Bestemmingsplan



Buitengebied, Moordakkerstraat 8 en 23, Herveld

Bestemmingsplan Buitengebied,
Moordakkerstraat 8 en 23, Herveld

Gemeente Overbetuwe

Status: Ontwerp

Datum: April 2022

IMRO-ldn: NL.IMRO.1734.0351BUITmrdakrstr8-ONTD

gemeente Overbetuwe

Datum
April 2022

Correspondentieadres
Postbus 11
6662 AA ELST

Telefoon
0481 362 300

E-Mailadres
info@overbetuwe.nl

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

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

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie **8**

Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie **10**

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

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten **16**
5.1 Milieueffectrapportage 16
5.2 Geluid 16
5.3 Luchtkwaliteit 17
5.4 Bedrijven en milieuzonering 18
5.5 Geurhinder 20
5.6 Bodem 20
5.7 Externe veiligheid 21
5.8 Explosieven 23
5.9 Kabels en leidingen 23
5.10 Waterparagraaf 23
5.11 Flora en fauna 25
5.12 Archeologie en cultuurhistorie 27
5.13 Verkeer en parkeren 27

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet **29**
6.1 Algemene opzet 29
6.2 Toelichting op de verbeelding en regels 29

Hoofdstuk 7 Financiële toelichting **32**

Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak **33**
8.1 Inleiding 33
8.2 Inspraak 33
8.3 Overleg 33
8.4 Vaststellingsprocedure 33
8.5 Beroep 33

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Moordakkerstraat 23 te Herveld is een agrarische bedrijfslocatie aanwezig. De aan de overzijde van deze weg gelegen woning Moordakkerstraat 8 is in het huidige bestemmingsplan aangewezen als bedrijfswoning bij dit agrarisch bedrijf. Deze koppeling is er in de praktijk niet: de woning Moordakkerstraat 8 wordt als reguliere woning gebruikt. Het is wenselijk om het bestemmingsplan te wijzigen, zodat dit overeenkomt met de bestaande feitelijke situatie. De bestemming van het perceel Moordakkerstraat 8 wordt hiertoe gewijzigd naar 'Wonen' en de koppeling tussen de locaties Moordakkerstraat 23 en 8 vervalt. Dit bestemmingsplan 'Buitengebied, Moordakkerstraat 8 en 23, Herveld' maakt deze wijzigingen mogelijk en stelt de kaders vast voor beide locaties. Het wordt niet mogelijk om aan de Moordakkerstraat 23 een nieuwe bedrijfswoning op te richten.

1.2 Ligging en beschrijving plangebied

Het plangebied bestaat uit twee tegenover elkaar gelegen locaties: Moordakkerstraat 8 en 23. Beide percelen liggen in het buitengebied van de gemeente Overbetuwe aan de Moordakkerstraat, ten oosten van Herveld. De percelen maken onderdeel uit van een agrarisch gebied met diverse bebouwingslinten en -clusters rondom de Tielsestraat en zijwegen daarvan. Noordoostelijk van het plangebied ligt knooppunt Valburg, waar de A15 en A50 elkaar kruisen. Het plangebied ligt ongeveer 700 meter van de kern Herveld, ongeveer 500 meter van de A15 en ongeveer 400 meter van de A50.

De ligging van het plangebied is indicatief aangegeven op afbeelding 1.1.

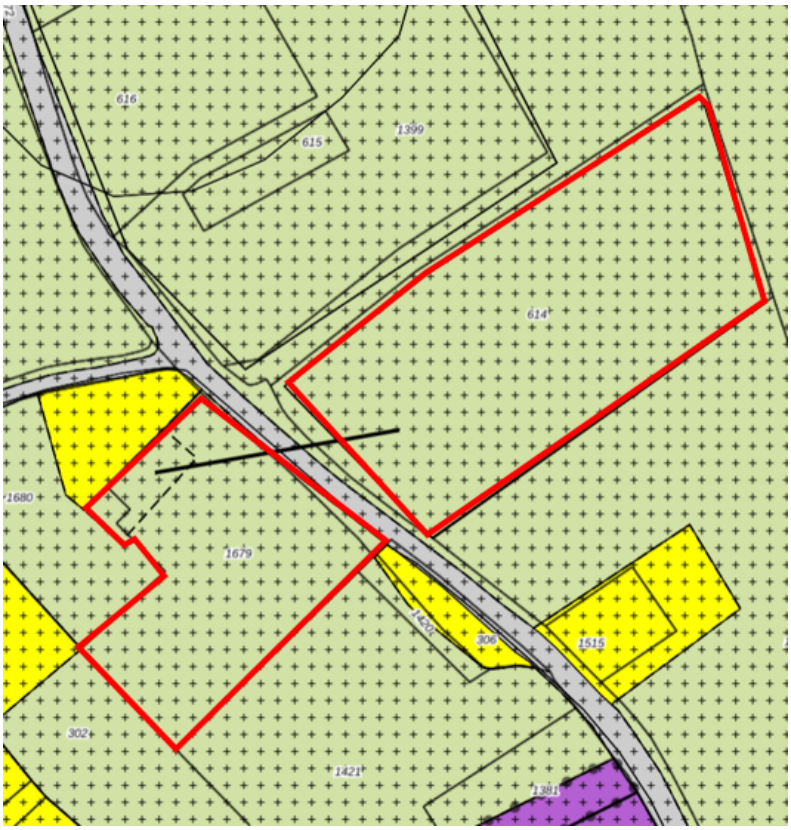


Afbeelding 1.1: ligging plangebied (bron: Bing Maps)

1.3 Huidig bestemmingsplan

Op beide planlocaties is op dit moment het bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe', dat is vastgesteld op 5 maart 2013, van toepassing. Beide locaties zijn door middel van een koppelteken (aanduiding 'relatie' op de verbeelding van het bestemmingsplan) met elkaar verbonden. Dit betekent dat ze als één aaneengesloten vlak moeten worden beschouwd bij het toepassen van de regels. Op afbeelding 1.2 is een uitsnede van beide planlocaties van de verbeelding van het huidige bestemmingsplan opgenomen. De volgende bestemmingen en aanduidingen zijn van toepassing:

- Bestemming 'Agrarisch met waarden' (gehele plangebied);
- Bouwvlak (gehele locatie nr. 23; hier is géén bedrijfswoning toegestaan);
- Aanduiding 'bedrijfswoning' (noordwestelijke hoek locatie nr. 8);
- Aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - kleinschaligheid' (gehele plangebied);
- Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' (locatie nr. 8);
- Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2' (locatie nr. 23).



Afbeelding 1.2: uitsnede huidig bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe', met linksonder Moordakkerstraat 8 en rechtsboven Moordakkerstraat 23 (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

In de huidige situatie mag de woning Moordakkerstraat 8 uitsluitend als bedrijfswoning bij het agrarisch bedrijf Moordakkerstraat 23 worden gebruikt. Om het gebruik van deze woning als reguliere woning mogelijk te maken, moet de bestemming worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. Ook moet de koppeling tussen beide planlocaties worden verwijderd. Om die reden is ook de locatie Moordakkerstraat 23 onderdeel van het plangebied. Het bestemmingsplan wordt op beide locaties herzien om de genoemde wijzigingen mogelijk te maken.

1.4 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

Het plangebied bestaat uit twee locaties, die tegenover elkaar liggen aan de Moordakkerstraat. Deze weg is een landelijke weg, die tussen de Tielsestraat (N836) zuidelijk van het plangebied en (via de Kerkstraat/Onderstalstraat) de oostelijke rand van Herveld noordwestelijk van het plangebied loopt. Het plangebied maakt onderdeel uit van een bebouwingscluster rond het zuidelijk deel van de Moordakkerstraat, de Brandenkofstraat en de Lechstraat. Dergelijke bebouwingsclusters zijn in het gebied tussen Herveld-Andelst, de A15/A50 en de Waaldijk op meerdere plaatsen aanwezig.

Op afbeelding 2.1 zijn de huidige situatie en de begrenzing van het plangebied zichtbaar. Hierna wordt een beschrijving per locatie gegeven.



Afbeelding 2.1: huidige situatie en begrenzing plangebied (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Locatie Moordakkerstraat 8

Deze planlocatie beslaat het perceel Moordakkerstraat 8 (kadastraal bekend als gemeente Valburg, sectie H, perceelnummer 1679) en een zeer klein gedeelte van het naastgelegen perceel Moordakkerstraat 6 (perceelnummer 1680). De reden dat laatstgenoemd stukje grond is meegenomen in het plangebied, heeft te maken met de begrenzing van het aanduidingsvlak 'bedrijfswoning' in het huidige bestemmingsplan. Dit ligt per abuis over het betreffende gedeelte. Het perceel Moordakkerstraat 8 is ruim 5.200 m² groot en bestaat grotendeels uit onbebouwde agrarische gronden. Aan de noordwestkant ligt het woonperceel. De woning Moordakkerstraat maakt onderdeel uit van een twee-aaneengebouwd woonhuis (nrs. 6 en 8). Het woonperceel wordt ontsloten op de Moordakkerstraat. Het agrarische perceel beschikt over een afzonderlijke toegang.

De woning Moordakkerstraat 8 wordt niet bewoond door personen die een binding hebben met het agrarisch bedrijf Moordakkerstraat 23.

Locatie Moordakkerstraat 23

Deze planlocatie bestaat uit een agrarische bouwvlak, waar een grondgebonden agrarisch bedrijf is toegestaan. Er zijn drie bedrijfsgebouwen op deze locatie aanwezig, met omliggende verharding en een perceelsontsluiting. Het achterste deel van het perceel is onbebouwd. Dit is in gebruik als agrarische grond, hoofdzakelijk in de vorm van teeltgronden. Ook de direct omliggende gronden zijn voornamelijk agrarisch in gebruik.

Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie

Op de agrarische bedrijfslocatie aan de Moordakkerstraat 23 wordt het gebruik voortgezet zoals in de huidige situatie het geval is. Het bouwvlak wordt ook gehandhaafd. De huidige 'bedrijfswoning' Moordakkerstraat 8 en het bijbehorende woonperceel krijgen een Woonbestemming. Hierdoor is een gebruik als reguliere woning toegestaan, zoals door de initiatiefnemer gewenst is. De erfbebouwingsregels voor woningen in het buitengebied zijn op het erf van toepassing. Er kan een nieuw bijgebouw bij de woning worden opgericht van maximaal 90 m². De koppeling tussen de beide planlocaties vervalt. Aan de Moordakkerstraat 23 wordt het niet mogelijk om een nieuwe bedrijfswoning op te richten. Het aantal woningen blijft dus gelijk.

Het perceel Moordakkerstraat 8 wordt landschappelijk inpgepast op een manier die past in de omgeving, die gekenmerkt wordt door kleinschaligheid. In afbeelding 3.1 is een inrichtingsschets van deze inpassing opgenomen, waarbij ook de directe omgeving zichtbaar is. Een uitgebreidere beschrijving van en toelichting op de inpassing en inrichting is opgenomen in Bijlage 1 en in paragraaf 4.3 onder 'Landschapsontwikkelingsplan Overbetuwe'. Met de voorgestelde inrichting en inpassing wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd. De aanleg en instandhouding van deze landschappelijke inpassing is als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan opgenomen. Naast de aanleg van deze inpassing en de realisatie van een nieuw bijgebouw zijn er geen fysieke wijzigingen aan de orde met het plan.



Afbeelding 3.1: landschappelijke inpassing Moordakkerstraat 8 (bron: Oostzee)

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)
In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2023, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie zoals die is vastgelegd in art. 3.1 lid 3 Ow. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van art. 2.3 Wro.

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

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

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

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

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

Beoordeling en conclusie
Het plangebied ligt niet in de nationale hoofdstructuur en omvat een ontwikkeling van lokaal belang, omdat dit uitsluitend ziet op het wijzigen van een agrarische bedrijfswoning naar een reguliere woning. Er zijn geen nationale belangen, zoals beschreven in de NOVI, in het geding. Het plan is niet in strijd met het nationaal ruimtelijke ordeningsbeleid.

