

Bestemmingsplan

Motivering



TAM-omgevingsplan Buitengebied, Wolfhoeksestraat 1, Elst

Bestemmingsplan TAM-omgevingsplan
Buitengebied, Wolfhoeksestraat 1, Elst

Gemeente Overbetuwe

Status: Vastgesteld

Datum: Oktober 2025

IMRO-Idn: NL.IMRO.1734.0413BUIWlfhstr1-VSG1

Datum

Oktober 2025

Correspondentieadres

Postbus 11
6662 AA ELST

Telefoon

0481 362 300

E-Mailadres

info@overbetuwe.nl

Inhoudsopgave

Motivering	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Huidig juridisch-planologisch regime	7
1.4 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Bestaande situatie	9
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	17
5.1 Milieueffectrapportage	17
5.2 Geluid (spoor)wegverkeer	17
5.3 Luchtkwaliteit	19
5.4 Activiteiten en milieuzonering	19
5.5 Geurhinder	21
5.6 Bodem	21
5.7 Omgevingsveiligheid	22
5.8 Explosieven	24
5.9 Kabels en leidingen	24
5.10 Waterparagraaf	25
5.11 Flora en fauna	27
5.12 Archeologie en cultuurhistorie	29
5.13 Verkeer en parkeren	30
5.14 Gezondheid	31
5.15 Duurzaamheid	31
Hoofdstuk 6 Juridische planopzet	33
6.1 Algemene opzet	33
6.2 Toelichting op de regels	34
Hoofdstuk 7 Financiële toelichting	35
Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak	36
8.1 Inleiding	36
8.2 Participatie	36
8.3 Overleg	36
8.4 Vaststellingsprocedure	36
8.5 Beroep	36

Motivering

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Wolfhoeksestraat 1 te Elst is een agrarisch bedrijf (melkveehouderij en akkerbouwbedrijf) aanwezig. Ten behoeve van dit agrarische bedrijf zijn een bedrijfswoning en een aantal bedrijfsgebouwen aanwezig. Bij het bedrijf hoort ook landbouwgrond. Het voornemen bestaat om deel te nemen aan de LBV+-regeling (Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties met piekbelasting) en het houden van melk- en jongvee op de locatie te beëindigen. De agrarische bestemming blijft behouden voor de uitoefening van het akkerbouwbedrijf.

Met toepassing van de LBV+-regeling zal het gedeelte van de aanwezige bebouwing waar het rundvee werd gehouden worden gesloopt. De overige bouwwerken op het perceel blijven behouden. Om deel te kunnen nemen aan de LBV+-regeling dient de mogelijkheid om een veehouderij te starten op de locatie te worden verwijderd.

Omdat vanuit de LBV+-regeling wordt geëist dat er geen veehouderij meer kan worden gestart op de desbetreffende locatie, wordt de functieaanduiding 'veehouderij uitgesloten' opgenomen voor het plangebied.

Om de functieaanduiding 'veehouderij uitgesloten' op te nemen is een wijziging van het tijdelijke omgevingsplan van de gemeente Overbetuwe nodig. De gemeente heeft ervoor gekozen om een wijziging van het omgevingsplan te doorlopen met toepassing van de Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM). Dit TAM-omgevingsplan neemt de functieaanduiding 'veehouderij uitgesloten' op voor het plangebied.

1.2 Ligging plangebied

De locatie Wolfhoeksestraat 1 te Elst staat kadastraal bekend als gemeente Elst (ELS00), sectie N, perceelnummers 5251, 5250 en 1045 en heeft een totaaloppervlakte van 131.200 m². Het perceel ligt in het buitengebied van Overbetuwe, circa 1 kilometer ten zuiden van de kern Elst en circa 5,2 kilometer ten zuiden van de rand van Arnhem. Zowel ten noorden als ten zuiden van het plangebied loopt een spoorlijn. Ten zuiden ligt de spoorlijn op 260 meter afstand, gevolgd door de oprit A15 en de snelweg A15. In afbeelding 1 is de ligging van de locatie Wolfhoeksestraat 1 in groter verband aangegeven. In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie nader beschreven.

Omdat dit TAM-omgevingsplan geen betrekking heeft op de gehele locatie Wolfhoeksestraat 1, is het plangebied conform dit TAM-omgevingsplan weergegeven in afbeelding 2. Het plangebied komt overeen met het huidige bouwvlak.



Afbeelding 1: ligging locatie Wolfhoeksestraat 1 (bron: PDOK Viewer)



