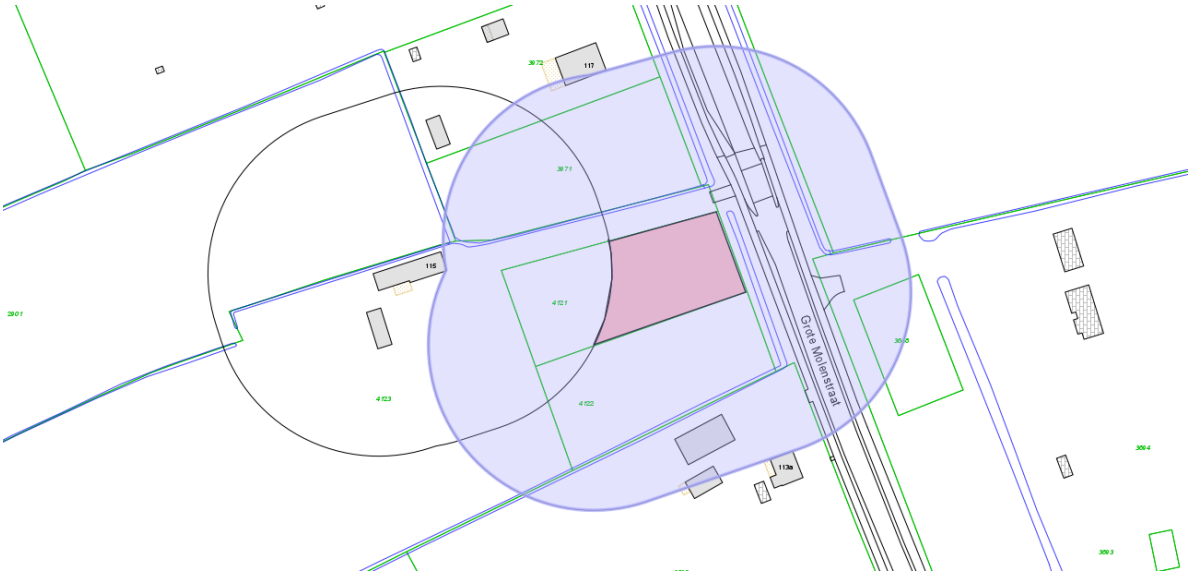
In de directe omgeving van het plangebied zijn overwegend woonfuncties aanwezig. Het gebied kan het best worden gekenmerkt als rustig buitengebied.

In de omgeving van de planlocatie zijn enkele milieubelastende functies gevestigd, namelijk enkele agrarische bedrijven en een brandweerkazerne. Van deze functies is de gebruiksruimte en verwachte impact op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Uit de navolgende tabel blijkt dat de richtafstand voor de brandweerkazerne en de agrarische bedrijven niet over de nieuwe woning reiken. Daarmee levert het bouwen van de nieuwe woning geen belemmering voor deze bedrijven. Andersom is een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat niet aan de orde. Een gedeelte van het achtererfgebied bij de woning ligt wel binnen 50 meter afstand van het agrarisch bedrijf aan de Snodenhoeksestraat 18. Binnen deze 50 meterzone worden nieuwe geurgevoelige gebouwen (zoals bedoeld in artikel 5.91 van het Besluit kwaliteit leefomgeving) niet toegestaan in het plan. Hiervoor is op de verbeelding een specifiek werkingsgebied opgenomen. Hiermee zijn belemmeringen over en weer uitgesloten.

Adres	*Functie*	*Milieucat.*	*Richtafstand*	*Afstand werkelijk*
De Korte Helster 1	Dienstverlening (brandweerkazerne)	3.1	50 m	ca. 150 m
Snodenhoekse-straat 18	Agrarisch bedrijf (grondgebonden)	3.1	50 m	ca. 60 m
Snodenhoekse-straat 16b	Agrarisch Bedrijf (grondgebonden)	3.1	50 m	ca. 170 m

Spuitzones
Ten aanzien van boom- en fruitteeltbedrijven is niet alleen de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van belang, maar ook spuitzones in verband met het gebruik van bestrijdingsmiddelen bij deze bedrijven. In het bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe' is opgenomen dat een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en (glas)tuinbouw, fruit- en boomteelt in acht moet worden genomen (artikel 3.4.1). Deze afstand wordt algemeen aanvaard, maar er kan volgens de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State gemotiveerd worden afgeweken van deze afstand.

Er zijn geen teeltgronden van derden aanwezig binnen 50 meter afstand van de nieuwe woning, met uitzondering van het perceel 4121 ten oosten van het woonperceel en ten zuiden van de in-/uitrit. Op dit perceel zijn bomen aanwezig en is het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen niet volledig uitgesloten. De gebruiker van dit perceel dient echter al rekening te houden met de bestaande bedrijfswoning, die ook als een gevoelige functie moet worden aangemerkt. In afbeelding 6 is op basis van deze bestaande beperking de spuitzone van het betreffende perceel weergegeven. Hieruit blijkt dat deze niet over de nieuwe woning, het bijgebouw met de bed & breakfast en het achtererfgebied bij de nieuwe woning reikt. Het werkingsgebied 'Wonen' is zodanig opgenomen dat dit niet over de spuitzone reikt. Hiermee zijn gevoelige functies binnen de spuitzone uitgesloten en is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd.



Afbeelding 6: weergave spuitzone perceel 4121

Geconcludeerd wordt dat spuitzones geen belemmering voor het plan vormen.