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

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

Ladder voor duurzame verstedelijking
Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: '*De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.*' Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn (ECLI:NL:RVS:2016:1503).

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

Beoordeling en conclusie
Het bestemmingsplan wijzigt de bestemming van een agrarische bedrijfswoning buiten bestaand stedelijk gebied naar een reguliere Woonbestemming. Hierbij blijft de bestaande woning behouden en worden de bouwmogelijkheden niet vergroot. Het aantal woningen blijft gelijk, omdat uitgesloten wordt dat op de agrarische bedrijfslocatie een nieuwe bedrijfswoning mag worden gebouwd. Gezien de aard van het initiatief is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, zoals bedoeld in het Bro. De ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing op dit bestemmingsplan.

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. Gezien de aard en omvang van het initiatief, is dit bestemmingsplan niet in strijd met de provinciale ambities in 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 maart 2021.

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

Beoordeling
Beide locaties van het plangebied liggen binnen de volgende aanduidingen op de kaarten behorend bij de Omgevingsverordening:

- tijdelijk verbod vestiging, uitbreiding en hervestiging glastuinbouw;
- intrekgebied.

Deze aanduidingen stellen beperkingen aan respectievelijk glastuinbouw en de winning van fossiele energie. Deze functies en activiteiten zijn zowel in de huidige als toekomstige situatie in het plangebied niet aan de orde en ook niet toegestaan.

Ook voor het overige stelt de Omgevingsverordening geen regels, die voor het initiatief direct van toepassing of van belang zijn. Hierbij is van belang dat Moordakkerstraat 8 een bestaande woning betreft en het aantal woningen gelijk blijft. Daarmee is er geen sprake van een nieuwe woonlocatie. De bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de agrarische bedrijfslocatie Moordakkerstraat 23 worden niet verruimd.

Conclusie
Dit bestemmingsplan is in overeenstemming met de Omgevingsverordening Gelderland.

4.3 Gemeentelijk beleid

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

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

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

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

Beoordeling
Het plangebied ligt in het buitengebied van Overbetuwe. De gemeente wil het buitengebied vitaal houden, onder andere door meer te differentiëren. Daarom zijn er zeven deelgebieden onderscheiden met verschillende ontwikkelingsmogelijkheden.

Het plangebied ligt in het oeverwallenlandschap. Dit zijn de hoger gelegen gronden, die gekenmerkt worden door kleinschaligheid, akkers en boomgaarden. Een ander kenmerk is de lintbebouwing langs oude routes tussen de verschillende kernen, vaak met waardevolle doorzichten naar de meer open landschappen buiten de oeverwallen. Deze kenmerken zijn in de omgeving van het plangebied goed zichtbaar. Het plangebied maakt deel uit van een bebouwingslint aan één van de routes vanuit de kern Herveld naar de omliggende kernen en gebieden.

Dit bestemmingsplan voorziet in een wijziging van een bedrijfswoning met bijbehorend erf naar een Woonbestemming. Voorwaarde voor deze wijziging is dat de inrichting van het perceel past binnen de

kenmerken van het oeverwallenlandschap. Deze landschappelijke kenmerken zijn daarom als uitgangspunt genomen voor de landschappelijke inpassing en de inrichting van het erf. De kenmerken en waarden van het oeverwallenlandschap zijn nader uitgewerkt in het Landschapsontwikkelingsplan Overbetuwe. Dit wordt hierna behandeld. Hierbij wordt ook beschreven op welke manier bij de inrichting en inpassing rekening is gehouden met de kenmerken van het oeverwallenlandschap. Hiermee is het initiatief in lijn met de Omgevingsvisie.

Conclusie
Dit bestemmingsplan is in overeenstemming met de gemeentelijke Omgevingsvisie.

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

Doorwerking en conclusie
Het plangebied ligt in het deelgebied 4b, de Oeverwal Herveld-Andelst. De landschappelijke waarden in dit gebied zijn met name:

- Kleinschaligheid van het stroomruggenlandschap met karakteristieke elementen als fruitbomen, boomgaarden, laanbeplanting, elzensingels en erfbeplanting.
- Waardevolle gradiënten (o.a. open-dicht, hoog-laag, droog-nat) tussen stuwwallen-uiterwaarden-stroomruggen- kommen.
- De contrasten tussen het omliggende open landschap en de beslotenheid van de linten met hoogopgaande erfbeplanting, kronkelige wegen.

In het deelgebied is de doelstelling om de kleinschaligheid van de oeverwal te versterken. Dit kan onder meer door de aanleg van erf- en kavelgrensbeplanting. Daarnaast stelt het LOP de volgende gebiedsspecifieke doelstellingen:

- Zichtlijnen tussen oeverwal en kom behouden;
- Cultuurhistorische herkenbaarheid vergroten, bijvoorbeeld door aanplant fruitbomen en herkenbaar en beleefbaar houden van woerden (verhogingen waarop gebouwd is);
- Benutten van ecologische kansen en waarden, zoals ecologisch grondbeheer, aanplant van hoogstam fruitbomen en gebruik van inheemse plantensoorten.

De kenmerken van de oeverwal en de gebiedsspecifieke opgaven uit het LOP zijn als uitgangpunt genomen bij de toekomstige erfinrichting. Deze is uitgewerkt in het in Bijlage 1 bij de regels opgenomen inrichtings- en beplantingsplan. In afbeelding 4.1 is een uitsnede van het inrichtingsplan opgenomen. Daarbij worden de volgende inpassing- en inrichtingsmaatregelen gerealiseerd (nummering komt overeen met afbeelding 4.1):

1. Aanplant hoogstam fruitboomgaard. Dit draagt bij aan het creëren van kleinschalige, cultuurhistorische landschapselementen en de ecologische waarde van het perceel;
2. Solitaire boom (walnoot);
3. Solitaire boom (paardenkastanje);
4. Groepje bomen aan de erfgrens (zoete kers);
5. Bomenrij (linde);
6. Handhaven bestaande inrit, aanplant beukenhagen;
7. Hagen rondom fruitboomgaard realiseren; handhaven bestaande treurwilg.

In de bijlage is tevens een beplantingsplan opgenomen. Er is gekozen voor gevarieerde, gebiedseigen beplanting. De solitaire bomen, het bomencluster en de bomenrij versterken de kleinschaligheid in relatie tot de weide en bieden tevens schuilgelegenheid aan dieren in de weide.

Met de voorgeschreven inpassings- en inrichtingsmaatregelen ontstaat een compact erf, dat

landschappelijk ingepast is. De toe te voegen elementen dragen bij aan de kleinschaligheid en vergroten ook de ecologische waarde van het perceel. Het contrast met de open weide wordt vergroot. De beoogde inrichting past hiermee bij de doelstellingen uit het LOP voor de oeverwal. Het initiatief past onder de gestelde voorwaarden, die planologisch zijn geborgd, dus binnen de uitgangspunten en doelstellingen van het LOP.



Afbeelding 4.1: landschappelijke inpassing en inrichting Moordakkerstraat 8 (bron: Oostzee)

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Milieueffectrapportage

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

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

Beoordeling en conclusie
In dit bestemmingsplan wordt een bedrijfswoning bij een agrarisch bouwperceel afgesplitst en omgezet naar een reguliere woning. Het aantal woningen en de toegestane bebouwing blijven gelijk. Met deze wijzigingen is, op grond van de aard en omvang van de wijzigingen, geen sprake van activiteiten die voorkomen op de lijsten C of D van het Besluit m.e.r. Immers is er per saldo geen sprake van een uitbreiding aan bouwmogelijkheden of een intensivering van het gebruik.

Er is daarom geen sprake van een m.e.r.-plichtige of m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit in dit plan. Een m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling is niet aan de orde.

5.2 Geluid

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

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

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

In de Wgh zijn grenswaarden opgenomen met betrekking tot de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel is 48 dB en mag in principe niet worden overschreden. Onder bepaalde voorwaarden mag de geluidbelasting hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor moet met een ontheffing een hogere waarde worden vastgesteld. De gemeente heeft een beleidsnota voor het toepassen van hogere waarden opgesteld.

Beoordeling
Dit bestemmingsplan wijzigt de bestemming van een agrarische bedrijfswoning naar een Woonbestemming, zodat de woning als reguliere woning kan worden gebruikt. Zowel in de huidige als in de toekomstige bestemming is er sprake van een geluidsgevoelig object. De woning wordt niet uitgebreid of verplaatst. In akoestisch opzicht verandert er dus niets. De Wgh vereist in dit geval geen

akoestisch onderzoek.

Conclusie
Het thema akoestiek vormt geen belemmering voor de ontwikkeling. Een akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

5.3 Luchtkwaliteit

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

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

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

Om te bepalen of een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO_2 en PM_{10} (1,2ìg/m^3).

Beoordeling
Met dit bestemmingsplan wordt een agrarische bedrijfswoning losgekoppeld van een agrarisch bedrijf en wordt de bestemming gewijzigd naar een Woonbestemming. Het aantal woningen blijft gelijk en de gebruiks- en bouwmogelijkheden van het agrarisch bedrijf worden niet vergroot. Een toename van het aantal verkeersbewegingen is niet aan de orde. Vanwege de aard van de wijziging, staat op voorhand vast dat het project onder de regeling NIBM valt. Nader onderzoek ten aanzien van de luchtkwaliteit is daarom niet noodzakeijk.

Conclusie
De ontwikkeling valt onder de regeling NIBM. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het initiatief. Nader onderzoek is niet nodig.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

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

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

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit, zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Een rustige woonwijk is een woonwijk, die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies, die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. In gemengde gebieden kunnen de richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd. Ten slotte kan sprake zijn van gebieden met een sterke functiemenging (functiemengingsgebieden), zoals stads- en dorpscentra en horecaconcentratiegebieden. In deze gebieden is een andere categorie-indeling van toepassing.

Beoordeling
Door dit bestemmingsplan wordt de agrarische bedrijfswoning Moordakkerstraat 8 losgekoppeld van de grondgebonden agrarische bedrijfslocatie Moordakkerstraat 23 en wordt de bestemming van de woning en het perceel gewijzigd naar een Woonbestemming. Deze wijziging is in het kader van het aspect bedrijven en milieuzonering relevant. Gewaarborgd moet zijn dat er geen belemmeringen over en weer tussen de gevoelige functie (woning) en milieubelastende functie (agrarisch bedrijf) ontstaan. Aangetoond moet hierbij worden dat de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven van de woning (waaronder ook het bedrijf op nr. 23) niet onevenredig worden geschaad. Daarnaast moet een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning gegarandeerd kunnen worden. Hiervoor is onderzocht welke bedrijvigheid zich in de omgeving van de woning Moordakkerstraat 8 bevindt en wat de afstand tussen de perceelsgrens van de bedrijven enerzijds en de woning anderzijds is. Vervolgens is getoetst of aan de richtafstanden wordt voldaan. Hoewel er sprake is van een gebied met een zekere verweving van functies, is zorgvuldigheidshalve uitgegaan van het gebiedstype rustig buitengebied.

Adres	***Functie***	***Milieucat.***	***Richtafstand***	***Afstand werkelijk***
Moordakkerstraat 14-16	Koeriersdienst, autoreinigingsbedrijf	2	30 m	140 m
Moordakkerstraat 21	Agrarisch bedrijf (grondgebonden)	3.2	100 m	30 m
Moordakkerstraat 23	Agrarisch bedrijf (grondgebonden)	3.2	100 m	35 m

Uit de voorgaande toets blijkt dat niet aan de richtafstand tussen de woning en de grondgebonden agrarische bedrijven aan de Moordakkerstraat 21 en 23 wordt voldaan. Voor deze locaties volgt hieronder een nadere beschouwing van dit aspect.