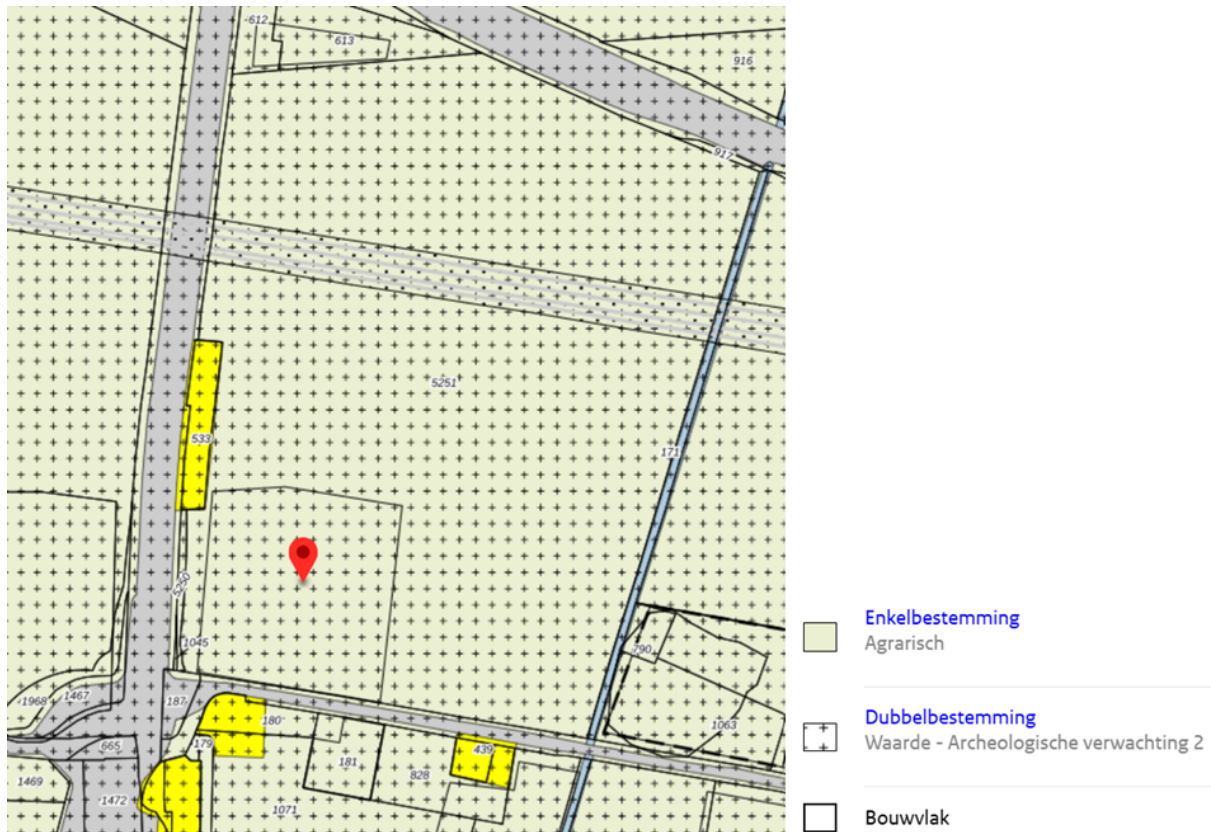
Afbeelding 2: ligging plangebied TAM-omgevingsplan Buitengebied, Wolfhoeksestraat 1 (bron: PDOK Viewer)

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 maken de bestemmingsplannen 'Overbetuwe, Paraplubestemmingsplan plussenbeleid' (dat thematische aanvullende regels stelt voor niet-grondgebonden veehouderijen) en 'Overbetuwe, Paraplubestemmingsplan planologische afwijkingsmogelijkheden' (dat een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden bevat) onderdeel uit van het tijdelijke omgevingsplan. In afbeelding 3 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;
- Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2'.

Het voornemen bestaat om het houden van melk- en jongvee op de locatie te beëindigen. De agrarische bestemming blijft wel behouden voor de uitoefening van een akkerbouwbedrijf. Om te borgen dat er geen veehouderij meer kan worden gestart op de betreffende locatie wordt de functieaanduiding 'veehouderij uitgesloten' opgenomen voor het plangebied. Een wijziging van het omgevingsplan is noodzakelijk om hierin te voorzien. De gemeente heeft ervoor gekozen om een wijziging van het omgevingsplan te doorlopen met toepassing van de Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM).



Afbeelding 3: uitsnede geldend 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 betreft een gedeelte van de locatie Wolfhoeksestraat 1 te Elst. De Wolfhoeksestraat is een doodlopende straat in het buitengebied van Overbetuwe. De straat sluit aan op de Rijksweg Zuid, een toegangsweg tot de kern Elst. 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.

Kadastraal staat het plangebied zelf bekend als gemeente Elst, sectie N, perceelnummer 5251 (ged.). De omvang van het plangebied is circa 15.900 m². Het wordt begrensd door de Wolfhoeksestraat aan de zuidkant, de Rijksweg Zuid aan de westkant en aan de oostkant door agrarische grond. In afbeelding 1 en 2 zijn luchtfoto's van de huidige situatie weergegeven. Afbeelding 4 toont het aanzicht vanaf de Wolfhoeksestraat op de huidige situatie.



Afbeelding 4: Aanzicht huidige situatie gezien vanaf de Wolfhoeksestraat (bron: Google Streetview)

In het plangebied zijn momenteel ten behoeve van het ter plaatse aanwezige agrarische bedrijf verschillende bedrijfsgebouwen aanwezig. Een overzicht van de bedrijfsbebouwing is weergegeven in de navolgende tabel en afbeelding 5. De totale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen bedraagt circa 3.217 m². Verder zijn er erfverharding en ruwvoeropslagen aanwezig. Bij het bedrijf behoort tevens een behoorlijke oppervlakte aan landbouwgrond. Deze landbouwgronden zijn echter buiten het bouwvlak gelegen en behoren niet tot het plangebied.

Bedrijfsgebouw	Oppervlakte in m ² (ca)
1	634
2	1.640
3	430
4	513
Totaal	3.217 m²



Afbeelding 5: Luchtfoto met positionering bedrijfsgebouwen

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 niet in het mogelijk maken van nieuwe functies. De exploitatie van een veehouderij wordt uitgesloten. 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

Dit plan voorziet niet in het mogelijk maken van nieuwe functies. De exploitatie van een veehouderij wordt uitgesloten. Deze ontwikkeling is niet aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking hoeft in het kader van dit TAM-omgevingsplan 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, omdat er uitsluitend sprake is van het uitsluiten van een bestaande functie (veehouderij). Het initiatief is dan ook in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

Omgevingsverordening Gelderland

Provinciale Staten 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 november 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, die 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 ‘riversprongen’, aangevuld met landschapspark Lingezen 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 de 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 Rijksweg A15. Met deze wijziging van het omgevingsplan wordt voor het plangebied het exploiteren van een veehouderij uitgesloten. De vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. De agrarische bestemming en de exploitatie van een akkerbouwbedrijf blijft gehandhaafd. Dit plan voorziet niet in het mogelijk maken van nieuwe functies en het totale areaal aan bebouwing wordt gereduceerd. Hierdoor doet de ontwikkeling geen afbreuk aan het behoud en de versterking van de landschappelijke kenmerken en kwaliteiten. Het amoveren van de vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing draagt hier juist aan bij.

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 zuiden van de kern Elst. Een van de centrale opgaven uit de Omgevingsvisie is het behouden van een vitaal buitengebied. De gemeente wil dit met differentiatie bereiken. In het buitengebied worden zeven deelgebieden onderscheiden, met specifieke ambities per deelgebied, die op concrete situaties worden toegepast.