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

5.5 Geurhinder

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

Beoordeling
In de omgeving van het plangebied zijn agrarische bedrijven gevestigd. Deze bedrijven zijn grondgebonden en zijn niet bestemd als intensieve veehouderijen. Een intensieve veehouderij is in de omgeving van het plangebied niet toegestaan. De nieuwe bebouwing wordt bovendien in het bestaande bouwvlak gerealiseerd en de woning komt buiten de vaste afstand van 50 meter uit het Bkl ten opzichte van dieren zonder geuremissiefactor te liggen. Het optreden van nieuwe belemmeringen is dan ook uitgesloten. Bovendien is het voldoende aannemelijk dat er ter plaatse van de woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

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

5.6 Bodem

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

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

Beoordeling
Met dit bestemmingsplan wordt een bestaande agrarische bedrijfswoning uitgebreid met een schuur/carport en omgezet naar een bed & breakfast. Verder wordt elders op het perceel een nieuwe woning gebouwd en de bestemming wordt gewijzigd naar 'Wonen'. Dit betekent dat het bouwen van een bodemgevoelig gebouw mogelijk wordt gemaakt, waardoor een onderzoek naar de bodemkwaliteit noodzakelijk is. Daarom is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage van het onderzoek is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan (Bijlage 3).

Uit onderzoek blijkt dat de bovengrond ter plaatse van de bouwlocatie van de nieuwe woning licht verhoogde gehalten van PAK en cadmium bevat, in de ondergrond zijn geen parameters in verhoogde waarden aangetoond. Er is geen sprake van een overschrijding van de interventiewaarden. Uit de bestrijdingsmiddelenanalyse van de toplaag ter plaatse van de bouwlocatie blijkt dat er geen bestrijdingsmiddelen in een verhoogd gehalte zijn aangetoond. Dit betekent dat er in zoverre geen belemmeringen voor het plan zijn.

In de bovengrond van het overige deel van het plangebied is een lichte verhoging van cadmium gemeten. Deze lichte verontreiniging vormt geen belemmering voor het plan.

In het grondwater is een licht verhoogde concentratie barium aangetoond. Deze lichte verontreiniging is vermoedelijk een van nature aanwezige verhoogde concentratie. Deze vormt geen belemmering en geen aanleiding voor nader onderzoek.

Uit het asbestonderzoek blijkt dat in de matig puinhoudende bovengrond asbest is aangetoond. Het gewogen gehalte overschrijdt de norm voor nader onderzoek (50mg/kg d.s.) of de interventiewaarde (100 mg/kg d.s.) niet. In de bovengrond, waar geen puin is aangetroffen, is geen asbest aangetoond. Echter blijkt verder dat in de bovengrond ter plaatse van de druppelzone asbest is aangetoond. De gewogen concentratie overschrijdt de interventiewaarde ruimschoots en vormt daarom een belemmering voor de herontwikkeling van de locatie. De verontreiniging heeft bovendien een negatief effect op de financiële waardering van het perceel. De omvang van de asbestverontreiniging wordt ingeschat op 3 m³. De omvang van de verontreiniging is voldoende in beeld gebracht met het uitgevoerde onderzoek.

Op één andere locatie is eveneens een verontreiniging met asbest aangetoond, waarvan de omvang gering wordt ingeschat, maar waarbij de interventiewaarde wel wordt overschreden. Ook deze verontreiniging vormt een belemmering.

Geadviseerd is om op basis van het verkennend bodemonderzoek een saneringstraject in gang te zetten. Sanering heeft voorafgaande aan de procedure voor de wijziging van het omgevingsplan al plaatsgevonden. Uit het evaluatieformulier blijkt dat de verontreiniging met asbest is gesaneerd door middel van ontgraving (maximaal 0,3 m-mv) tot onder de terugsaneerwaarde van 100 mg/kgds. De verontreinigde grond is afgevoerd naar een erkende verwerker. Na sanering van de asbestverontreinigingen vormt de bodemkwaliteit geen belemmering meer.

Conclusie
Er zijn asbestverontreinigingen aangetroffen ter plaatse van de druppelzone en op één locatie (gat 07-A). Voor het overige zijn er geen belemmeringen geconstateerd. De asbestverontreinigingen zijn voldoende in beeld gebracht en voorafgaand aan de wijziging van het omgevingsplan gesaneerd. Na de sanering van de asbestverontreiniging vormt de bodemkwaliteit ten aanzien van asbest geen belemmering meer voor de planologische procedure, aanvraag omgevingsvergunning en de geplande herontwikkeling van de locatie.

5.7 Omgevingsveiligheid

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

Voor externe veiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). In het Bkl komen de instructieregels voor omgevingsplannen van gemeenten terug. Dit betreffen onder andere regels over het plaatsgebonden risico, aandachtsgebieden, en groepsrisico. Uit de bepalingen van de genoemde paragraaf vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de veiligheidsrisico's ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze externe veiligheidsrisico's dienen te worden beoordeeld aan de norm voor het plaatsgebonden risico en de bepalingen over het groepsrisico. Voor beide risiconormen geldt dat hoe groter de afstand tussen planontwikkeling en risicobron, des te kleiner zal de impact van het plan zijn op de hoogte van het risico.