Moordakkerstraat 21
Dit agrarisch bedrijf moet in de huidige situatie rekening houden met de woningen Moordakkerstraat 6 en 8. Beide bevinden zich op circa 30 meter afstand van het agrarisch bedrijf. In de toekomstige situatie wijzigt er voor dit bedrijf niets. Ook dan moet rekening worden gehouden met beide woningen, op dezelfde afstand. Hoewel dus niet aan de richtafstand wordt voldaan, levert de wijziging dus geen beperking op voor het bedrijf en is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voldoende gegarandeerd.

Moordakkerstraat 23
Dit bedrijf wordt door middel van dit bestemmingsplan afgesplitst van de woning Moordakkerstraat 8. De woning maakt hierna geen onderdeel meer uit van het bedrijf, maar is een woning van derden, waardoor het bedrijf hiermee na de wijziging rekening moet houden. De afstand van de woning tot de rand van het agrarisch bedrijfsperceel is ongeveer 35 meter. De afstand tot de op dit moment aanwezige bedrijfsgebouwen is ongeveer 60 meter.

Vanuit de milieuwetgeving (Wet geurhinder en veehouderij) geldt een afstand van 50 meter vanaf een emissiepunt (dit is de dichtstbijzijnde stal van Moordakkerstraat 23) tot aan de woning. De afstand is groter dan 50 meter, namelijk circa 60 meter. Er wordt dus voldaan aan de minimale afstand vanuit de Wet geurhinder en veehouderij. Omdat er bij de milieuwetgeving wordt gekeken naar de bestaande situatie, is er geen sprake van belemmeringen vanuit de milieuwetgeving.

De afstand van de woning tot de rand van het agrarisch bouwvlak is wel kleiner dan 50 meter, namelijk circa 38 meter. In theorie ontstaat hierdoor een beperking van de uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf Moordakkerstraat 23 aan de voorzijde, voor zover het gaat om het stallen/houden van vee. Echter zorgt de naastgelegen bestaande woning Moordakkerstraat 6 er al voor dat uitbreiden aan de voorkant nagenoeg onmogelijk is. De afstand tot deze woning is namelijk circa 40 meter. In werkelijkheid maakt de voorgenomen wijziging dus vrijwel geen verschil; de theoretische uitbreidingsruimte wordt met maximaal 2 meter verkleind. Gezien deze zeer geringe extra beperking op een plek waar uitbreiding zeer onlogisch is en niet voor de hand ligt, kan de wijziging als acceptabel worden beschouwd. De belangen van de bedrijfsocatie worden niet onevenredig geschaad. Er treedt geen onevenredige beperking op en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is vanwege de bestaande naastgelegen woning voldoende verzekerd. In het bestemmingsplan wordt ter waarborging van het behouden van voldoende afstand tussen de woning en een emissiepunt een zone op de verbeelding opgenomen, waarbinnen het houden van vee niet wordt toegestaan. Dit betreft een zone tot op 50 meter van de gevel van de woning. Hiermee is gewaarborgd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de woning.

Conclusie
Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' levert, met de in het plan opgenomen juridisch-planologische borging, geen belemmeringen voor de ontwikkeling op. Omliggende functies worden niet (onevenredig) beperkt. Ter plaatse van de woning is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.5 Geurhinder

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

Beoordeling
Dit bestemmingsplan wijzigt een bestaande agrarische bedrijfswoning in een reguliere woning. Voor agrarische bedrijven, met uitzondering van het bedrijf bij de voormalige bedrijfswoning, wijzigt hierdoor niets. Deze moeten zowel in de huidige als in de toekomstige situatie rekening houden met de aanwezigheid van deze woning, die qua positionering niet wijzigt. Voor het grondgebonden agrarische bedrijf Moordakkerstraat is er na de wijziging wél sprake van een relevante verandering. Deze is hiervoor in paragraaf 5.4 al beschouwd. Geconcludeerd is dat de woning op voldoende afstand van emissiepunten van het bedrijf gesitueerd is. Er wordt voldaan aan de Wgv.

Conclusie
Ter plaatse van de woning is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voldoende gegarandeerd en er worden geen agrarische bedrijven belemmerd. Aan de Wgv wordt voldaan. Vanuit het aspect geurhinder zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkeling.

5.6 Bodem

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

Beoordeling
Met dit bestemmingsplan wordt een agrarische bedrijfswoning omgezet in een burgerwoning. De bestaande woning wordt hierbij gehandhaafd. Zowel in de huidige situatie worden het gebouw en de omliggende gronden voor woondoeleinden gebruikt. In dit opzicht wijzigt er dus niets. Dit betekent dat er ook geen aanleiding is om een bodemonderzoek uit te voeren.

Conclusie
Het aspect 'bodem' zorgt niet voor belemmeringen.

5.7 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de veiligheidsrisico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze externe veiligheidsrisico's moeten worden beoordeeld voor twee risiconormen, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor beide risiconormen geldt dat hoe groter de afstand tussen planontwikkeling en risicobron is, des te kleiner zal de impact van het plan zijn op de hoogte van het risico.

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

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

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

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

Beoordeling
Dit bestemmingsplan voorziet in de herbestemming van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. Daarnaast zullen de locaties Moordakkerstraat 8 en 23 planoligisch van elkaar gescheiden worden. Op basis van de risicokaart van de provincie Gelderland is daarom een inventarisatie gemaakt van de risicobronnen in en rondom het plangebied, die een extern veiligheidsrisico kunnen veroorzaken. In afbeelding 5.1 is een uitsnede opgenomen van de provinciale risicokaart.



Afbeelding 5.1: uitsnede provinciale risicokaart (raadpleging op 11 mei 2021), met het plangebied in zwarte cirkel (bron: Omgevingsdienst Regio Arnhem)

De informatie van de provinciale risicokaart levert de volgende inzichten op:
Rondom de planlocatie zijn geen inrichtingen aanwezig met een extern veiligheidsrisico. Wel liggen op ca. 950 meter ten noorden van het plan de Betuweroute en ca. 750 meter de snelweg A15, op ca. 500 meter ten oosten de snelweg A50. Op basis van de Regeling basisnet en de landelijke risicokaart is vastgesteld dat de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van deze risicobronnen niet over het plangebied ligt.

Ten aanzien van het groepsrisico ligt het plan alleen binnen het invloedsgebied van de Betuweroute, de snelweg A15 en A50. Ontwikkelingen hierbinnen hebben mogelijk invloed op de hoogte van het groepsrisico. Omdat het plan enkel voorziet in een planologische wijziging en er geen nieuw kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object worden gerealiseerd, wijzigt de personendichtheid binnen het invloedsgebied niet. Hierdoor is een verdere beoordeling aan externe veiligheid niet nodig.

Conclusie
Het plan ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van de transportroutes met een externe veiligheidsrisico. De plaatsgebonden risicocontour van deze risicobronnen vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Ten aanzien van het groepsrisico ligt het plangebied in het invloedsgebied van twee snelwegen (A15 en A50) en de Betuweroute. Door het plan wijzigt het aantal personen binnen het invloedsgebied niet. Daarmee is het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het plan.

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 er in die periode hevige bombardementen uitgevoerd. Tijdens de inventarisatie van oorlogsgegevens zijn 104 vliegtuigcrashes opgetekend en meer dan 1.000 oorlogsgraven. Door de oorlogshandelingen ontstonden er gebieden waarvan de bodem sterk met oorlogsmateriaal werd belast wat op dit moment nog gevaar kan opleveren voor mens en dier. De Explosieven Opruimings Dienst Defensie (EODD) gaat er in 2014 vanuit, dat slechts 35% van de munitie inmiddels uit de grond is verwijderd. Dit betekent dat we de komende decennia nog met deze explosieve erfenis te maken zullen hebben en er kans bestaat dat ook in het plangebied nog sprake is van onontplofte munitie.

Beoordeling en conclusie
Bij bodemroerende werkzaamheden, zoals het oprichten van gebouwen, graafwerkzaamheden, aanleg van beplanting, kabels en leidingen en het uitvoeren van bepaalde onderzoeken, is de aanwezigheid van mogelijke niet-gesprongen explosieven (NGE's) van belang. Aan de Moordakkerstraat 23 wijzigt er niets en is er geen sprake van dergelijke werkzaamheden in het kader van dit plan. Op de locatie Moordakkerstraat 8 wordt een nieuw bijgebouw mogelijk gemaakt en wordt het perceel landschappelijk ingepast. Voor een deel van deze werkzaamheden moet rekening worden gehouden met eventuele aanwezigheid van NGE's. Voorafgaand aan het uitvoeren van deze werkzaamheden, zal inzichtelijk moeten worden gemaakt of in het betreffende gebied nog risico's op het aantreffen van NGE's aanwezig zijn. Eventueel dient nader onderzoek plaats te vinden. Het omgaan met de aanwezigheid van eventuele NGE's vormt een uitvoeringsaspect en staat de uitvoerbaarheid van het initiatief niet in de weg. In het kader van deze bestemmingsplanprocedure is nader onderzoek niet nodig.

5.9 Kabels en leidingen

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

Beoordeling en conclusie
In het plangebied en in de directe omgeving zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Dit aspect levert dan ook geen belemmeringen op voor de realisatie van het plan.

5.10 Waterparagraaf

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

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

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

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

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

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

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

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

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

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

Beoordeling (watertoets)
Hemelwater en vuilwater
Op de locatie Moordakkerstraat 23 wordt geen nieuwe bebouwing of verharding toegevoegd. Hemel- en vuilwaterafvoer blijft plaatsvinden op de huidige wijze.

Aan de Moordakkerstraat 8 wordt één nieuw bijgebouw van maximaal 90 m² opgericht. Het bebouwd oppervlak neemt hiermee feitelijk toe, maar planologisch niet. Volgens de huidige bestemming was het immers ook al mogelijk om een dergelijk bijgebouw op te richten. De toename aan verhard oppervlak blijft ver onder de eenmalige compensatiedrempel van 1.500 m². Watercompensatie is daarom niet benodigd.

Hemelwater zal gescheiden van vuilwater moeten worden afgevoerd in de toekomstige situatie om hydrologisch neutraal te ontwikkelen. Er is voldoende ruimte op het perceel aanwezig om te voorzien in hemelwaterberging. Bij de bestaande woning verandert er niets voor wat betreft de afvoer van hemel- en vuilwater.

Oppervlaktewater
Het plan voorziet niet in het toevoegen, verwijderen of wijzigen van oppervlaktewater. Aan de randen van de percelen zijn enkele watergangen aanwezig (B- en C-watergangen rondom nr. 23 en één C-watergang aan de wegzijde van nr. 8). Er zijn geen watervergunningplichtige werkzaamheden aan de orde in het kader van dit plan.

Het plan heeft geen negatieve effecten op oppervlaktewateren.

Waterkeringen
Het plangebied ligt niet binnen de beschermingszone van een waterkering.

Conclusie
De ontwikkeling waarin dit bestemmingsplan voorziet, leidt feitelijk tot een zeer geringe toename van verhard oppervlak ten opzichte van de huidige situatie op de locatie Moordakkerstraat 8. In planologisch opzicht is er geen sprake van een toename van het bebouwd oppervlak. De ontwikkeling kan hydrologisch worden uitgevoerd. Negatieve effecten op oppervlaktewater of op de veiligheid van een waterkering zijn uitgesloten.

Gezien het bovenstaande heeft het plan geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding en vormt het aspect water dan ook geen belemmering in het kader van dit bestemmingsplan.

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.

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

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

samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingszones. Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Het NNN is op provinciaal niveau uitgewerkt in het Gelders Natuurnetwerk (GNN) met de bijbehorende Groene Ontwikkelingszones (GO). Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming
In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

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

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

Beoordeling
Het plan voorziet op de locatie Moordakkerstraat 23 enkel in het ontkoppelen van dit perceel aan de locatie Moordakkerstraat 8. Er worden geen nieuwe bouw- of gebruiksmogelijkheden geboden. Negatieve effecten op flora en fauna zijn op deze locatie uitgesloten.