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

Sommige ontwikkelingen overstijgen de verschillende deelgebieden. Voor alle deelgebieden geldt o.a. dat:

- bij vrijkomende agrarische bebouwing waardecreatie voorop wordt gesteld aan de hand van (verbeteren van) omgevings- en milieuwaarden, aansluitend op de ambities per deelgebied;
- meer gedifferentieerd bezien van mogelijke nieuwe functies voor tijdelijk gebruik van vrijkomende agrarische loodsen, met respect voor de ambities per deelgebied;
- toepassing van clustering en bundeling bij transformatie van (leegstaand) agrarisch vastgoed naar woonfuncties. Waar nodig gebruiken we daarbij ook saldering om 'plussen' en 'minnen' op meerdere locaties met elkaar te verbinden en als totaal meerwaarde te creëren.
- kleinschalige extensieve recreatie (nevenfuncties) vooral stimuleren nabij het netwerk van recreatieve routes die zich door het gehele buitengebied begeven.

Met de ontwikkeling wordt op verzoek van de initiatiefnemer in het kader van de landelijke LBV+-regeling een melkveehouderij beëindigd. Het bestaande akkerbouwbedrijf blijft behouden. Met deze omgevingsplanwijziging blijft er sprake van agrarisch gebruik in het Landbouwlandschap. Er blijft dus sprake van een passende functie in het buitengebied. 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 blijft de huidige agrarische functie behouden. Feitelijk wordt er een melkveehouderij beëindigd. Dit wordt juridisch-planologisch geborgd door het opnemen van de functieaanduiding 'veehouderij uitgesloten', zodat er in de toekomst op de locatie ook geen veehouderij meer kan worden geëxploiteerd. Dit plan voorziet niet in het mogelijk maken van nieuwe functies en er wordt geen bebouwing toegevoegd. Hierdoor doet de wijziging geen afbreuk aan het behoud en versterking van de landschappelijke kenmerken en kwaliteiten. Het amoveren van de vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing draagt hier zelfs aan bij. Gezien er sprake is van het handhaven van de bestaande agrarische bestemming zonder dat er nieuwe functies worden mogelijk gemaakt, is er geen landschappelijk inpassingsplan benodigd.

Conclusie

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

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, bepaalt 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:

- de relevante criteria van bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn;
- 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 omgevingsplanwijziging betreft het beëindigen van een melkveehouderij. Dit wordt geborgd middels het opnemen van een functieaanduiding 'veehouderij uitgesloten'. Het bestaande akkerbouwbedrijf blijft behouden en toegestaan. Er worden geen nieuwe bebouwingsmogelijkheden geboden in het omgevingsplan. De wijziging behoort niet tot de in Bijlage V bij het Omgevingsbesluit opgenomen categorieën. De wijziging is ook niet aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals bedoeld in Bijlage V. Met het beëindigen van een melkveehouderij zal geen sprake zijn van aanzienlijke milieueffecten. Gezien de aard van de wijziging kunnen deze op voorhand worden uitgesloten. Er is daarom geen sprake van een m.e.r.-plichtige of m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit bij de wijziging van het omgevingsplan. Een m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling is niet aan de orde.

5.2 Geluid (spoor)wegverkeer

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening 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.

<i>Geluidbronsoorten</i>	<i>Standaardwaarde</i>
Rijkswegen en provinciale wegen	50 Lden
Gemeentewegen en waterschapswegen	53 Lden
Hoofdspoorwegen en lokale spoorwegen	55 Lden
<i>Tabel: Standaardwaarde geluid voor een geluidbron op een geluidgevoelig gebouw per (spoor)weg</i>	

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 geen nieuwe (geluidsgevoelige) functies mogelijk. Daarom is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawai niet noodzakelijk.

Conclusie

Vanuit akoestisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor de omgevingsplanwijziging.

5.3 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen ter bescherming van de gezondheid staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl (paragraaf 5.1.4.1). Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

Aandachtsgebieden

De toetsing en monitoring van de luchtkwaliteit vindt plaats in de aandachtsgebieden.

Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties NO₂ en/of PM₁₀. Aandachtsgebieden voor zowel NO₂ als PM₁₀ staan vermeld in artikel 5.51, lid 2 van het Bkl. Aandachtsgebieden voor alleen PM₁₀ 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 aandachtsgebied vindt niet altijd plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor NO₂ en PM₁₀ 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 NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit

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

Beoordeling

Met deze omgevingsplanwijziging worden geen nieuwe functies mogelijk gemaakt. Dat houdt in dat op voorhand vaststaat dat het project in kwestie niet in betekende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Daarom is het niet noodzakelijk om ten behoeve van de omgevingsplanwijziging eerst te bepalen of voldaan wordt aan de gestelde norm voor de toename van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ van 3%. De NIBM-tool wordt dan ook buiten toepassing gelaten.

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

Omdat er geen nieuwe functies mogelijk worden gemaakt is het niet van belang om te kijken of er ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De huidige functies zijn reeds toegestaan en daarom kan aangenomen worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

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

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de omgevingsplanwijziging. Er is in dit opzicht sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.4 Activiteiten en milieuzonering

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

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

2. Scheiding van milieugevoelige en milieubelastende functies waar het moet.

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

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

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

Beoordeling

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

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

Conclusie

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

5.5 Geurhinder

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

Beoordeling

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

Conclusie

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

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

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de omgevingsplanwijziging.

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 kunnen 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 betreft onder andere regels over het plaatsgebonden risico, aandachtsgebieden en groepsrisico. Uit de bepalingen van de genoemde paragraaf vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de veiligheidsrisico's ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze externe veiligheidsrisico's dienen te worden beoordeeld aan de 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 onbeschermde 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 (gifvolk). Via de aandachtsgebieden worden deze gevaren zichtbaar op de kaart, zodat direct duidelijk is welke gevaren waar kunnen optreden. 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

Inventarisatie Risicobronnen

Op basis van de Signaleringskaart externe veiligheid kan een inventarisatie worden 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.

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.

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

Het plangebied ligt in de contour van het Plaatsgebonden Risico 10^{-6} /jaar en binnen het gifwolkaandachtsgebied van het spoor.