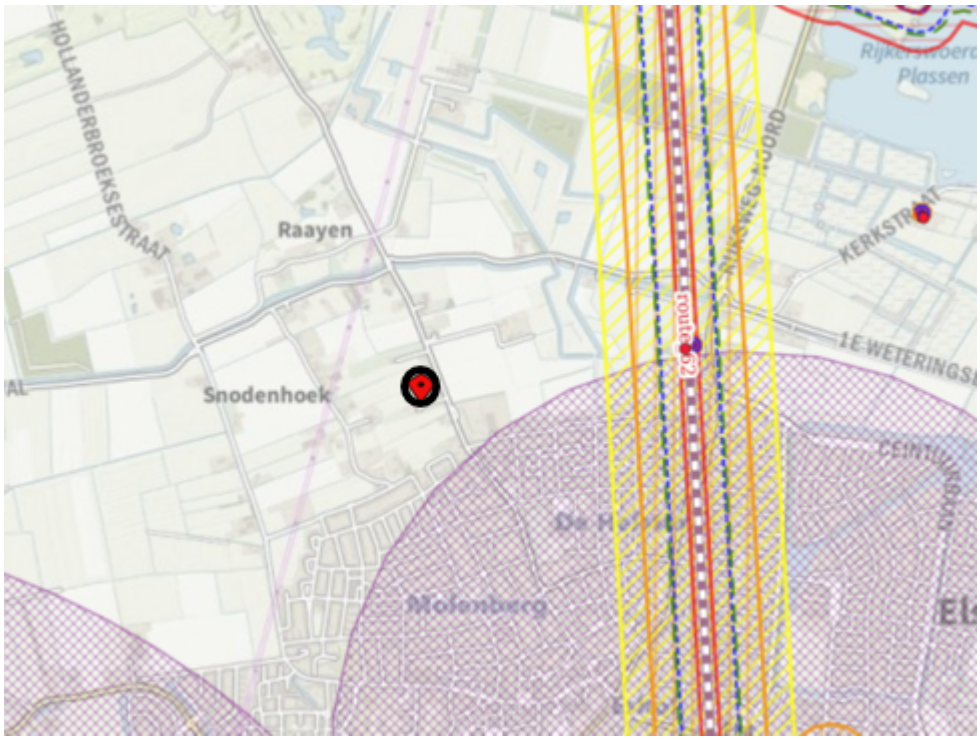
Plaatsgebonden risico
Het plaatsgebonden risico heeft tot doel om hetzelfde minimale beschermingsniveau te bieden voor iedere burger in Nederland. Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden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

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

Beoordeling
Aan de Grote Molenstraat 115 te Elst is een woning aanwezig op een voormalige agrarische bedrijfslocatie. De eigenaar van het perceel heeft het voornemen om de huidige woning te behouden als toekomstige bed & breakfast (B&B), uit te breiden met een nieuwe schuur/carport en de bestaande schuren te slopen. Nabij de te slopen bebouwing wil de initiatiefnemer een nieuwe vrijstaande woning realiseren.

Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken, moet van het planologisch regime worden afgeweken, of moet het tijdelijke omgevingsplan worden gewijzigd. Dit kan middels een wijziging van het omgevingsplan. De gemeente heeft ervoor gekozen om een wijziging van het omgevingsplan te doorlopen met toepassing van de Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM). Dit TAM-omgevingsplan maakt het beoogde gebruik en de beoogde bebouwing mogelijk en stelt nieuwe kaders vast voor het plangebied.

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



Afbeelding 7: uitsnede risicokaart (geraadpleegd op 25 juni 2024) met het plangebied in zwarte cirkel

De volgende risicobronnen van externe veiligheid zijn onderzocht:

- milieubelastende activiteiten met een extern veiligheidsrisico;
- transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor;
- hogedrukaardgastransportleidingen en K1-, K2- en K3 brandstofleidingen.

Milieubelastende activiteiten
Het plangebied ligt niet in de contour van het Plaatsgebonden Risico 10^{-6}/jaar en niet in aandachtsgebieden van milieubelastende activiteiten.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor
Het plangebied ligt niet in de contour van het Plaatsgebonden Risico 10^{-6}/jaar en niet in aandachtsgebieden van vervoersassen voor vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor.

Ondergrondse buisleidingen
Het plangebied ligt niet in de contour van het Plaatsgebonden Risico 10^{-6}/jaar en niet in aandachtsgebieden van ondergrondse hogedruk aardgasleidingen.

Conclusie risicobron-inventarisering
De ontwikkeling ligt niet binnen de contour van het Plaatsgebonden Risico 10^{-6}/jaar en niet binnen het aandachtsgebied van een risicobron. Hierdoor is een verdere toetsing van het aspect externe veiligheid niet nodig. Er wordt voldaan aan de normering voor externe veiligheid.

Verantwoording groepsrisico
Vanwege de ligging van de planlocatie buiten elke contour c.q. aandachtsgebied voor externe veiligheid is een verantwoording groepsrisico niet aan de orde.

Vanwege de eis van artikel 5.2 Besluit kwaliteit leefomgeving is de Veiligheidsregio VGGM om advies gevraagd. De hoofdlijnen van dit advies is hieronder verwerkt.

In het kader van de rampenbestrijding en zelfredzaamheid adviseert de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden in het advies met kenmerk 2023-002209, om bij de uitwerking van de plannen:

1. (Technische) maatregelen te treffen om het gebouw of delen daarvan luchtdicht af te kunnen sluiten om een veilige schuilmogelijkheid te creëren ingeval van een toxische wolk;
2. De (toekomstige) aanwezigen te informeren over de risico's en de mogelijke handelingsperspectieven bij een (dreigend) incident. Risicocommunicatie draagt bij aan de mate van zelfredzaamheid van de burgers;
3. Zorg te dragen voor een adequate bedrijfshulpverleningsorganisatie;
4. In het BHV-/calamiteitenplan aandacht te schenken aan het maatgevende scenario en het bijbehorende handelingsperspectief.

Conclusie
Het plaatsgebonden risico van de relevante risicobronnen vormt geen belemmering voor het voorgenomen initiatief. Het plangebied ligt niet binnen een aandachtsgebied van risicobronnen. In dit kader is het groepsrisico verantwoord. Daarnaast zijn de mogelijkheden voor bestrijdbaarheid, zelfredzaamheid en geneeskundige hulpverlening voldoende onderzocht. Het restrisico wordt geaccepteerd.