Aan de Moordakkerstraat 8 wordt de besteming van de bedrijfswoning gewijzigd naar een Woonbestemming. De locatie wordt landschappelijk ingepast en er wordt een bijgebouw gerealiseerd. Gezien de aard van de wijziging, de geringe ingrepen en het huidige gebruik, kunnen negatieve effecten op beschermde soorten redelijkerwijs worden uitgesloten. Bij de uitvoering van de werkzaamheden is de algemene zorgplicht van toepassing.

Het plangebied ligt op ongeveer 1,8 kilometer afstand van Natura 2000-gebieden. Het meest nabij gelegen Natura-2000 gebied is 'Rijntakken'. Gezien de hiervoor beschreven beperkte wijzigingen en ingrepen, die met het plan aan de orde zijn, in relatie tot de afstand tot het Natura 2000-gebied, kunnen significant negatieve effecten op voorhand worden uitgesloten.

Het Gelders Natuur Netwerk ligt minimaal 750 meter van het plangebied. De invloedssfeer van de voorgenomen ingrepen en activiteiten is lokaal. Deze hebben geen negatief effect op het GNN.

Conclusie
Het aspect flora en fauna levert geen belemmering voor de realisatie van het plan op. Negatieve effecten op beschermde soorten en natuurgebieden zijn op voorhand redelijkerwijs uit te sluiten. Bij uitvoering van de werkzaamheden geldt de algemene zorgplicht.

5.12 Archeologie en cultuurhistorie

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

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

Beoordeling
Cultuurhistorie
In het plangebied en de direct eomgeving zijn geen bijzondere, als zodanig aangewezen cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, gebieden of elementen aanwezig. Het oeverwallenlandschap, waartoe het plangebied behoort, heeft wel bepaalde landschappelijke kenmerken en waarden (met name kleinschaligheid). Deze zijn in de gemeentelijke beleidskaders beschreven en beschermd (Omgevingsvisie Overbetuwe 2040, Landschapsontwikkelingsplan Overbetuwe). Hiermee is bij de planontwikkeling rekening gehouden. In paragraaf 4.3 is dit nader beschreven en gemotiveerd.

Het plan doet geen afbreuk aan cuktuurhistorische waarden.

Archeologie
In het plangebied geldt op basis van de archeologische beleidskaart en het huidige bestemmingsplan een hoge archeologische waarde ('Waarde - Archeologie') voor de locatie Moordakkerstraat 8 en een hoge archeologische verwachtingswaarde ('Waarde - Archeologische verwachting 2') aan de Moordakkerstraat 23. Op de laatstgenoemde locatie vinden geen bodemingrepen plaats en is archeologisch onderzoek niet aan de orde. De dubbelbestemming wordt conform de archeologische beleidskaart gehandhaafd.

Op de locatie Moordakkerstraat 8 is archeologisch onderzoek noodzakelijk voor er bodemingrepen dieper dan 0,30 meter worden uitgevoerd. Het is nog niet zeker of hiervan sprake is. Vooralsnog wordt de archeologische dubbelbestemming in dit plandeel gehandhaafd. Hiermee is gewaarborgd dat indien noodzakelijk archeologisch onderzoek wordt verricht, voordat een omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verleend, of er andere grondwerkzaamheden die de drempelwaarden overschrijden, worden uitgevoerd.

Conclusie
Het plan brengt geen aantasting van cultuurhistorische waarden met zich mee. Op beide planlocaties worden de geldende archeologische dubbelbestemmingen gehandhaafd. Hiermee is bescherming van eventuele archeologische waarden en het tijdig uitvoeren van archeologisch onderzoek gewaarborgd, voor zover dit in de toekomst aan de orde is.

5.13 Verkeer en parkeren

Parkeren
De gemeente Overbetuwe heeft parkeernormen vastgesteld in de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016 (hierna: de Nota). Het plangebied ligt in het buitengebied. Voor de locatie Moordakkerstraat 23 wijzigt de parkeerbehoefte niet, omdat er geen nieuwe functies en/of bebouwing aan de orde zijn. De woning Moordakkerstraat 8 is een twee-aaneengebouwde woning, die zowel in de huidige als in de toekomstige situatie voor woondoeleinden wordt gebruikt. Voor een twee-aaneengebouwde woning in het buitengebied geldt een parkeernorm van 2,6 parkeerplaatsen per woning. De parkeerbehoefte wijzigt niet. Op eigen erf is voldoende ruimte beschikbaar voor de benodigde parkeerplaatsen bij de woning.

Het aspect parkeren vormt zodoende geen belemmering voor het plan.

Verkeer
Bij het bepalen van de verkeersgeneratie, kan gebruik worden gemaakt van de kencijfers van CROW-publicatie 381 (maart 2019). In deze publicatie zijn kencijfers opgenomen voor de verkeersgeneratie van autoverkeer voor verschillende typen functies. Op beide locaties wordt op basis van de kencijfers geen wijziging in de verkeersgeneratie verwacht. De verkeersgeneratie voor één woning is, uitgaande van het gebied 'buitengebied', 'weinig stedelijk' en met toepassing van de gemiddelde normen 8,2 mvt/etmaal. Het wijzigen van de bestemming van een bedrijfswoning naar een reguliere woning wijzigt dit niet. Verder worden er geen extra bouw- of gebruiksmogelijkheden op beide percelen mogelijk gemaakt. De bestaande ontsluitingen in het plangebied worden gehandhaafd. De verkeersafwikkeling wijzigt dus evenmin.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling vanuit verkeerskundig oogpunt niet op bezwaren stuit.

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

6.1 Algemene opzet

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

Het bestemmingsplan 'Buitengebied, Moordakkerstraat 8 en 23, Herveld' bestaat uit de volgende onderdelen:

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

De regels
De planregels bevatten de bouw- en gebruiksregels binnen de verschillende bestemmingen en algemene regels die in het gehele plangebied gelden. Daarnaast zijn waar nodig afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen, om het plan de benodigde flexibiliteit te geven.

De verbeelding
Op de verbeelding zijn twee enkelbestemmingen opgenomen: 'Agrarisch met waarden' op de locatie nr. 23 en een gedeelte van nr. 8 en 'Wonen' op de rest van de locatie nr. 8. Het koppeltekentussen beide bestemmingsvlakken is verwijderd. Zie voor verdere toelichting van de bestemmingen paragraaf 6.2. Daarnaast zijn op de verbeelding enkel functieaanduidingen en een bouwvlak (huidig agrarisch bouwvlak Moordakkerstraat 23) opgenomen. Ook zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Waarde - Archeologische verwachting 2' opgenomen.

De opzet van het plan
Het bestemmingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor inwoners en voor de overheid. Gekozen is voor een concreet, gedetailleerd plan, omdat er sprake is van een concreet initiatief. Daarbij is aansluiting gezocht bij de planregels van het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe', omdat het grotendeels de bedoeling is om bestaande bouw- en gebruiksmogleijkheden te handhaven.

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

6.2 Toelichting op de verbeelding en regels

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

Agrarisch met waarden
De locatie Moordakkerstraat 23 is geheel bestemd als 'Agrarisch met waarden'. Deze bestemming is ook gehandhaafd op het deel van Moordakkerstraat 8, dat niet tot de woning en omliggende tuin behoort in de beoogde situatie.

Ter plaatse van Moordakkerstraat 23 blijft een grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan. Hierbij is een zone aangegeven (functieaanduiding) waar het houden van vee niet is toegestaan in verband met de milieuzonering (zie hierover paragraaf 5.4). Een bedrijfswoning is niet toegestaan. Al dan niet hobbymatig agrarisch grondgebruik en bijbehorende functies en voorzieningen, zoals water, groen,

tuinen en erven zijn op beide locaties toegestaan binnen de bestemming.

Uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak mogen bedrijfsgebouwen worden gebouwd. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. Het bouwvlak met de bijbehorende bouwmogelijkheden is ongewijzigd ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn binnen de gehele bestemming toegestaan.

Wonen
De bestaande woning Moordakkerstraat en de bijbehorende tuin worden bestemd als 'Wonen'. Ook een stukje van het naastgelegen perceel Moordakkerstraat 6 krijgt deze bestemming; dit betreft een correctie. De gronden zijn bestemd voor het wonen in woningen, eventueel in combinatie met een beroep aan huis, alsmede bijbehorende tuinen, erven en bebouwing, hobbymatig agrarisch grondgebruik, groen en water, etc. Aan het gebruik van de gronden en bebouwing voor woondoeleinden is een voorwaardelijke verplichting gekoppeld, die inhoudt dat de landschappelijke inpassing en inrichting volgens het in Bijlage 1 opgenomen inrichtings- en beplantingsplan tijdig wordt gerealiseerd en na realisatie in stand wordt gehouden. Door middel van een functieaanduiding is aangegeven voor welke gronden deze verplichting geldt. Hierdoor geldt dit niet voor het stukje van perceel Moordakkerstraat 6.

Op de gronden mogen één woning, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Hiervoor zijn in de bouwregels specifieke eisen opgenomen, zoals bouwhoogten, oppervlakte/inhoud en situeringseisen.

Waarde - Archeologie en Waarde - Archeologische verwachting 2
Op basis van de gemeentelijke archeologische beleidskaart zijn in het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Waarde - Archeologische verwachting 2' gehandhaafd, zie ook paragraaf 5.12. Ter plaatse geldt een hoge archeologische (verwachtings)waarde. De bestemmingen bevatten een onderzoeks- en omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren van bouw- en andere grondwerkzaamheden met een diepte van ten minste 0,30 meter en, in geval van de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2' een oppervlakte van minimaal 100 m². Met deze dubbelbestemmingen is het uitvoeren van onderzoek voorafgaande aan eventuele (bouw)werkzaamheden geborgd.

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

Algemene bouwregels
In dit artikel is een regeling met betrekking tot ondergronds bouwen opgenomen. Dit is in beginsel uitsluitend toegestaan, daar waar bovengronds ook gebouwen zijn toegestaan.

Algemene gebruiksregels
Dit artikel bevat de vormen van gebruik, die in ieder geval strijdig zijn met de regels van het bestemmingsplan.

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

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

Overige regels
In dit artikel is een regeling voor het parkeren opgenomen. Deze regel vormt een toetsingsgrond in het kader van een omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen. Er moet worden aangetoond dat op eigen terrein voldoende parkeervoorzieningen worden getroffen. Hierbij zijn de normen van de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016 van toepassing.

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

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

Hoofdstuk 7 Financiële toelichting

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkeling is dat deze voor de gemeente budgetneutraal plaatsvindt. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeenteraad van Overbetuwe verplicht om, als sprake is van een bouwplan, de gemeentelijke kosten te verhalen. Dit bestemmingsplan voorziet niet in een nieuw bouwplan. De kosten die gemoeid zijn met de herziening van de bestemming, worden via de gemeentelijke legesverordening gedekt. Daarmee is de ontwikkeling voor de gemeente kostendekkend.

De initiatiefnemer beschikt over voldoende middelen om de voorgestane ontwikkeling te kunnen realiseren. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen.

De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak

8.1 Inleiding

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

8.2 Inspraak

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

8.3 Overleg

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

Het ontwerpbestemmingsplan wordt aan de betrokken vooroverlegpartners voorgelegd.

8.4 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan is in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken van 2 februari tot en met 16 maart 2022. Gedurende deze periode kon een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Ook zijn er geen ambtshalve wijzigingne doorgevoerd.

Het plan wordt vervolgens vastgesteld door de gemeenteraad.