Ten noorden van het plangebied liggen verschillende ondergrondse buisleidingen. Het plangebied ligt binnen contouren van het Plaatsgebonden Risico 10^{-6} /jaar en binnen brandaandachtsgebieden van een ondergrondse hogedruk aardgasleidingen.

Omdat er met de omgevingsplanwijziging geen nieuwe functies mogelijk worden gemaakt er wordt juist

een functie, namelijk veehouderij, geschrapt, is een uitgebreide toetsing aan het aspect externe veiligheid niet noodzakelijk. Er zal namelijk geen sprake zijn van meer kwetsbare personen of gebouwen dan in de huidige planologische situatie reeds is toegestaan.

Vanwege de eis van artikel 5.2 Besluit kwaliteit leefomgeving wordt de Veiligheidsregio VGGM om advies gevraagd.

Conclusie

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

5.8 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 Opruimingsdienst Defensie (EODD) gaat er in 2014 vanuit, dat slechts 35% van de munitie inmiddels uit de grond is verwijderd. Dit betekent dat we de komende decennia nog met deze explosieve erfenis te maken zullen hebben en er kans bestaat dat in het plangebied nog sprake is van onontplofte munitie.

Beoordeling en conclusie

Met de omgevingsplanwijziging vinden er geen bodemroerende werkzaamheden plaats. Bovendien hebben er binnen het plangebied al bodemroerende werkzaamheden plaatsgevonden, zoals het oprichten van gebouwen, graafwerkzaamheden en de aanleg van kabels en leidingen. De kans op aanwezigheid van onontplofte oorlogsresten is daarom klein.

Dit aspect vormt derhalve geen belemmering voor de omgevingsplanwijziging.

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 plangebied lopen. Daarom zijn er geen belemmeringen aan de orde.

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. Een van de voornaamste en voor de ruimtelijke ordening relevante principes is dat water bepalend is voor de inrichting van een gebied. De ambitie en samenwerking worden door gebiedsgericht te werken vormgegeven. Overbetuwe maakt onderdeel uit van het deelgebied Betuwe. Kerntaken van het waterschap zijn:

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

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

Waterschapsverordening Waterschap Rivierenland

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

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

Gemeente Overbetuwe

Waterplan Overbetuwe

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

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

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

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

Beoordeling (watertoets)

Binnen het plangebied wordt de agrarische bedrijfsbebouwing, die na beëindiging van de melkveehouderij vrijkomt, gesloopt. Er is geen sprake van toename van verhard oppervlak. Op basis van de Waterschapsverordening is er geen sprake van een verplichting tot compensatie. In planologisch opzicht is geen sprake van toename of afname omdat het bouwvlak gelijk blijft. Er zijn verder geen wijzigingen ten aanzien van oppervlaktewateren aan de orde.

Conclusie

In waterhuishoudkundig opzicht zijn er geen bezwaren verbonden aan de omgevingsplanwijziging.

5.11 Flora en fauna

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

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

NNN-gebieden

Op basis van artikel 7.8 lid 2 Bkl van de Omgevingswet dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk is opgenomen in de provinciale verordening. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones 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 gevelde, 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 diersoorten en een aantal vaatplanten (afd. 11.2 Bal). De beschermde soorten zijn ingedeeld in drie categorieën:

- vogels
- Europees beschermde soorten
- nationaal beschermde soorten.

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

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

Beoordeling

Soortenbescherming

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient te worden aangetoond dat er geen beschermde verblijfplaatsen van soorten worden aangetast. Omdat er bij de voorgenomen ontwikkeling sprake zal zijn van de sloop van agrarische bedrijfsbebouwing is er op voorhand niet uit te sluiten dat er beschermde soorten worden verstoord. Voor de sloop van de gebouwen dient er een quickscan flora en fauna te worden uitgevoerd om te onderzoeken of er sprake kan zijn van het verstoren van beschermde soorten. Dit onderzoek is opgenomen in Bijlage 1 bij deze motivering. Hierna worden de voornaamste resultaten van het onderzoek besproken.

Quickscan soortenbescherming

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde diersoorten. Het plangebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels, bezetten grondgebonden zoogdieren er een voortplantings- en rustplaats en bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats. Vleermuizen benutten het plangebied uitsluitend als foerageergebied.

Als gevolg van het slopen van de jongveestal wordt er mogelijk een steenuil gedood en wordt er mogelijk een nestplaats verstoord, beschadigd of vernield. Het nest van een steenuil is jaarrond beschermd. Er geldt geen vrijstelling voor het opzettelijk doden van een steenuil of het opzettelijk verstoren, beschadigen en vernielen van de nestplaats van de steenuil. Daarom dient er nader onderzoek uitgevoerd te worden naar de aanwezigheid van nestplaatsen in het plangebied. Dit onderzoek is uitgevoerd en wordt besproken onder 'Nader onderzoek steenuil'.

Mogelijk wordt er als van gevolg het slopen van de stallen ook een ander bezet vogelnest verstoord, beschadigd of vernield. Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten is het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Voor het opzettelijk beschadigen of vernielen van een bezet nest (eieren) of het opzettelijk doden van een vogel kan geen omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit verkregen worden omdat de voorgenomen activiteit niet als een in de wet genoemd belang wordt beschouwd. Werkzaamheden die kunnen leiden tot het verstoren of vernielen van vogelnesten dienen daarom bij voorkeur buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om de voorgenomen activiteiten uit te voeren is augustus-februari. Voorgenomen werkzaamheden mogen juridisch beschouwd wel plaatsvinden tijdens het broedseizoen van vogels, mits geen bezette vogelnesten opzettelijk verstoord, beschadigd of vernield worden. Indien de voorgenomen activiteiten uitgevoerd worden tijdens de voortplantingsperiode van vogels, dient voor aanvang van de werkzaamheden een broedvogelscan uitgevoerd te worden om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te sluiten. Deze voorwaarden vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

De conclusie is dat, met uitzondering van de steenuil, overtreding van de wettelijke verbodsbepalingen kan worden uitgesloten.