5.8 Explosieven

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

Beoordeling en conclusie
Bij bodemroerende werkzaamheden, zoals het oprichten van gebouwen, graafwerkzaamheden, aanleg van kabels en leidingen en het uitvoeren van bepaalde onderzoeken, is de aanwezigheid van mogelijke ontplofbare oorlogsresten (OO) van belang. Omdat er na de Tweede Wereldoorlog geen sprake is geweest van bouwactiviteiten in het plangebied, bestaat de kans dat er OO aanwezig zijn. Er is sprake van nieuwbouw van een woning en de aanleg van landschapselementen. Bij de voorbereiding van het plan zijn daarom de risico's op het aantreffen van onontplofte munitie onderzocht. Uit het historisch vooronderzoek is gebleken dat er risico's zijn op het aantreffen van OO in het plangebied. Door middel van nader onderzoek naar alle munitiesoorten vanaf 20 mm zijn de risico's nader in beeld gebracht. Laatstgenoemde rapportage is opgenomen als Bijlage 4.

Uit het nader onderzoek bljkt dat tijdens de begeleidingswerkzaamheden geen (Ferro) metalen objecten waargenomen zijn. Er zijn geen objecten aangetroffen van genoemde munitiesoorten. Op basis van dit onderzoek is het terrein vrijgegeven.

Dit aspect vormt derhalve geen belemmering voor het plan.

5.9 Kabels en leidingen

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

Beoordeling en conclusie
Uit de netwerkkaart kan worden opgemaakt dat er geen planologisch relevante hoogspannings- of andere kabels en leidingen door het gebied lopen. Op een afstand van circa 300 meter ligt een 150 kV bovengrondse hoogspanningsverbinding. Gelet op de afstand tussen het plangebied en deze verbinding vormt dit aspect geen belemmering voor het plan en behoeven er geen nadere regels te worden gesteld in het omgevingsplan.

5.10 Waterparagraaf

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

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

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

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

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

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

Waterschapsverordening Waterschap Rivierenland

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

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

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

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

Met het opstellen van een waterplan wordt inzicht gegeven in de relevante wateropgaven voor de gemeente Overbetuwe, zoals:
- wateroverlast, het zoeken van oplossingen om wateroverlast tegen te gaan;
- waterkwaliteit, het onderzoeken van mogelijkheden voor het verbeteren van de waterkwaliteit;
- grondwater, het inventariseren van grondwateroverlast;
- beleving van water, burgers betrekken bij water;
- afspraken en taken van waterschap en gemeente.

Beoordeling (watertoets)
Op het perceel Grote Molenstraat 115 wordt de bestaande woning uitgebreid door een garage/carport en zal op het perceel een nieuwe woning worden bijgebouwd. In de toekomstige situatie wordt op het perceel ook erfverharding gerealiseerd. Daar staat tegenover dat ook een deel van de bestaande bebouwing wordt gesloopt. Het bebouwd en verhard oppervlak blijft per saldo vrijwel gelijk. De eenmalige vrijstelling van de compensatieplicht op basis van de Waterschapsverordening is in geval van een beperkte toename zonder meer toepasbaar voor dit plan. De totale omvang van de verharding is namelijk veel minder dan 1.500 m². In planologisch opzicht is er sprake van een aanzienlijke afname, omdat het bouwvlak aanzienlijk wordt verkleind.

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

De planvorming heeft geen negatieve invloed op oppervlaktewater. Rondom het plangebied zijn enkele C-watergangen aanwezig. Deze blijven intact. Er worden geen belemmeringen voor het functioneren van de watergangen verwacht. Er wordt nieuw oppervlaktewater gerealiseerd in de vorm van een poel centraal op het terrein (diepte ca. 1,60 meter). Dit betreft een solitaire poel, die niet wordt verbonden met de watergangen met een beschermde status. Tot slot liggen er geen waterkeringen met betreffende beschermingszone nabij het plangebied.

Conclusie
In waterhuishoudkundig opzicht zijn er geen bezwaren verbonden aan het plan. De planontwikkeling leidt

per saldo tot een vergelijkbare hoeveelheid verharding als in de bestaande situatie. De realisatie van de nieuwe woning is hydrologisch neutraal en er zijn geen negatieve effecten op de waterhuishouding of op oppervlaktewater aan de orde.

5.11 Flora en fauna

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

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

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

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

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

- vogels
- Europees beschermde soorten
- nationaal beschermde soorten.

Er geldt een vergunningsplicht voor een flora- en fauna-activiteit wanneer schadelijke handelingen

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

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

Beoordeling

Soortenbescherming

De ontwikkeling betreft het bouwen van één nieuwe woning aan de Grote Molenstraat 115 te Elst en omzetting van een bestaande woning naar een bed & breakfast. Ook wordt een deel van de bestaande bebouwing gesloopt en worden er enkele landschapselementen en erfverharding gerealiseerd. De voor de ontwikkeling benodigde ingrepen kunnen mogelijk effecten hebben op de beschermende soorten. Voor deze locatie is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Deze rapportage is opgenomen als Bijlage 5. Hierna worden de resultaten van de quickscan besproken.

Mits geen grondgebonden zoogdieren en amfibieën (opzettelijk) gedood worden, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties. Om te voorkomen grondgebonden zoogdieren of amfibieën gedood worden, mogen ze weggevangen of verjaagd worden. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren.

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

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Indien de voorgenomen activiteiten uitgevoerd worden tijdens de voortplantingsperiode, dient een broedvogelscan uitgevoerd te worden om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te sluiten. De aanwezige steenuilenkast is niet bezet en het plangebied maakt geen deel uit van het functionele leefgebied van de steenuil. De steenuil vormt geen belemmering.

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

Gebiedsbescherming

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

Het plangebied ligt op ruim 5 kilometer afstand van Natura 2000-gebied Veluwe en op ruim 5,9 kilometer van het gebied Rijntakken. Ondanks de ruime afstand tot deze gebieden, zijn negatieve effecten op voorhand niet uitgesloten. Ten aanzien van het aspect stikstofdepositie is zorgvuldigheidshalve daarom een onderzoek uitgevoerd. De rapportage hiervan is opgenomen in Bijlage 6. Zowel in de gebruiks- als in

de realisatiefase volgt uit de berekeningen dat er geen deposities boven 0,00 mol/ha/j optreden. Significant negatieve effecten zijn daarom uitgesloten.