8.5 Beroep

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

Inhoudsopgave

Regels		**5**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**5**
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**12**
Artikel 3	Agrarisch met waarden	12
Artikel 4	Wonen	17
Artikel 5	Waarde - Archeologie	20
Artikel 6	Waarde - Archeologische verwachting 2	23
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**27**
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	27
Artikel 8	Algemene bouwregels	27
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	27
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	27
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	28
Artikel 12	Overige regels	28
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**30**
Artikel 13	Overgangsrecht	30
Artikel 14	Slotregel	30

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan

Het bestemmingsplan Buitengebied, Moordakkerstraat 8 en 23, Herveld met identificatienummer NL.IMRO.1734.0351BUITmrdakrstr8-ONTD van de gemeente Overbetuwe.

1.2 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 Aan- en uitbouwen

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

1.4 Aanduiding

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

1.5 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 Agrarisch bedrijf

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

1.7 Archeologisch deskundige

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

1.8 Archeologisch monument

Een terrein dat op basis van de Monumentenwet 1988 dan wel de Erfgoedwet is aangewezen als beschermd archeologisch monument.

1.9 Archeologisch onderzoek

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

1.10 Archeologische verwachting

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

1.11 Archeologische waarde

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

1.12 Bebouwing

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

1.13 Bedrijfsgebouw

Een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.14 Bedrijfsmatig houden van dieren

Het houden van dieren gericht op het voortbrengen van vlees, melk, eieren, wol en/of andere aanverwante producten.

1.15 Bedrijfswoning

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

1.16 Begane grond

De bouwlaag van een gebouw, welke rechtstreeks ontsloten wordt vanaf het straatniveau.

1.17 Bestaand

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

1.18 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.19 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.20 Boomteeltbedrijf

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

1.21 Bouwen

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

1.22 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.23 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.

1.24 Bouwperceel

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

1.25 Bouwperceelsgrens

De grens van een bouwperceel.

1.26 Bouwvlak

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

1.27 Bouwwerk

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

1.28 Dagrecreatie

het totaal van mogelijkheden en voorzieningen om te recreëren op een bepaalde plaats zonder overnachtingsmogelijkheden.

1.29 Detailhandel

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

1.30 Dienstverlening

Dienstverlening door een bedrijf met uitsluitend of in hoofdzaak een verzorgende taak met een publieksgerichte functie zoals kapsalon, schoonheidssalon, autorijschool, uitzendbureau, reisbureau, bank, makelaarskantoor, fotoatelier (inclusief ontwikkelen), cateringbedrijf en naar aard en uitstraling overeenkomstige bedrijven.

1.31 Erf

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

1.32 Erfafscheiding

Afscheidingen op de grens van percelen.

1.33 Evenement

Een incidenteel plaatsvindende activiteit in de vorm van een voor publiek bestemde uitvoering/verrichting van vermaak op het gebied van sport, muziek of op sociaal-cultureel vlak.

1.34 Extensieve dagrecreatie

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

1.35 Gebouw

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

1.36 Gebruiken

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

1.37 Groepsaccommodatie

Een groepsverblijf met meer dan tien slaapplaatsen, niet zijnde mobiele kampeeronderkomens of stacaravans, in hoofdzaak bestemd voor en gebezigd door groepen als kort verblijf met een seizoensgebonden karakter.

1.38 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.

1.39 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.

1.40 Hoofdgebouw

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

1.41 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.

1.42 Huishouden

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

1.43 Inrichtingsplan

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

1.44 Kampeermiddel

Tenten, tentwagens, kampeerauto's of toercaravans dan wel andere onderkomens of andere voertuigen of gedeelten daarvan, voor zover niet als bouwwerk aan te merken, die geheel of gedeeltelijk blijvend zijn bestemd of ingericht dan wel worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf, niet zijnde een stacaravan, chalets of trekkershutten.

1.45 Kampeerterrein

Een terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens de inrichting bestemd, om daarop een gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf.

1.46 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.

1.47 Kelder

Een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0,5 m boven de kruin van de weg, waaraan het bouwperceel is gelegen; bij bebouwing gelegen in geaccidenteerd terrein gelegen beneden peil.

1.48 Kleinschalig boerderijterras

Terras dat ondergeschikt is aan een andere, in de regels nader omschreven, (hoofd-)functie en dat tot doel heeft het verstrekken van kleine etenswaren en dranken. Feesten en partijen met commerciële doelstelling zijn niet toegestaan.

1.49 Kleinschalig kampeerterrein

Het houden van een kampeerterrein voor ten hoogste 25 kampeermiddelen, met dien verstande dat buiten de periode van 15 maart tot en met 31 oktober geen kampeermiddelen aanwezig mogen zijn.

1.50 Landschappelijke waarden

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

1.51 Lawaaisporten

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

1.52 Medegebruik

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

1.53 Nevenactiviteit

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

1.54 Niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering

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

1.55 Normaal onderhoud en beheer

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

1.56 Nutsvoorzieningen

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

1.57 Ondergeschikte bouwdelen

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

1.58 Ondergronds

Onder peil.

1.59 Overkapping

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

1.60 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.

1.61 Peil

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

1.62 Recreatieve voorzieningen

Faciliteiten ten behoeve van recreatief gebruik.

1.63 Seksinrichting

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

1.64 Teeltondersteunende voorzieningen

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

1.65 Tijdelijk kamperen

Het geven van gelegenheid tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen op eigen kampeerterrein voor organisaties met een doelstelling van sociale, sportieve, culturele, educatieve of wetenschappelijke aard.

1.66 Tijdelijke huisvesting seizoensarbeiders

het huisvesten van werknemers die in een periode van grote arbeidsbehoefte gedurende maximaal 7,5 maanden op een agrarisch bedrijf werkzaam zijn om naar de aard kortdurend werk te verrichten;

1.67 Tijdelijke teeltondersteunende voorzieingen

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

1.68 Tuinbouwbedrijf

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

1.69 Verdieping

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

1.70 Voorgevel

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

1.71 Waterhuishoudkundige voorzieningen

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

1.72 Woning

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.2 goothoogte van een bouwwerk

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

2.3 inhoud van een bouwwerk

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

2.4 oppervlakte van een bouwwerk

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

2.5 ondergeschikte bouwdelen

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met dien verstande dat uitsluitend grondgebonden agrarische bedrijven zijn toegestaan;
b. het houden van dieren uitsluitend op de begane grondvloer en met dien verstande dat het houden van dieren niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch uitgesloten - houden van dieren';
c. hobbymatig agrarisch grondgebruik;
d. nevenactiviteiten, met dien verstande dat:
    1. uitsluitend nevenactiviteiten zijn toegestaan zoals opgenomen in Nevenactiviteiten inachtneming van de gebiedsaanduidingen zoals opgenomen in die bijlage;
    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, waarbij moet worden voldaan aan de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016. Indien deze normen worden gewijigd, zijn de nieuwe normen bij een gebruikswijziging of -uitbreiding van toepassing;
    5. buitenopslag niet is toegestaan;
e. het behoud, de bescherming en het herstel van kleinschalige landschapselementen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - kleinschaligheid';
f. extensieve dagrecreatie met bijbehorende paden;
g. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
h. groenvoorzieningen;

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

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bedrijfsgebouwen en teeltondersteunende voorzieningen

Bedrijfsgebouwen en teeltondersteunende voorzieningen voldoen aan de volgende kenmerken:

a. gebouwd binnen het bouwvlak;
b. gezamenlijke oppervlakte van kassen maximaal 1.000 m²;
c. goothoogte van bedrijfsgebouwen maximaal 6 m;
d. bouwhoogte van bedrijfsgebouwen maximaal 12 m;
e. bouwhoogte van teeltondersteunende voorzieningen maximaal 6 m.

3.2.2 Bedrijfsgebouwen voor het huisvesten van dieren

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van bedrijfsgebouwen ten behoeve van het huisvesten van dieren wordt slechts verleend, indien de aanvrager middels een rapportage heeft aangetoond dat dit niet leidt tot significante effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

3.2.3 Bedrijfswoningen

Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak bedraagt maximaal:
    1. hooibergen, voedersilo's 15 m;
    2. mestsilo's 5 m;

3. waterbassins 3 m;
4. sleufsilo's en kuilvloerplaten 3 m;
5. 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;
6. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m;

b. bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 1 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Teeltondersteunende voorzieningen

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

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

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

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

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

3.4.2 Spuitzone

De uitoefening van (glas)tuinbouw, fruit- en boomteelt is niet toegestaan op een afstand van minder dan 50 m van bestemmingsvlakken ten behoeve van voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies. Dit zijn alle functies behoudens de agrarische bedrijvigheid.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Afwijkende nevenactiviteiten

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 onder d voor het toestaan van een nevenactiviteit, die niet is opgenomen in Nevenactiviteiten mits:

a. maximaal 25% met een absoluut maximum van 350 m² van de bestaande bebouwing mag worden gebruikt;
b. er geen detailhandel anders dan de verkoop van lokaal of streekeigen geproduceerde agrarische producten mag plaatsvinden;
c. er geen horeca mag plaatsvinden;
d. er geen verblijfsrecreatie mag plaatsvinden;
e. parkeren op eigen erf dient plaats te vinden, waarbij moet worden voldaan aan de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016. Indien deze normen worden gewijigd, zijn de nieuwe normen bij een aanvraag van toepassing;
f. buitenopslag niet is toegestaan;
g. er geen activiteiten plaatsvinden die vergunningplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer;
h. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeers- en parkeersituatie ter plaatse;
i. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
j. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.5.2 Huisvesting seizoensarbeiders

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 in verband met de tijdelijke huisvesting van seizoenarbeiders, mits:

a. dit noodzakelijk is in het kader van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte in het betreffende agrarische bedrijf;
b. de huisvesting uitsluitend werknemers betreft die alleen binnen het bedrijf, waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
c. de huisvesting plaatsvindt 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. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, waarbij moet worden voldaan aan de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016. Indien deze normen worden gewijigd, zijn de nieuwe normen bij een aanvraag van toepassing;
g. de woonunits uitsluitend binnen het agrarisch bouwvlak worden geplaatst;
h. de goothoogte van woonunits maximaal 3 m bedraagt;
i. de bouwhoogte van woonunits maximaal 5 m bedraagt;
j. het aantal te huisvesten werknemers niet meer bedraagt dan 20 personen;
k. het gebruik niet leidt tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van de omliggende agrarische bedrijven;
l. het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast;
m. voldaan wordt aan de bepalingen in de Wet geluidhinder;
n. er een linrichtingsplan wordt overlegd, waaruit de landschappelijke inpassing blijkt.