Nader onderzoek steenuil

Vanwege de mogelijke aanwezigheid van steenuilen en de potentiële effecten van het plan op deze soort, is nader soortgericht onderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is opgenomen in Bijlage 2. Indien er nesten van steenuilen aanwezig zijn moet er een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit aangevraagd worden voor het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten. In dat geval mag de jongveestal pas gesloopt worden nadat de omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit is verleend en de voorschriften uit de omgevingsvergunning zijn nageleefd.

Er zijn geen aanwijzingen gevonden dat steenuilen een territorium bezetten op het erf. Er zijn in het geheel géén steenuilen waargenomen in het onderzoeksgebied. Ook zijn geen steenuilen vastgesteld in de omgeving van het plangebied (hoorafstand).

Op basis van het uitgevoerde onderzoek wordt de aanwezigheid van een nestplaats van steenuilen in het onderzoeksgebied uitgesloten. Hierdoor geldt er geen omgevingsvergunningplicht.

Gebiedsbescherming

Het plangebied behoort niet tot het Gelders Natuurnetwerk, de Groene ontwikkelingszone of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten de GNN en Go, hoeft het initiatief niet getoetst te worden aan beleidsregels voor de bescherming van het GNN en Go, omdat de bescherming van het GNN en Go geen externe werking kent in Gelderland. In het kader van gebiedsbescherming dient te worden aangetoond dat het plan geen significante negatieve effecten heeft op omliggende Natura 2000-gebieden. Ten aanzien van stikstofdepositie is een AERIUS-berekening uitgevoerd voor de realisatie- en de gebruiksfase. De rapportage van dit onderzoek, inclusief de bijbehorende berekeningen, is opgenomen in Bijlage 3.

Uit het onderzoek blijkt dat er ten opzichte van de referentiesituatie (gecorrigeerd voor deelname aan de LBV+-regeling) geen sprake is van een toename van stikstofdepositie. De sloopfase alleen heeft geen stikstofdepositie tot gevolg. De toegepaste 'worstcase'-benadering van de stikstofdepositie leidt niet tot significant negatieve effecten op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden.

Conclusie

Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat significant negatieve effecten op beschermde natuurgebieden redelijkerwijs kunnen worden uitgesloten. Ook zijn er geen belemmeringen in het kader van het onderdeel soortenbescherming aan de orde. Het aspect flora en fauna vormt daarmee geen belemmering voor het plan.

5.12 Archeologie en cultuurhistorie

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

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

Beoordeling

Cultuurhistorie

Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, gebieden en elementen zijn in de omgeving van het plangebied niet aanwezig. Gezien de aard van de wijziging en de omstandigheid dat er geen nieuwe bebouwing mogelijk wordt gemaakt, is van een aantasting van cultuurhistorische waarden niet aan de orde.

Archeologie

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

De omgevingsplanwijziging voorziet in het opnemen van een functieaanduiding. Er worden geen nieuwe bouwwerken gerealiseerd, de onderzoeksgrenzen zullen niet worden overschreden. In het kader van de

omgevingsplanwijziging is er geen archeologisch onderzoek noodzakelijk. De huidige archeologische dubbelbestemming is in het TAM-omgevingsplan vertaald in een juridisch-planologische regeling. Voor eventuele toekomstige grondwerkzaamheden kan afhankelijk van de exacte aard en omvang van de ingrepen, mogelijk een archeologisch onderzoek aan de orde zijn.

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

Conclusie

Vanuit het oogpunt van zowel archeologie als cultuurhistorie is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.13 Verkeer en parkeren

Parkeren

In het kader van de planologische procedure is het van belang dat wordt berekend hoe groot de parkeerbehoefte is van de binnen het plangebied beoogde functies. Omdat er met de omgevingsplanwijziging geen nieuwe functies mogelijk worden gemaakt is er ook geen sprake van een extra parkeerbehoefte. Omdat met de omgevingsplanwijziging het exploiteren van een veehouderij wordt geschrapt zal er juist eerder sprake zijn van een afname van de parkeerbehoefte. Een nadere toetsing aan het gemeentelijke parkeerbeleid is daarom voor deze omgevingsplanwijziging niet aan de orde.

Verkeer

Omdat er met de omgevingsplanwijziging geen nieuwe functies mogelijk worden gemaakt is er ook geen sprake van een extra verkeersgeneratie. Het exploiteren van een akkerbedrijf is in de huidige situatie reeds toegestaan. Met de omgevingsplanwijziging wordt het exploiteren van een veehouderij geschrapt, hierdoor zal er in dit kader sprake zijn van een afname van verkeer.

Er kan in de toekomstige situatie gebruik worden gemaakt van een bestaande ontsluiting op de Wolfhoeksestraat. 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 het exploiteren van een (melk)veehouderij juridisch-planologisch beëindigd. Bij de exploitatie van een veehouderij is vaak sprake van negatieve gezondheidsrisico's zoals geurhinder, ammoniakuitstoot, stikstofuitstoot. Te veel ammoniak (NH₃) en stikstofoxiden (NO_x) in de lucht is slecht voor de natuur en slecht voor de gezondheid. Het beëindigen van een veehouderij levert dus positieve bijdrage aan gezondheidseffecten. Omdat er met het plan wordt deelgenomen aan de LBV+-regeling, zal er sprake zijn van een afname van stikstofdepositie. Volgens de LBV+-regeling mag 15% van de stikstof die momenteel door het melkveebedrijf wordt uitgesloten worden behouden ten behoeve van het akkerbouwbedrijf. Dat betekent dus een afname van 85% aan stikstofdepositie. De overige toegestane functies en activiteiten in dit TAM-omgevingsplan zijn in de huidige situatie reeds toegestaan.

Het plan draagt bij aan het bereiken van een gezonde fysieke leefomgeving.

5.15 Duurzaamheid

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

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

Beoordeling en conclusie

Met deze omgevingsplanwijziging wordt het exploiteren van een melkveehouderij juridisch-planologisch beëindigd. Hierbij wordt de vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. De agrarische bedrijfsbebouwing die momenteel voorzien is van zonnepanelen blijft grotendeels behouden. Wanneer in de toekomst sprake zal zijn van het realiseren van nieuwe bedrijfsbebouwing zal worden gekeken of hier ook zonnepanelen op toegepast kunnen worden.