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

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

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

5.12 Archeologie en cultuurhistorie

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

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

Beoordeling
Cultuurhistorie
Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, gebieden en elementen zijn in de omgeving van het plangebied niet aanwezig. Dit aspect levert geen belemmeringen op. Wel ligt het plangebied binnen de Romeinse limes (zie ook paragraaf 4.2). Gezien de aard en de kleinschalige omvang van het plan is van een aantasting van de kernkwaliteiten van de limes in beginsel geen sprake.

Archeologie
In de huidige situatie gelden enkele verschillende dubbelbestemmingen en archeologische (verwachtings)waarden binnen het plangebied op basis van de gemeentelijke archeologische beleidskaart en het tijdelijke omgevingsplan. Het westelijk deel van het plangebied kent een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde (dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1'). Binnen dit gebied worden vrijwel geen bodemingrepen voorzien. Ter plaatse van het toekomstige woonperceel geldt een hoge archeologische verwachtingswaarde (dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2'). De drempelwaarde voor een archeologische onderzoeksplicht wordt hier mogelijk overschreden (diepte meer dan 0,30 meter ten opzichte van huidig maaiveld en een omvang van meer dan 100 m²). Een archeologisch onderzoek is, afhankelijk van de exacte aard en omvang van de ingrepen, mogelijk aan de orde.

In het TAM-omgevingsplan zijn overeenkomstig de actuele gemeentelijke archeologische beleidskaart regels met daarbij behroende werkingsgebieden opgenomen opgenomen ter waarborging van het behoud van archeologische waarden in de toekomst. Het tijdig uitvoeren van onderzoek is daarmee in voorkomende gevallen geborgd. Het archeologisch belang is met de opgenomen regeling voldoende geborgd.

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

5.13 Verkeer en parkeren

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

De toekomstige bed & breakfast is het best vergelijkbaar met de categorie 'bungalowpark'. In het buitengebied geldt hiervoor een parkeernorm van 2,2 p.p./bungalow.

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

In totaal genereert het plan een parkeerbehoefte van 5 parkeerplaatsen.

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

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

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

De toekomstige bed & breakfast valt zoals eerder gemotiveerd in de categorie 'Bungalowpark (huisjescomplex)'. In de CROW-publicatie wordt voor 'Bungalowpark' in het buitengebied in niet-stedelijke gemeente uitgegaan van een verkeersgeneratie maximaal 2,8 mvt/etmaal.

De totale verkeersgeneratie in de toekomstige situatie is afgerond 14 mvt/etmaal. Dit betreft een zeer gering aantal verkeersbewegingen. Daarbij is van belang dat er al sprake is van een bestaande woning en dat er geen sprake meer is van een agrarische bedrijfsfunctie na de omgevingsplanwijziging, zodat er netto geen toename te verwachten is ten opzichte van de huidige situatie. De Grote Molenstraat kan het verkeer gezien de zeer geringe aantallen zonder problemen verwerken en er worden geen onevenredig negatieve effecten verwacht ten aanzien van de verkeersdrukte. Er wordt gebruik gemaakt van een bestaande ontsluiting op deze weg. Voor wat betreft de verkeersafwikkeling zijn er geen belemmeringen te verwachten.

5.14 Gezondheid

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

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

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

5.15 Duurzaamheid

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

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

Beoordeling en conclusie
Het plan voorziet in een uitbreiding van de bestaande woning met een garage/carport en het oprichten van één nieuwe woning. In de toekomstige situatie wordt op het perceel ook erfverharding gerealiseerd. Daar staat tegenover dat ook een deel van de bestaande bebouwing wordt gesloopt. Het bebouwd en verhard oppervlak blijft per saldo vrijwel gelijk. Op eigen terrein kan voldoende waterberging worden voorzien en op verantwoorde wijze met water omgegaan worden (zie ook paragraaf 5.10). Verder voorziet het plan in nieuwe landschappelijke inpassing en inrichting. Hierbij worden ecologisch en landschappelijk waardevolle elementen toegevoegd, waaronder kruiden- en bloemrijke graslanden, bebossing en een poel. In Bijlage 1 is een en ander nader toegelicht.

De ambitie is om geheel energieneutraal te worden en om het terrein te benutten voor eigen voedsel (vruchtdragende heesters, fruitbomen, moestuin, kas). Zonnepanelen komen op de daken en de nieuwbouw zal voldoen aan de BENG-eisen.

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

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

6.1 Algemene opzet

Inleiding
Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het mogelijk maken van één woning met een bed & breakfast aan de Grote Molenstraat 115 te Elst en wordt als een nieuw hoofdstuk opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Overbetuwe. Het TAM-omgevingsplan (nieuwe hoofdstuk) wordt bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening, bedoeld in artikel 1.2.1, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening, op https://www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen. Het TAM-omgevingsplan wordt in een later stadium opgenomen in het definitieve omgevingsplan van de gemeente Overbetuwe.

Het 'TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22c Buitengebied, Grote Molenstraat 115, Elst' bestaat uit de volgende onderdelen:

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

De regels
De regels worden zoals gezegd opgenomen als afzonderlijk hoofdstuk binnen het omgevingsplan van de gemeente Overbetuwe. De regels bevatten de bouw- en gebruiksregels, die zijn gekoppeld aan werkingsgebieden op de digitale verbeelding. De regels van dit hoofdstuk gelden naast de overige regels van het omgevingsplan. In de regels is beschreven hoe deze zich verhouden tot de algemene regels uit het (tijdelijke) omgevingsplan.