3.5.3 Paardenbakken

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 voor het toestaan van paardenbakken, mits:

a. binnen dan wel direct aansluitend aan het bouwvlak dan wel direct aansluitend aan andere bestemmingen gerealiseerd met inachtneming van de volgende maten:
b. minimaal 30 m uit de as van de weg;
c. minimaal 30 m vanaf woningen van derden;
d. de oppervlakte maximaal 1.200 m² bedraagt;
e. bouwhoogte terreinafscheiding maximaal 1,75 m;
f. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
g. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.5.4 Recreatieve nevenactiviteiten

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 voor het toestaan van recreatieve nevenactiviteiten in de vorm van

a. kleinschalig kampeerterrein op of aangrenzend aan het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - kleinschaligheid', mits:
    1. de afstand tot de perceelsgrens van het dichtstbijzijnde (kleinschalige) kampeerterrein minimaal 50 m bedraagt;
    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 binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing worden opgericht met een maximale oppervlakte van 50 m²;
    4. indien het onder 3 gestelde niet mogelijk is, de bebouwing ten behoeve van de (sanitaire) voorzieningen wordt 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 maximaal 45 bedraagt;
6. er en inrichtingsplan wordt overlegd, waaruit de landschappelijke inpassing blijkt;
7. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, waarbij moet worden voldaan aan de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016. Indien deze normen worden gewijigd, zijn de nieuwe normen bij een aanvraag van toepassing;
8. er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;
9. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
10. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;

b. bed & breakfast, mits:
   1. opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing;
   2. gezamenlijke oppervlakte maximaal 120 m² bedraagt, waarbij de maximale oppervlakte per slaapverblijf 30 m² mag bedragen;
   3. er verder geen voorzieningen als speeltuin, stallingen, detailhandel e.d. worden opgericht;
   4. het aantal aaneengesloten nachten gedurende welke gebruik gemaakt mag worden van de recreatieve nevenactiviteit maximaal 14 bedraagt;
   5. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, waarbij moet worden voldaan aan de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016. Indien deze normen worden gewijigd, zijn de nieuwe normen bij een aanvraag van toepassing;
   6. er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;
   7. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
   8. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
c. recreatiewoningen / -appartementen, mits:
   1. opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing;
   2. maximaal 3 recreatiewoningen/-appartementen worden 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 maximaal 45 bedraagt;
   4. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, waarbij moet worden voldaan aan de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016. Indien deze normen worden gewijigd, zijn de nieuwe normen bij een aanvraag van toepassing;
   5. er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;
   6. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
   7. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
d. groepsaccommodatie, mits:
   1. opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing;
   2. de oppervlakte maximaal 350 m² bedraagt;
   3. het aantal aaneengesloten nachten gedurende welke gebruik gemaakt mag worden van de recreatieve nevenactiviteit maximaal 45 bedraagt;
   4. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, waarbij moet worden voldaan aan de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016. Indien deze normen worden gewijigd, zijn de nieuwe normen bij een aanvraag van toepassing;
   5. er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;
   6. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
   7. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
e. kleinschalig boerderijterras, mits:
   1. opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing;
   2. de oppervlakte maximaal 200 m² bedraagt, waarvan maximaal 50 m² buitenruimte mag worden

ingericht;
3. er geen horecavoorzieningen worden gerealiseerd;
4. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, waarbij moet worden voldaan aan de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016. Indien deze normen worden gewijigd, zijn de nieuwe normen bij een aanvraag van toepassing;
5. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
6. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;

3.5.5 Stapeling

Bij een combinatie van afwijkingen uit artikel 3.5.4 geldt de laagste toegestane vloeroppervlakte als totale toegestane maximum.

3.5.6 Evenementen

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

a. de duur van het evenement maximaal 14 aaneengesloten dagen inclusief opbouw en afbraak bedraagt;
b. een evenement (inclusief opbouw) vindt pas plaats na het verstrijken van een aantal dagen na het voorgaande evenement (inclusief afbraak), waarbij het aantal verstreken dagen minimaal gelijk is aan de duur van het voorgaande evenement (inclusief opbouw en afbraak;
c. het aantal evenementen maximaal 10 per kalenderjaar bedraagt;
d. er voldoende parkeerplaatsen al dan niet op eigen terrein aanwezig zijn, waarbij moet worden voldaan aan de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016. Indien deze normen worden gewijigd, zijn de nieuwe normen bij een aanvraag van toepassing;
e. de aan te brengen voorzieningen tijdelijk zijn wat inhoudt dat het houden van een evenement niet mag leiden tot onomkeerbare voorzieningen en/of ingrepen;
f. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
g. de belangen van eigenaars en/of gebruikers van betrokken of nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

3.5.7 Verkleinen afstand in verband met spuitzone

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.4.2 voor het toestaan van (glas)tuinbouw, fruit- en boomteelt op een afstand van minimaal 5 m tot bestemmingsvlakken ten behoeve van voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies, mits:

a. uit onderzoek blijkt dat een aanvaardbaar verblijfsklimaat voor de gevoelige functies wordt gegarandeerd;
b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van betreffende (glas)tuinbouw, fruit- en boomteeltbedrijven.

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

3.6.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 3.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie-, en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
b. op gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - kleinschaligheid': het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van houtgewassen;

3.6.2 Verlenen omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.6.1 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 kleinschalige landschapselementen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - kleinschaligheid' en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

3.6.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.6.1 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 die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van de een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende omgevingsvergunning;
c. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die worden uitgevoerd binnen het bouwvlak;
d. werken. geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die worden uitgevoerd in het kader van de aanleg en het onderhoud/beheer van de landschappelijke inpassing overeenkomstig Bijlage 1.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen in bestaande woningen, waarbij inwoning is toegestaan;
b. de uitoefening van een aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
c. hobbymatig agrarisch grondgebruik;
d. groenvoorzieningen;
e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, in- en uitritten en parkeervoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

a. maximaal het bestaande aantal woningen is toegestaan;
b. goothoogte is maximaal 6 m;
c. bouwhoogte is maximaal 10 m
d. inhoud maximaal 600 m³ per woning.

4.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, voldoen aan de volgende kenmerken:

a. gebouwd minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
b. gezamenlijke oppervlakte per bouwperceel maximaal 120 m²;
c. goothoogte maximaal 3 meter;
d. bouwhoogte maximaal 5 meter.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde voldoen aan de volgende kenmerken:

a. zwembaden zijn toegestaan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
    1. gebouwd minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning;
    2. afstand tot het hoofdgebouw maximaal 20 meter;

3. oppervlakte maximaal 90 m²;
4. bouwhoogte maximaal 0,3 meter;
5. verticale bouwdiepte maximaal 4 meter;

b. bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:
1. erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 1 meter;
2. erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 2 meter;
3. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 meter.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten

Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan, met dien verstande dat:

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

4.3.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Het gebruiken van een woning en/of de bijbehorende gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting' voor de in artikel 4.1 onder a. t/m e. genoemde doeleinden is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. uiterlijk binnen één jaar na onherroepelijk worden van het plan wordt de landschappelijke inpassing overeenkomstig de in Bijlage 1 beschreven randvoorwaarden en conform het daarin opgenomen beplantingsplan gerealiseerd;
b. na realisatie wordt de onder a. bedoelde landschappelijke inpassing duurzaam beheerd en in stand gehouden.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

4.4.1 Publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.3.1 voor het toestaan van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, mits:

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

4.4.2 Recreatieve nevenactiviteiten

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1 voor het toestaan van recreatieve nevenactiviteiten in de vorm van:

a. bed & breakfast, mits:
    1. de gezamenlijke oppervlakte maximaal 120 m² bedraagt, waarbij de maximale oppervlakte per slaapverblijf 30 m² mag bedragen;
    2. er verder geen voorzieningen als speeltuin, stallingen, detailhandel e.d. worden opgericht;
    3. het aantal aaneengesloten nachten gedurende welke gebruik gemaakt mag worden van de recreatieve nevenactiviteit maximaal 14 bedraagt;
    4. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
    5. er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;
    6. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
    7. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
b. recreatiewoningen/-appartementen, mits:
    1. maximaal 3 recreatiewoningen/-appartementen worden gerealiseerd met een maximale oppervlakte van 75 m² per recreatiewoning/-appartement;
    2. het aantal aaneengesloten nachten gedurende welke gebruik gemaakt mag worden van de recreatieve nevenactiviteit maximaal 45 bedraagt;
    3. er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;
    4. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
    5. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
    6. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;

4.4.3 Stapeling

Bij een combinatie van afwijkingen uit artikel 4.4.2 geldt de laagste toegestane vloeroppervlakte als totale toegestane maximum.

Artikel 5 Waarde - Archeologie

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle archeologische informatie in de bodem.

5.2 Bouwregels

Uitsluitend mogen bouwwerken worden opgericht ten dienste van de in artikel 5.1 omschreven doeleinden, tenzij:

a. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
b. ten behoeve van het realiseren van nieuwe bebouwing niet dieper dan 30 cm in de bodem wordt geroerd.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermingswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn.

De nadere eisen zijn erop gericht dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) worden behouden.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Omgevingsvergunningplicht

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.2 teneinde het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en) toe te staan, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) de archeologische waarden in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

5.4.2 Voorwaarde verlening omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

5.4.3 Deskundig advies

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

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

5.5.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in deze bestemming bedoelde gronden de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren:

a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
b. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning is vereist;
d. het verlagen van het waterpeil;
e. het tot stand brengen en/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, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruiter- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
i. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

5.5.2 Uitzondering vergunningplicht

Het onder artikel 5.5.1 vervatte verbod geldt niet indien aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 30 cm onder het bestaande maaiveld;
b. indien de werken en/of werkzaamheden het normale onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
c. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het wijzigingsplan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.5.1 in dit kader is verleend;
d. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een verleende omgevingsvergunning op grond van het bepaalde in artikel 5.4.

5.5.3 Voorschriften

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.5.1 mag alleen worden verleend indien door de uitvoering de aanwezige archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.5.1 in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

5.5.4 Deskundig advies

Alvorens een besluit te nemen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.5.1 wint het bevoegd gezag advies in van een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.5.1 geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

5.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het verwijderen van de bestemming 'Waarde - Archeologie', indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat dit mogelijk is.

Artikel 6 Waarde - Archeologische verwachting 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

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

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

6.2.2 Archeologisch deskundige

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

6.2.3 Uitzondering bouwregels

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

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

6.3 Nadere eisen

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

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

6.4.1 Vergunningplicht

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

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

6.4.2 Voorwaarden

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

6.4.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1 is nodig voor:

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

6.4.4 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in artikel 6.4.1 genoemde omgevingsvergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

a. de omgevingsvergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een vergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden

van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een erkend archeoloog zonodig een opgraving plaats te vinden;
b. het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

6.4.5 Voorschriften

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.22 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1 onder beperkingen verlenen en kan het bevoegd gezag voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning, waaronder:

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

6.4.6 Advies

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

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

6.5.1 Verwijderen dubbelbestemming

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

6.5.2 Wijzigen naar 'Waarde - Archeologie'

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2' om te zetten in de bestemming 'Waarde - Archeologie' indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

8.1 Ondergronds bouwen

Ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan, daar waar bovengrondse gebouwen aanwezig zijn, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein de ondergrondse bebouwing de bovengrondse bebouwing met een (horizontale) diepte van 3 m mag overschrijden. Ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag ondergronds.

8.2 Afwijken ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.1 teneinde ondergrondse gebouwen toe te staan daar waar bovengronds geen gebouwen zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen bedraagt niet meer dan 25 m². Als bebouwde oppervlakte van ondergrondse gebouwen wordt, in afwijking van het bepaalde in artikel 2, de oppervlakte van de vloer gemeten, inclusief muren;
b. 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;
c. de afwijking leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in elk geval verstaan:

a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie;
d. een gebruik van gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatie, anders dan de regels van de bestemmingen toestaan;
e. een gebruik van bedrijfsgebouwen voor bewoning en/of het huisvesten van seizoensarbeiders, anders dan de regels van de bestemmingen toestaan.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van:

a. in het plan 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;
b. de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
c. de regels 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;
d. van de regels en de bouw toestaan van niet voor bewoning bestemde gebouwen met een inhoud van ten hoogste 50 m³ en een bouwhoogte van ten hoogste 5 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;
e. van de regels en de bouw toestaan van een schuilgelegenheid voor dieren met een oppervlakte van maximaal 15 m² en een hoogte van maximaal 2,7 m, mits de perceelsgrootte minimaal 1 ha bedraagt en het perceel niet direct grenst aan het erf van een woning.

10.2 Inhoud woning

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van in het plan genoemde inhoudsmaten van woningen waarbij de inhoud maximaal 800 m³ mag bedragen.

10.3 Nadere voorwaarden

Afwijken als bedoeld in lid 10.1 en 10.2 kan slechts worden verleend, mits:

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

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. bestemmingsgrenzen mogen met niet meer dan 5 m worden verschoven;
b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
c. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Parkeren

a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning en bij verandering van functie geldt de regel dat er voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen aanwezig is, danwel wordt gerealiseerd op eigen terrein. Hierbij moet worden voldaan aan de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016. Indien na onherroepelijk worden van dit plan nieuwe parkeernormen worden vastgesteld, zijn deze parkeernormen bij een aanvraag of een verandering van functie van toepassing.
b. Parkeervoorzieningen bedoeld onder a. dienen na realisatie duurzaam in stand te worden gehouden.
c. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a, mits:
    1. het voldoen aan deze bepaling door bijzondere omstandigheden op zwaarwegende bezwaren

stuit; of
2. voor zover op andere wijze in de benodigde parkeergelegenheid wordt voorzien.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, 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 tenietgaan 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 tenietgegaan;
b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid sub a met maximaal 10%;
c. dit lid sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid 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 dit lid sub a, na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
d. dit lid sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Buitengebied, Moordakkerstraat 8 en 23, Herveld.