Omdat er met het plan wordt deelgenomen aan de LBV+-regeling zal er sprake zijn van een afname van stikstofdepositie. Volgens de LBV+-regeling mag 15% van de stikstof die momenteel door het melkveebedrijf wordt uitgesloten worden behouden ten behoeve van het akkerbouwbedrijf.

Te veel stikstof heeft een negatief effect op de natuur, water en biodiversiteit. Het beëindigen van de

bestemmingsplan TAM-omgevingsplan Buitengebied, Wolfhoeksestraat 1, Elst

veehouderij heeft dus een positief effect op de natuur en biodiversiteit en daarmee op duurzaamheid.

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

6.1 Algemene opzet

Inleiding

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het nader inkaderen van de gebruiksmogelijkheden op de agrarische bedrijfslocatie aan de Wolfhoeksestraat 1 te Elst en wordt als een nieuw hoofdstuk opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Overbetuwe. Het TAM-omgevingsplan (nieuwe hoofdstuk) wordt bekendgemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening, bedoeld in artikel 1.2.1, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening, op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen. Het TAM-omgevingsplan wordt in een later stadium opgenomen in het definitieve omgevingsplan van de gemeente Overbetuwe.

Het 'TAM-omgevingsplan Buitengebied, Wolfhoeksestraat 1, Elst' bestaat uit de volgende onderdelen:

De motivering

In de motivering is de wijziging 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 een bepaalde functie, in dit geval de functie 'Agrarisch'. Er is één bouwvlak opgenomen. Ook is het werkingsgebied voor '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.

Het perceel behoudt de (hoofd)functie 'Agrarisch'. Er is een 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.

Binnen het bouwvlak zijn bedrijfsgebouwen, teeltondersteunende voorzieningen en een bedrijfswoning toegestaan. Verder zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Waarde - Archeologische verwachting 2

In het plan is de archeologische beleidskaart vertaald in een werkingsgebied, ten behoeve van het behoud en de bescherming van archeologische waarden in of nabij het plangebied. Zie hierover ook paragraaf 5.12. Dit werkingsgebied met bijbehorende regels is opgenomen, omdat er nog geen archeologisch onderzoek uitgevoerd is.

Bij strijd tussen de regels van het archeologische weringsgebied en de overige regels uit het TAM-omgevingsplan, prevaleren de bepalingen van dit werkingsgebied. Er geldt een omgevingsvergunningplicht en plicht tot het doen van archeologisch onderzoek voor bodemingrepen dieper dan 0,3 meter onder het maaiveld en met een omvang groter dan 100 m².

Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

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

Algemene bouwregels

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

Algemene gebruiksregels

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

Algemene afwijkingsregels

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

Overgangsregels

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

Hoofdstuk 7 Financiële toelichting

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

Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak

8.1 Inleiding

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

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. Gezien de aard van de wijziging, waarbij er geen nieuwe gebruiks- of bouwmogelijkheden worden geboden, is in dit geval het doorlopen van een participatietraject niet doelmatig geacht.

8.3 Overleg

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

De stukken behorende bij het ontwerpbesluit tot wijziging van het omgevingsplan worden aan de betrokken vooroverlegpartners voorgelegd. Gezien de aard van de wijziging, is nader overleg in het planvoorbereidingsstadium niet nodig geacht.

8.4 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.

De omgevingsplanwijziging wordt vervolgens vastgesteld door de gemeenteraad.

8.5 Beroep

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

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	12
Artikel 4 Agrarisch	12
Artikel 5 Waarde - Archeologische verwachting 2	17
Hoofdstuk 3 Algemene regels	20
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	20
Artikel 7 Algemene bouwregels	20
Artikel 8 Algemene gebruiksregels	20
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels	20
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	22
Artikel 10 Overgangsrecht	22

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op opnemen van de aanduiding 'veehouderij uitgesloten' ter plaatse van Wolfhoeksestraat 1 te Elst en is als een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22i) 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 22i 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 '22i' 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 '22i' 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 Wolfhoeksestraat 1 te Elst, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1734.0413BUIWlfhstr1-VSG1 zoals vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>.

Artikel 2 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

2.1 Plan

Het 'TAM-omgevingsplan Buitengebied, Wolfhoeksestraat 1, Elst' met identificatienummer NL.IMRO.1734.0413BUIWlfhstr1-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 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.

2.11 Bedrijfsgebouw

Een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

2.12 Bedrijfswoning

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

2.13 Begane grondvloer

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

2.14 Bestaand

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

2.15 Bijgebouw

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

2.16 Bouwen

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

2.17 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

2.18 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.

2.19 Bouwperceel

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

2.20 Bouwperceelsgrens

De grens van een bouwperceel.

2.21 Bouwvlak

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

2.22 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.

2.23 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.

2.24 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 belangrijkste is.

2.30 Horeca

Een bedrijf waar hoofdzakelijk dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin logies wordt verstrekt, zoals bijvoorbeeld een café, restaurant, hotel, pension, en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven, een en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie en niet zijnde zware horeca.

2.31 Huishouden

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

2.32 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.

2.33 Kas

Een gebouw waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander licht doorlatend materiaal ten behoeve van het kweken van vruchten, bloemen en/of planten, zoals een schuurkas en een permanente boog-/tunnelkas.

2.34 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.

2.35 Kleinschalig boerderijterras

Terras dat ondergeschikt is aan een andere, in de regels nader omschreven, (hoofd)functie, dat tot doel heeft het verstrekken van kleine etenswaren en dranken en waar geen feesten en partijen met commerciële doelstelling plaatsvinden.

2.36 Kleinschalig kampeerterrein

Een kampeerterrein voor ten hoogste 25 kampeermiddelen, waar buiten de periode van 15 maart tot en met 31 oktober geen kampeermiddelen aanwezig zijn.

2.37 Lawaaisporten

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

2.38 Maatvoeringsgrens

De grens van een maatvoeringsvlak.

2.39 Maatvoeringsvlak

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

2.40 Medegebruik

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

2.41 Nevenactiviteit

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

2.42 Niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering

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

2.43 Normaal onderhoud, gebruik en beheer

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

2.44 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.