De (digitale) verbeelding
Op de digitale verbeelding zijn werkingsgebieden opgenomen, die zijn gekoppeld aan bepaalde functies: 'Wonen' en 'Agrarisch'. Er is één bouwvlak opgenomen, evenals enkele werkingsgebieden voor specifieke regels (zoals de bed & breakfast). Ook zijn werkingsgebieden voor 'Waarde - Archeologische verwachting 1' en 'Waarde - Archeologische verwachting 2' opgenomen, conform de gemeentelijke archeologische beleidskaart.

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

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

6.2 Toelichting op de regels

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

Agrarisch
Een groot deel van het perceel behoudt de (hoofd)functie 'Agrarisch'. Er is geen bouwvlak opgenomen. De gronden met de functie 'Agrarisch' zijn met name bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, hobbymatig agrarisch grondgebruik en extensieve dagrecreatie, alsmede voor water en

waterhuishoudkundige voorzieningen. Binnen deze functie kunnen de voorziene landschapselementen eveneens worden gerealiseerd. Een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf is niet toegestaan.

Er zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan binnen dit werkingsgebied. De hoogte daarvan bedraagt maximaal 1 meter.

Wonen
Het nieuwe woonperceel krijgt de functie 'Wonen'. De gronden met de functie 'Wonen' zijn bedoeld voor wonen, de uitoefening van een aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit (onder voorwaarden) en hobbymatig agrarisch gebruik. Daarbij zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, groenvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, tuinen en erven toegestaan. Een specifiek werkingsgebied (functieaanduiding) is opgenomen ten behoeve van de bed & breakfast.

Er is één bouwvlak op maat opgenomen binnen de functie 'Wonen'. Uitsluitend binnen het bouwvlak mag de woning worden gebouwd. Er is maximaal één woning toegestaan. Op de verbeelding zijn de maximum goot- en bouwhoogten aangegeven. De woning heeft een maximale inhoud van 800 m³. Buiten het bouwvlak in het achtererfgebied (minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel) zijn ook aan- en uitbouwen toegestaan. Bijgebouwen en overkappingen zijn alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw' bij de bestaande woning. Verder zijn specifieke bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde opgenomen.

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

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

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

Bij strijd tussen de regels van de archeologische weringsgebieden en de overige regels uit het TAM-omgevingsplan, prevaleren de bepalingen van de deze werkingsgebieden. Er geldt een omgevingsvergunningplicht en plicht tot het doen van archeologisch onderzoek voor bodemingrepen dieper dan 0,3 meter onder het maaiveld en met een omvang groter dan 50 m² (waarde 1) of 100 m² (waarde 2).

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

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

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

Algemene aanduidingsregels
In dit artikel zijn regels opgenomen voor het werkingsgebied 'milieuzone - geur'. Het oprichting van geurgevoelige gebouwen is hier niet toegestaan.

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

Overgangs- en slotregels
In dit hoofdstuk is het overgangsrecht voor bouwwerken en voor gebruik opgenomen.

Hoofdstuk 7 Financiële toelichting

De realisatie van de ontwikkeling is in handen van één initiatiefnemer. Met deze partij heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten (zie hierna). Niet is gebleken dat de initiatiefnemer over onvoldoende middelen beschikt om de ontwikkeling te kunnen realiseren en de exploitatiebijdrage aan de gemeente te voldoen. Er zijn geen onvoorziene, hoge kosten te verwachten. De gemeente draagt bovendien geen hoge financiële risico's. De ontwikkeling is dus economisch uitvoerbaar.

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

Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak

8.1 Inleiding

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

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

8.2 Participatie

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

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

8.3 Overleg

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

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

8.4 Vaststellingsprocedure

Het ontwerpbesluit tot wijziging van het omgevingsplan is bekendgemaakt en gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kon een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Ook is er geen aanleiding geweest voor ambtshalve aanpassingen.

Het omgevingsplan wordt vervolgens gewijzigd door de gemeenteraad.

8.5 Beroep

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

Inhoudsopgave

Regels		**5**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**5**
Artikel 1	Toepassingsbereik	5
Artikel 2	Begrippen	5
Artikel 3	Meet- en rekenbepalingen	10
Hoofdstuk 2	**Functies en activiteiten**	**11**
Artikel 4	Agrarisch	11
Artikel 5	Wonen	12
Artikel 6	Waarde - Archeologische verwachting 1	14
Artikel 7	Waarde - Archeologische verwachting 2	16
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**20**
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	20
Artikel 9	Algemene bouwregels	20
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	20
Artikel 11	Algemene aanduidingsregels	20
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	21
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**22**
Artikel 13	Overgangsrecht	22

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van één woning en een bed&breakfast ter plaatse van de Grote Molenstraat 115 te Elst en is als een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22c) opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Overbetuwe. Dit hoofdstuk is bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening, bedoeld in artikel 1.2.1, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op https://www.ruimtelijkeplannen.nl uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22c van het omgevingsplan van de gemeente Overbetuwe. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22c' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord ‘Bijlage’, na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage ‘22c’ gelezen worden.

Artikel 1 Toepassingsbereik

a. De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in het derde lid.
b. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.
c. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie Grote Molenstraat 115 te Elst, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1734.0409BUITgrmInst115-VSG1 zoals vastgelegd op https://www.ruimtelijkeplannen.nl.

Artikel 2 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

2.1 Plan

Het 'TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22c Buitengebied, Grote Molenstraat 115, Elst' met identificatienummer NL.IMRO.1734.0409BUITgrmInst115-VSG1 van de gemeente Overbetuwe.

2.2 Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

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

2.3 Aan- en uitbouw

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

2.4 Agrarisch bedrijf

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

2.5 Archeologisch deskundige

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

2.6 Archeologisch onderzoek

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

2.7 Archeologische verwachting

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

2.8 Archeologische waarde

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

2.9 Bebouwing

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

2.10 Bed & breakfast

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

2.11 Bedrijf

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

2.12 Begane grondvloer

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

2.13 Bestaand

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

2.14 Bijgebouw

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

2.15 Bouwen

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

2.16 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

2.17 Bouwlaag

Een gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van een kelder en de ruimte(n) in de kap.