Inhoudsopgave

Bijlagen bij regels **5**

Bijlage 1 **Landschappelijk inpassingsplan en beplantingsplan** **5**

Bijlage 2 **Nevenactiviteiten** **24**

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan en beplantingsplan

Landschappelijke inpassing

Moordakkerstraat 8 Herveld

31 augustus 2020 | Gemeente Overbetuwe



OOSTZEE
ontwerp & omgeving

OOSTZEE
ontwerp & omgeving

De Kleine Campus
Statenlaan 8
6828 WE Arnhem
info@oostzee.nl
www.oostzee.nl

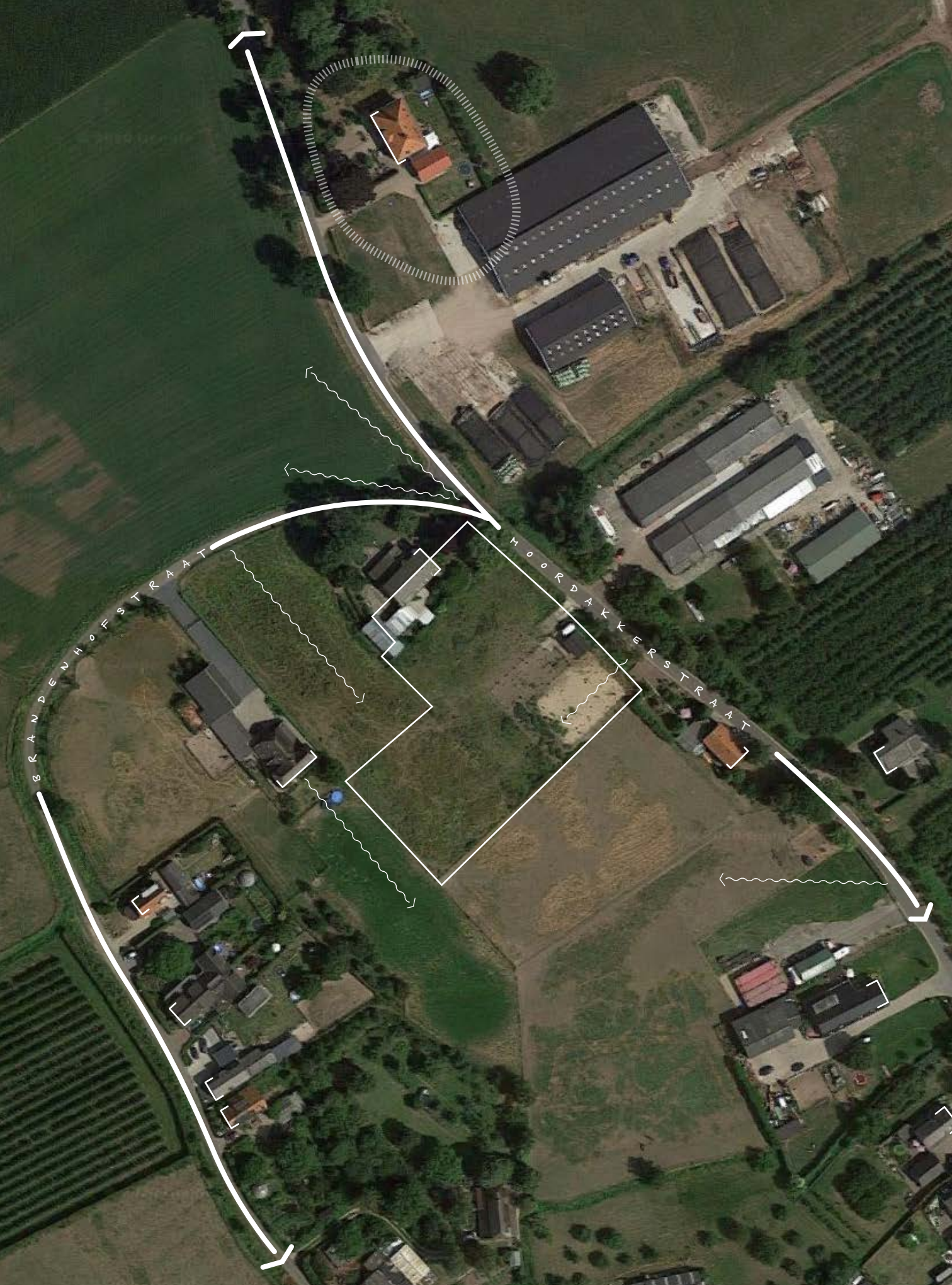
Kristiaan Visser
Landschapsontwerper
06- 46 19 23 41 | k.visser@oostzee.nl

OOSTZEE ONTWERP & OMGEVING

Goede ideeën vertalen naar een haalbaar plan dat inspeelt op de kwaliteiten van de omgeving

Ons bureau wil goede ideeën vertalen naar een haalbaar plan dat inspeelt op de kwaliteiten van de omgeving. Hiermee onderscheiden wij ons in het veelkleurige vakgebied van de architectuur, stedenbouw, landschap en omgevingsrecht. Wij beschouwen ideeën en plannen altijd in relatie met hun omgeving. Daarnaast begrijpen wij dat ruimtelijke kwaliteit meer is dan een leuk idee. Volgens ons moet een ontwerp het waar maken en omgevingsrecht het zeker stellen.

De leefomgeving van ons allen nemen wij serieus. Inspraak, bewonersparticipatie, zelfbouw en ontwikkeling van mens en milieuvriendelijke bouwprocessen zijn een uitgangspunt voor onze projecten. Mensen willen dromen over hun eigen wereld. Wij willen helpen die wereld mogelijk te maken. Daarvoor gaan we ook op zoek naar de kwaliteit van de plek. Wij doen onderzoek en baseren daar een visie op die altijd uitgaat van een duurzame wereld. Samen met onze opdrachtgevers werken wij de opgave uit tot een realistisch en haalbaar voorstel.


BRANDENHOFSTRAAT
MOORDAKKERSTRAAT

INLEIDING

AANLEIDING

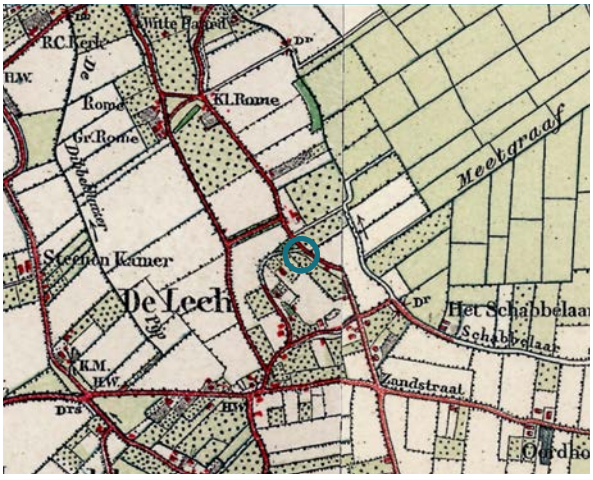
Het agrarisch bedrijf op Moordakkerstraat 23 heeft geen bedrijfswoning binnen het bouwvlak, deze is gelegen aan de overzijde op het perceel Moordakkerstraat 8 (verbonden met een koppelteken in het bestemmingsplan). Initiatiefnemer is voornemens de bedrijfswoning op nummer 8 te kopen en om te zetten naar een reguliere woonbestemming, aangezien zij geen binding hebben/krijgen met het bedrijf.

Het beleid van gemeente Overbetuwe bevat geen legitimatie om zo maar een (burger)woning toe te voegen in het buitengebied. Indien de omgevingskwaliteiten en belangen in de omgeving dat toelaten, is altijd een vorm van compensatie en verevening nodig. Meestal is dat bedrijfsbeëindiging, vaak gekoppeld met sloop van loodsen, soms nog aanvullende verevening. Gezien de initiatiefnemer geen zeggenschap heeft over het agrarisch bedrijf op Moordakkerstraat 23 zal de compensatie en verevening op het perceel Moordakkerstraat 8 worden toegepast.
De gemeente is bereid medewerking te verlenen aan het initiatief onder voorwaarde dat een landschappelijke inpassing plaatsvindt volgens het landschapsontwikkelingsplan (LOP) en de verkleining van het bouwvlak van Moordakkerstraat 23. Dit is noodzakelijk om te kunnen voldoen aan milieunormen en biedt als extra voordeel dat de bebouwingsmogelijkheden dan verkleind worden t.b.v. verbetering ruimtelijke kwaliteit. Daarbij moet dan wel (in het bestemmingsplan en bij overeenkomst) geborgd worden dat er geen nieuwe bedrijfswoning op (Moordakkerstraat 23) meer gebouwd mag worden.

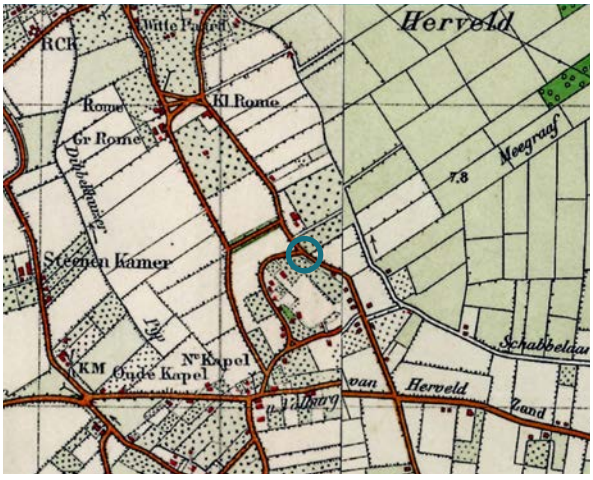
LIGGING PLANGEBIED

Het plangebied maakt onderdeel uit van één van de parels van Overbetuwe. Een vrijwel ongeschonden kleinschalig, agrarisch gebied op de oeverwal. Veel verspreid liggende boerderijen liggen op verhoogde stroomruggen en woerden en zijn karakteristiek of monumentaal. De woningen liggen aan bochtige, landelijke wegen. Door de boomgaarden, boomkwekerijen, erfbeplantingen en (hoogstamfruit)bomen langs de weg is hier nog steeds een zeer waardevol coulissenlandschap aanwezig. Door het open middengebied, dat tussen de groene erven is gelegen zijn de woerden als afzonderlijke elementen binnen hun landschappelijke context herkenbaar. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Valburg, sectie H, nummer 1679.

◀ *Ligging plangebied*



Bebouwing en wegen zijn onstaan op oude stroomruggen. In de 19e eeuw kwam de fruitteelt op. Kleine boomgaarden lagen tot 1900 vrijwel uitsluitend rondom de dorpen. De komgronden waren vooral in gebruik als hooi- en weiland.



Zegen zijn van zuid-oost naar noord gelegen. In 1950 is in het plangebied nog geen bebouwing aanwezig. Ten noorden van het plangebied bevind zich de boerderij met de naam 'Moordakker' gelegen op een woerd.



In 1975 is een verdere verdichting van het landschap te zien. Bouwland werd geschikt gemaakt voor fruit- en boomteelt. A50 creëert knip in historische wegenpatroon op stroomruggen.



In de jaren 90 vond schaalvergroting plaats door ruilverkaveling. De percelen werden op veel plaatsen rechtgetrokken en vergroot. Aan de dorpsranden heeft verdichting plaatsgevonden. Fruitbomen zijn vervangen door boomkwekerijen en werden steeds groter van omvang.