2.45 Ondergeschikte bouwdelen

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

2.46 Ondergronds

Onder peil.

2.47 Open teeltondersteunende voorzieningen

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

2.48 Overkapping

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

2.49 Paardenbak

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

2.50 Peil

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

2.51 Prostitutie

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

2.52 Publiekgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

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

2.53 Seksinrichting

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

2.54 Teeltondersteunende voorzieningen

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

2.55 Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen

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

2.56 Uitvoeren

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

2.57 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.

2.58 Waterhuishoudkundige voorzieningen

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

2.59 Woning

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

2.60 Zware horeca

Een bedrijf waar hoofdzakelijk in de avonden en/of de vroege nacht dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt, zoals een bar-dancing, discotheek of nachtclub, en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven, een en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie.

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 scheidsmuren, 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

4.1.1 Algemeen

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

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

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

4.1.2 Veehouderij uitgesloten

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

4.2 Beoordelingsregels bouwwerken

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

- a. Het is verboden om op een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Agrarisch' zonder omgevingsvergunning gebouwen en teeltondersteunende voorzieningen te bouwen.
- b. Voor het bouwen van gebouwen en teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde bijgebouwen bij de bedrijfswoning, gelden de volgende beoordelingsregels:
 1. gebouwen en teeltondersteunende voorzieningen dienen te worden gebouwd binnen het bouwvlak;
 2. de gezamenlijke oppervlakte van kassen bedraagt maximaal 1.000 m², met dien verstande dat:
 - bij tuinbouwbedrijven maximaal 2.000 m² is toegestaan;
 - bij boomteeltbedrijven maximaal 2.500 m² is toegestaan;
 3. de goothoogte van bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen is maximaal 6 m;
 4. de bouwhoogte van:
 - teeltondersteunende voorzieningen bedraagt maximaal 6 m;
 - overige bedrijfsgebouwen bedraagt maximaal 12 m;
 - bedrijfswoningen bedraagt maximaal 10 m;
 5. de inhoud van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 600 m³.

4.2.2 Bijgebouwen bij de bedrijfswoning

- a. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning bijgebouwen bij de bedrijfswoning te bouwen.
- b. Voor het bouwen van bijgebouwen bij de bedrijfswoning gelden de volgende beoordelingsregels:

1. gebouwd binnen het bouwvlak;
2. gezamenlijke oppervlakte per bedrijfswoning maximaal 90 m²;
3. goothoogte maximaal 3 m;
4. bouwhoogte maximaal 5 m.

4.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde teeltondersteunende voorzieningen*

- a. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning bouwwerken, geen gebouw zijnde, niet zijnde teeltondersteunende voorzieningen.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde teeltondersteunende voorzieningen, gelden de volgende beoordelingsregels:
 1. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak bedraagt maximaal:
 - hooibergen, voedersilo's 15 m;
 - mestsilos 5 m;
 - waterbassin 3 m;
 - sleufsilos en kuilvoerplaten 3 m;
 - erfafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het voorste gebouw maximaal 2 m en voor (het verlengde van) de voorgevel van het voorste gebouw maximaal 1 m;
 - overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m.

4.3 **Vergunningplicht voor afwijken**

4.3.1 *Goot en/of bouwhoogte bedrijfsgebouwen*

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

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

4.3.2 *Bouwhoogte bijgebouwen*

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

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

4.3.3 *Oppervlakte kassen*

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

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

4.4 **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 bestemmingsvlakken dan wel locaties 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*

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

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

4.5.2 *Afwijkende nevenactiviteiten*

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

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

4.5.3 *Huisvesting seizoensarbeiders*

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

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

- l. het woon- en leefklimaat wordt niet onevenredig aangetast;
- m. er wordt een landschapsplan overlegd, waaruit de landschappelijke inpassing blijkt.

4.5.4 Paardenbakken

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

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

4.5.5 Recreatieve nevenactiviteiten

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

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

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

4.5.6 Stapeling

Bij een combinatie van omgevingsvergunningen uit artikel 4.5.5 geldt de laagste toegestane vloeroppervlakte als totale toegestane maximum.

Artikel 5 Waarde - Archeologische verwachting 2

5.1 Functieomschrijving

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

5.2 Beoordelingsregels bouwwerken

5.2.1 Beoordelingsregels en voorschriften

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende beoordelingsregels:

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk groter dan 200 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen of;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige en/of;
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld, waarbij het bepaalde onder b van overeenkomstige toepassing is.

5.2.2 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.2.1 onder a, wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 5.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld. Het bevoegd gezag betreft dit advies bij de beoordeling, zoals bedoeld in artikel 5.2.1.

5.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde in artikel 5.2.1 onder a is niet van toepassing indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 200 m² wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of;
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met uitzondering van nieuwe kelders.

5.3 Maatwerkvoorschriften

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

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

5.4.1 Omgevingsvergunningplicht

Onverminderd het in de Erfgoedwet en de Omgevingswet bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 5.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 200 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c. het verlagen of afgraven van de bodem;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

5.4.2 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen. Hierbij betreft het bevoegd gezag de volgende beoordelingsregels:

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

5.4.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 is nodig voor:

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

5.4.4 Voorschriften

Het bevoegd gezag kan aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning teneinde te voorkomen dat door de uitvoering van de werken of werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, de aanwezige archeologische waarden onevenredig (kunnen) worden aangetast, waaronder:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een

bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;

- b. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen of;
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen.

5.4.5 *Advies*

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld. Het bevoegd gezag betreft dit advies bij de beoordeling, zoals bedoeld in artikel 5.4.2.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

7.1 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.