2.18 Bouwperceel

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

2.19 Bouwperceelsgrens

De grens van een bouwperceel.

2.20 Bouwvlak

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

2.21 Bouwwerk

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

2.22 Detailhandel

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

2.23 Erf

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

2.24 Extensieve dagrecreatie

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

2.25 Gebouw

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

2.26 Gebruiken

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

2.27 Grondgebonden agrarisch bedrijf

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

2.28 Hobbymatig agrarisch grondgebruik

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

2.29 Hoofdgebouw

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

2.30 Huishouden

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

2.31 Inwoning

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

2.32 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.

2.33 Landschaps-/inrichtingsplan

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

2.34 Lawaaisporten

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

2.35 Maatvoeringsgrens

De grens van een maatvoeringsvlak.

2.36 Maatvoeringsvlak

Een geometrisch bepaald vlak waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels voor bepaalde bouwwerken eenzelfde maatvoering geldt.

2.37 Medegebruik

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

2.38 Nevenactiviteit

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

2.39 Niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering

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

2.40 Normaal onderhoud, gebruik en beheer

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

2.41 Nutsvoorziening

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

2.42 Ondergeschikte bouwdelen

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

2.43 Ondergronds

Onder peil.

2.44 Open teeltondersteunende voorzieningen

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

2.45 Overkapping

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

2.46 Paardenbak

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

2.47 Peil

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

2.48 Prostitutie

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

2.49 Publiekgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

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

2.50 Seksinrichting

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

2.51 Teeltondersteunende voorzieningen

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

2.52 Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen

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

2.53 Uitvoeren

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

2.54 Voorgevel

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

2.55 Waterhuishoudkundige voorzieningen

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

2.56 Woning

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

Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen

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

3.1 De goothoogte van een bouwwerk

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

3.2 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.

3.3 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.

3.4 De oppervlakte van een bouwwerk

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

3.5 Afstand

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

3.6 Ondergeschikte bouwdelen

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

Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten

Artikel 4 Agrarisch

4.1 Functieomschrijving

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

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

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

4.2 Beoordelingsregels bouwwerken

4.2.1 Gebouwen en teeltondersteunende voorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen en teeltondersteunende voorzieningen geldt de volgende beoordelingsregel:

a. het bouwen van gebouwen en teeltondersteunende voorzieningen is niet toegestaan.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde teeltondersteunende voorzieningen

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde teeltondersteunende voorzieningen geldt de volgende beoordelingsregel:

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

4.3 Vergunningplicht voor afwijken

4.3.1 Teeltondersteunende voorzieningen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.1 voor het bouwen van al dan niet tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen. Hierbij gelden de volgende beoordelingsregels:

a. deze voorzieningen moeten noodzakelijk zijn in het kader van een doelmatige uitoefening van het agrarisch bedrijf;
b. de bouwhoogte mag maximaal 6 m bedragen en voor zover de bouwhoogte van de teeltondersteunende voorzieningen meer dan 1,5 m bedraagt, zijn uitsluitend open teeltondersteunende voorzieningen toegestaan;
c. verhardingen ten behoeve van teeltondersteunende voorzieningen zijn niet toegestaan;
d. het mag geen teeltondersteunende voorzieningen betreffen, welke betrekking hebben op pot-, container- en gootteelt;
e. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
f. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

4.4 Specifieke functieregels

4.4.1 Strijdig gebruik

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

4.4.2 Spuitzone

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

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Verkleinen afstand in verband met spuitzone

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.4.2 voor het toestaan van akkerbouw, (glas)tuinbouw dan wel fruit- en boomteelt op een afstand van minimaal 5 m tot voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies. Hierbij gelden de volgende beoordelingsregels:

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

Artikel 5 Wonen

5.1 Functieomschrijving

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

a. wonen in woningen, waarbij inwoning is toegestaan;
b. aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
c. een bed & breakfast, uitsluitend ter plaatse van het werkingsgebied 'bed and breakfast';
d. hobbymatig agrarisch grondgebruik;
e. groenvoorzieningen;
f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

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

5.2 Beoordelingsregels bouwwerken

5.2.1 Hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen

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

a. gebouwd binnen het bouwvlak, met dien verstande dat aan- en uitbouwen ook buiten het bouwvlak op ten minste 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw zijn toegestaan;
b. maximaal het op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal woningen per bouwvlak;
c. goothoogte is maximaal de op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte, met dien verstande dat de goothoogte van aan- en uitbouwen maximaal 3 m is;
d. bouwhoogte is maximaal de op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte, met dien verstande dat de bouwhoogte van aan- en uitbouwen maximaal 5 m is;
e. inhoud maximaal 800 m³ per woning.

5.2.2 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende beoordelingsregels:

a. gebouwd ter plaatse van het werkingsgebied 'bijgebouw';
b. goothoogte maximaal 3 m;
c. bouwhoogte maximaal 5 m.

5.2.3 Overkappingen

Voor het bouwen van overkappingen gelden de volgende beoordelingsregels:

a. gebouwd minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning;
b. afstand tot het hoofdgebouw maximaal 20 m;
c. gezamenlijke oppervlakte maximaal 30 m²;
d. bouwhoogte maximaal 3 m;

e. achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning blijft minimaal 50% van de gronden onbebouwd.

5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

5.3 Specifieke functieregels

5.3.1 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

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

5.3.2 Parkeren

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

5.3.3 Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten

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

a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, tot maximaal 75 m² wordt gebruikt voor de activiteit;
b. degene die de activiteit in de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, uitoefent tevens de bewoner van de woning is;

c. de activiteit qua aard en omvang past in de woonomgeving;
d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeers- en parkeersituatie ter plaatse;
e. geen detailhandel anders dan de verkoop van lokaal of streekeigen geproduceerde producten plaatsvindt;
f. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
g. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

5.4.1 Publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

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

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

Artikel 6 Waarde - Archeologische verwachting 1

6.1 Functieomschrijving

Een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Waarde - Archeologische verwachting 1' heeft, behalve voor de andere toegestane functies en activiteiten, mede de functie van het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

6.2 Beoordelingsregels bouwwerken

6.2.1 Beoordelingsregels en voorschriften

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende beoordelingsregels:

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

andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld, waarbij het bepaalde onder b van overeenkomstige toepassing is.

6.2.2 Advies

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

6.2.3 Uitzondering bouwregels

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

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

6.3 Maatwerkvoorschriften

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

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

6.4.1 Omgevingsvergunningplicht

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

a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 50 m^2, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
c. het verlagen of afgraven van de bodem;
d. het verlagen van het waterpeil;
e. het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

6.4.2 Beoordelingsregels

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

a. de omgevingsvergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de

aanvraag voor een vergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een erkend archeoloog zonodig een opgraving plaats te vinden;

b. het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

6.4.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1 is nodig voor:

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

6.4.4 Voorschriften

Het bevoegd gezag kan aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1 voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning teneinde te voorkomen dat door de uitvoering van de werken of werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, de aanwezige archeologische waarden onevenredig (kunnen) worden aangetast, waaronder:

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

6.4.5 Advies

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

Artikel 7 Waarde - Archeologische verwachting 2

7.1 Functieomschrijving

Een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Waarde - Archeologische verwachting 2' heeft, behalve voor de andere toegestane functies en activiteiten, mede de functie van het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

7.2 Beoordelingsregels bouwwerken

7.2.1 Beoordelingsregels en voorschriften

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende beoordelingsregels:

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

7.2.2 Advies

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

7.2.3 Uitzondering bouwregels

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

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

7.3 Maatwerkvoorschriften

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

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

7.4.1 Omgevingsvergunningplicht

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

a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;

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

7.4.2 Beoordelingsregels

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

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

7.4.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.4.1 is nodig voor:

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

7.4.4 Voorschriften

Het bevoegd gezag kan aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.4.1 voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning teneinde te voorkomen dat door de uitvoering van de werken of werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, de aanwezige archeologische waarden onevenredig (kunnen) worden aangetast, waaronder:

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

7.4.5 Advies

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.4.1 wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld. Het bevoegd gezag betrekt dit advies bij de beoordeling, zoals bedoeld in artikel 7.4.2.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Beoordelingsregels ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse gebouwen gelden de volgende beoordelingsregels:

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

9.2 Bestaande maten

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

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

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

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

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 Milieuzone - geur

Ter plaatse van het werkingsgebied 'milieuzone - geur' is zijn geurgevoelige gebouwen niet toegestaan.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Bevoegdheid

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

a. in dit TAM-omgevingsplan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, met uitzondering van inhoudsmaat van woningen;
b. de regels van dit TAM-omgevingsplan en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
c. het in geringe mate overschrijen van de grenzen van werkingsgebieden, met dien verstande dat deze grenzen met niet meer dan 5 m mogen worden overschreden;
d. de regels van dit TAM-omgevingsplan en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 m en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m;
e. de regels van dit TAM-omgevingsplan en de bouw toestaan van niet voor bewoning bestemde gebouwen met een inhoud van ten hoogste 50 m³ en een bouwhoogte van ten hoogste 3 m ten dienste van het openbaar nut, zoals schakelhuisjes, wachthuisjes, transformatorhuisjes, alsmede andere bouwwerken, zoals muurtjes, standbeelden en lichtmasten; gasdrukmeetstations en verkooppunten voor motorbrandstoffen uitgezonderd;
f. de bouw van een schuilgelegenheid voor dieren met een oppervlakte van maximaal 15 m² en een bouwhoogte van maximaal 2,7 m, mits de perceelsgrootte minimaal 1 ha bedraagt en het perceel niet direct grenst aan het erf van een woning;
g. in dit TAM-omgevingsplan genoemde gebruiksregels voor het toestaan van tijdelijk kamperen voor een maximale aaneengesloten duur van 10 dagen.
h. het bepaalde in artikel 9.1, teneinde ondergrondse gebouwen toe te staan daar waar bovengronds geen gebouwen zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende beoordelingsregels:
    1. het betreft geen bebouwing in geaccidenteerd terrein;
    2. de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen bedraagt niet meer dan 25 m², in afwijking van het bepaalde Artikel 3, de oppervlakte van de vloer gemeten, inclusief muren;
    3. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
    4. de afwijking leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

12.2 Aanvullende beoordelingsregels

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 12.1 gelden, naast de in het betreffende artikel genoemde voorwaarden, de volgende beoordelingsregels:

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

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit TAM-omgevingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig een omgevingsvergunning verlenen van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van het bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%.

c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit TAM-omgevingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende omgevingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

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

b. Het is verboden het met dit TAM-omgevingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van dit TAM-omgevingsplan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

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

Inhoudsopgave

Bijlagen bij regels **5**

Bijlage 1 Landschappelijke inpassing **5**

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Landschappelijke inpassing

INRICHTINGSPLAN TOTALE PERCEEL
nieuwe onderdelen


voorbeeld van geriefbosje

schuur, carport in één volume met bestaande bouw

compacte bebouwing rond erf, halfverharding

nieuwbouwwoning: schuurvorm

solitaire bomen, inheems, eerste grootte

kruidenrijke akkerranden

agrarisch, open, bloemrijk grasland

poel als schakel tussen tuin en landschap


voorbeeld van solitaire bomen in het landschap

0 5 10 25 50 100m

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