7.2 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 8 Algemene gebruiksregels

8.1 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 bij een bedrijfswoning als zelfstandige woning.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 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 de bouwhoogte van bouwwerken, geen

gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 m en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m;

- c. de regels van dit TAM-omgevingsplan en de bouw toestaan van niet voor bewoning bestemde gebouwen met een inhoud van ten hoogste 50 m³ en een bouwhoogte van ten hoogste 3 m ten dienste van het openbaar nut, zoals schakelhuisjes, wachthuisjes, transformatorhuisjes, alsmede andere bouwwerken, zoals muurtjes, standbeelden en lichtmasten; gasdrukmeetstations en verkooppunten voor motorbrandstoffen uitgezonderd;
- d. in dit TAM-omgevingsplan genoemde gebruiksregels voor het toestaan van tijdelijk kamperen voor een maximale aaneengesloten duur van 10 dagen.
- e. het bepaalde in artikel 7.1, teneinde ondergrondse gebouwen toe te staan daar waar bovengronds geen gebouwen zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende beoordelingsregels:
 - 1. het betreft geen bebouwing in geaccidenteerd terrein;
 - 2. de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen bedraagt niet meer dan 25 m², in afwijking van het bepaalde Artikel 3, de oppervlakte van de vloer gemeten, inclusief muren;
 - 3. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
 - 4. de afwijking leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

9.2 Aanvullende beoordelingsregels

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.1 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 10 Overgangsrecht

10.1 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.

10.2 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.
- e. Het gebruik van grond en bouwwerken ten behoeve van een veehouderij valt niet onder het overgangsrecht.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Lijst van nevenactiviteiten

Bijlage 6 Lijst van nevenactiviteiten

FUNCTIE	'EHS verweving'	'EHS verbinding'	'EHS natuur'	'waardevol landschap'
Dagrecreatie				
- ijssalon	N	N	N	N
- bezoekerscentrum	N	N	N	N
- paardenpension / -stalling	N	N	N	N
- sauna	N	N	N	N
- paardenverhuur	N	N	N	N
- fietsenverhuur	N	N	N	N
- kanoverhuur	N	N	N	N
- trapautoverhuur	N	N	N	N
- manege	N	N	N	N
- huijkarcentrum	N	N	N	N
Zorg				
- privékliniek	N	N	N	N
- kuuroord/beautycentrum	N	N	N	
- dagverblijf	N	N	N	N
- dierenkliniek	N	N	N	N
- sociale nevenfunctie op agrarisch-bedrijf (resocialisatie, therapie, gehandicapten)	N	N	-	N
Opslag				
- caravans / boten	N	N	N	N
- inboedel	N	N	N	N
- overige statische opslag	N	N	N	N
Overige functies				
<i>agrarische hulpbedrijven</i>				
- loonbedrijven	-	-	-	N
- veehandelbedrijven	-	-	-	N
<i>toeleverende bedrijven</i>				
- spermabank	N	-	-	N
- fouragehandel	N	-	-	N
- zaaizaad en potgoed	N	-	-	N
- opslag agrarische producten	N	-	-	N
- hoefsmederij	N	-	-	N
<i>semi-agrarische bedrijven</i>				
- hoveniersbedrijven	N	-	-	N
- boomverzorgingsbedrijven	N	N	-	N
- natuur- en landschapsbeheer	N	N	N	N
- bosbouwbedrijven	N	-	-	N

FUNCTIE	'EHS verweving'	'EHS verbinding'	'EHS natuur'	'waardevol landschap'
- vis- escargot- wormkwekerij	N	N	-	N
<i>Ambachtelijke landbouwproduktverwerkende bedrijven</i>				
- slachterij	N	-	-	N
- vleesverwerking	N	-	-	N
- zuivelverwerking	N	-	-	N
- plantaardige produktverwerking	N	-	-	N
- imkerij	N	N	-	N
- palingrokerij	N	N	-	N
- wijnmakerij	N	N	-	N
- ijsmakerij	N	N	-	N
- bierbrouwerij	N	N	-	N
- riet- en vlechtwerk	N	N	-	N
<i>Overige ambachtelijke bedrijven</i>				
- bouwbedrijven	N	-	-	N
- schildersbedrijven	N	-	-	N
- glas in lood zetterijen	N	-	-	N
- installatiebedrijven	N	-	-	N
- electrotechnisch installatiebedrijf	N	-	-	N
- dakdekkersbedrijf	N	-	-	N
- rietdekkersbedrijf	N	-	-	N
- houtbewerkingsbedrijven	N	-	-	N
- houtzagerij en -schaverij	N	-	-	N
- speeltoestellenfabricage	N	-	-	N
- lasinrichtingen / bankwerkerijen	N	-	--	N
- vervaardiging medische instrumenten/precisie-instrumenten en orthopedische artikelen	N	-	-	N
- meubelmakerij / restauratie	N	-	-	N
- meubelstofeerderijen	N	-	-	N
- vervaardigen en reparatie sieraden	N	-	-	N
- vervaardigen en reparatie muziek- instrumenten	N	-	-	
- spel- en speelgoedfabricage	N	-	-	N
- spinnen en weven van textiel	N	N	-	N
- vervaardiging van textielwaren	N	N	-	N
- kledingvervaardiging		N	-	N
- reparatiebedrijven gebruiksgoederen	N	N	-	N
- pottenbakkerij	N	N	-	N

FUNCTIE	'EHS verweving'	'EHS verbinding'	'EHS natuur'	'waardevol landschap'
- natuursteenbewerking / beeldhouwerij	N	N	-	N
- zeefdrukkerij	N	N	-	N
- grafische bedrijven	N	N	-	N
<i>Overige dienstverlening</i>				
- cursuscentrum	N	N	-	N
- crèche / peuterspeelzaal	N	N	-	N
- museum/ / tentoonstellingsruimte	N	N	-	N
- dierenasiel / -pension	N	-	-	N
- kappersbedrijf	N	N	-	N
- computerservicebedrijf	N	N	-	N
- adviesbureau	N	N	-	N
- geluids- en/of TV-studio	N	N	-	N
- telecommunicatie	N	N	-	N
- antiekhandel	N	N	-	N
- kunsthandel	N	N	-	N
<i>Aan-huis-gebonden-beroep</i>				
- individuele (para)medische of therapeutische praktijk	N	N	-	N
- dierenarts	N	N	-	N
- atelier	N	N	-	N
- overige aan-huis-gebonden-beroepen	N	N	-	N

N = nevenactiviteit toegestaan

- = nevenactiviteit niet toegestaan

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**