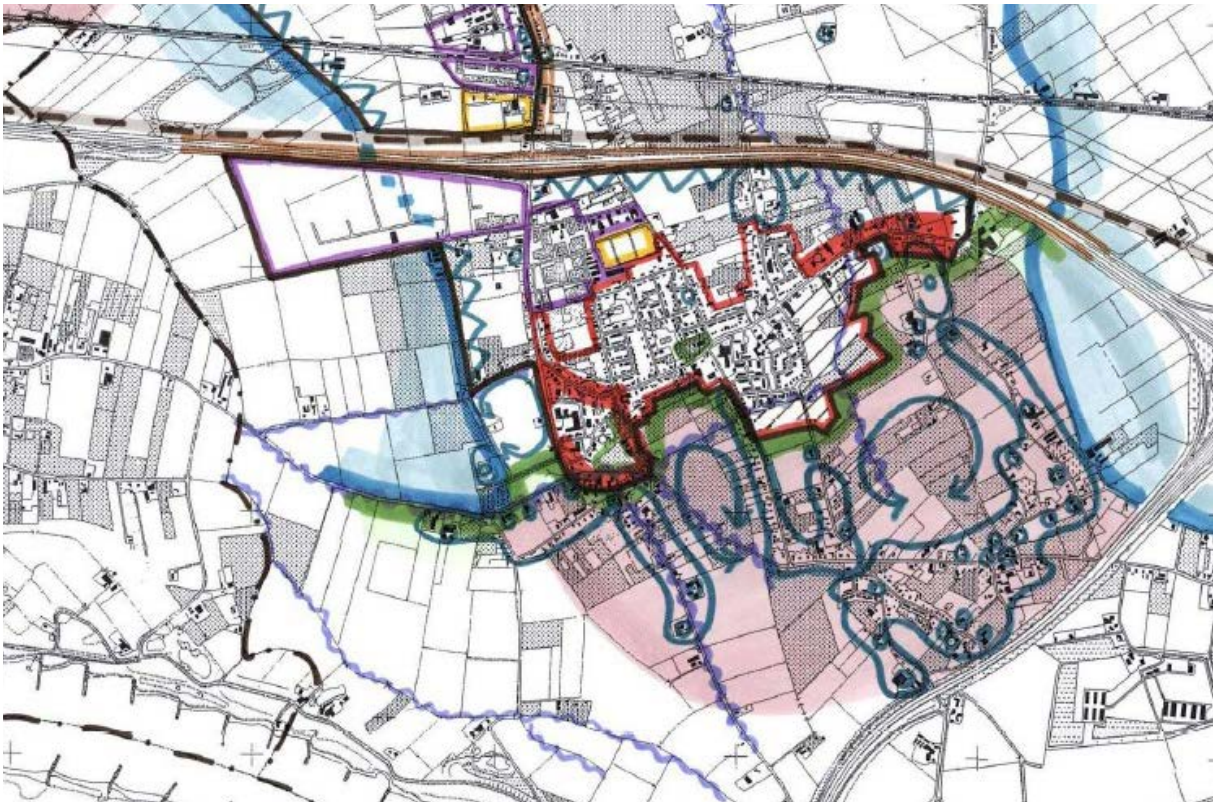
LANDSCHAP

HISTORIE

In het rivierengebied zijn drie hoofdlandschapstypen te onderscheiden, namelijk het stroomrug-landschap, het komlandschap en het uiterwaardenlandschap. De open ruimte van de rivieren en uiterwaarden staat in groot contrast met de rijk geschakeerde stroomruggen, die door de tijd heen een langzame gestage ontwikkeling hebben doorgemaakt. De meeste kommen hebben hun karakteristieke openheid grotendeels behouden.

Het plangebied is gelegen in het stroomruglandschap en kent een onderscheid in hogere en lagere stroomruggen en oude stroomgeulen. Aanvankelijk waren bewoning, agrarische bouwlanden, fruit- en boomteelt geconcentreerd op de hogere stroomruggen en woerden.
Op de hogere stroomruggen was aanvankelijk een kleinschalig en afwisselend coulissenlandschap aanwezig, o.a. door de vele heggen die als perceelsscheiding dienden, de boombeplanting langs de wegen en de vele boomgaarden. Lagere stroomruggen en oude stroomgeulen werden in het verleden vooral gebruikt als hooi- en weiland en hadden een iets opener karakter.

Na 1880 trad er een verdere verdichting op, omdat bouwland werd omgezet in boomgaarden, zodat ook op de lagere stroomruggen boomgaarden ontstonden. Na de Tweede Wereldoorlog werden veel heggen opgeruimd en hoogstamboomgaarden gerooid, waardoor het van oorsprong kleinschalige en relatief dichte coulissenlandschap een steeds meer open karakter kreeg. Ook vond er schaalvergroting plaats door de ruilverkavelingen, eind jaren vijftig. De percelen op de stroomruggen werden op veel plaatsen rechtgetrokken en vergroot.



Kadernota Visie op ruimte

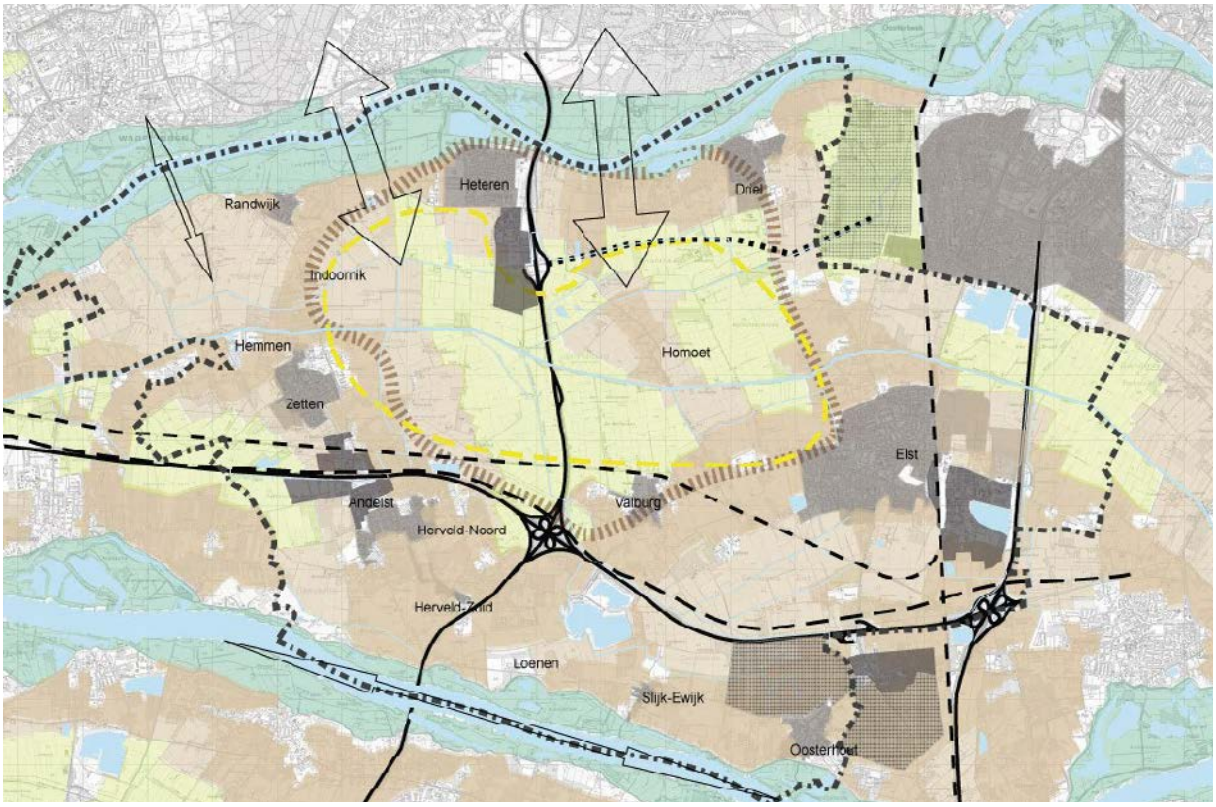
Uitwerking landschappelijke kader | per kern: Zetten . Hemmen . Herveld . Andelst

- *Rand oude kern*
- *Rand dorpsuitbreiding*
- *Rand bedrijventerrein*
- *Recreatie-/sportterrein*
- *Komgebied*
- *Waardevol gebied*
- *Ontwikkelingsgrens*
- *Bufferzone*
- *Parel van de Overbetuwe*
- *Waardevol element*
- *Kleinschaligheid*
- *Landschappelijk belangrijke lijn*
- *Waardevolle visuele relatie*
- *Betuweroute*
- *Beschermd historisch park / buitenplaats*
- *Grens zoekgebied*
- *In voorbereiding of in uitvoering zijnde plannen*
- *Gemeentegrens*

PAREL VAN OVERBETUWE

In de gemeente Overbetuwe zijn ondanks de vele ontwikkelingen in het landschap ook gebieden aanwezig waar de oorspronkelijke identiteit van het landschap nog sterk en herkenbaar aanwezig is. Deze gebieden worden de parels van de gemeente Overbetuwe genoemd.

Ook het gebied bij Herveld en Andelst is zo'n parel en bestaat uit een vrijwel ongeschonden kleinschalig, agrarisch gebied op de oeverwal. Veel verspreid liggende boerderijen liggen op verhoogde woonplaatsen en woerden en zijn karakteristiek of monumentaal. De woningen liggen aan bochtige wegen. Door de boomgaarden, boomkwekerijen, erfbeplantingen en bomen langs de weg is hier nog steeds een zeer waardevol coulissenlandschap aanwezig. Het opener middengebied, dat tussen de woerden ligt is ook binnen de parel opgenomen. Door dit middengebied zijn de woerden als afzonderlijke elementen binnen hun landschappelijke context herkenbaar.



Kaart 4, Visiekaart landschappelijke samenhangen en verschillen

- *Behoud openheid komgebied*
- *Behoud ruimtelijke afwisseling en versterking kleinschaligheid hogere oeverwallen*
- *Behoud ruimtelijke afwisseling en versterking kleinschaligheid lagere oeverwallen*
- *Ontwikkeling samenhangend gebied met hoofdfunctie natuur en verbetering mogelijkheden extensief recreatief gebruik*
- *Behoud en versterking waardevolle gradiënt uiterwaard - oeverwal - kom*
- *Behoud en versterking openheid: panorama's*
- *Behoud openheid: panorama's*
- *Behoud waardevolle openheid*
- *Woonbebouwing bestaand*
- *Woonbebouwing bedrijventerrein toekomstig*
- *Bedrijventerrein bestaand*
- *Oppervlakte water*
- *Gemeentegrens*
- *Spoorlijn / Betuweroute*
- *Snelweg*
- *Toekomstige N837*

LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN (LOP)

Doel van het LOP is de oorspronkelijke ruimtelijke structuur en verscheidenheid van het landschap binnen het Rivierengebied weer zichtbaar te maken.
Het plangebied is gelegen op de stroomruggen van Andelst- Herveld. Hiervoor geldt in de visie (LOP) dat ingezet wordt op 'het behoud van de ruimtelijke afwisseling en de versterking van de kleinschaligheid van de hogere oeverwallen'.

Voor het plangebied geldt verder dat deze gelegen is in 'deelgebied 4b, Oeverwal Andelst-Herveld'. Hiervoor geldt dan ook dat de aanleg van de diverse landschapselementen zal moeten bijdragen aan de versterking van het landschap en de herkenbaarheid van de stroomrug als zelfstandige structuur in het gebied. Binnen het stroomruggengebied wordt een onderscheid gemaakt tussen hogere en lagere stroomruggen en oude stroomgeulen. Bewoning, agrarische bouwlanden en fruitteelt zijn van oudsher geconcentreerd op de hogere stroomruggen. Hier was aanvankelijk een kleinschalig en afwisselend coulissenlandschap aanwezig, onder andere door de vele heggen die als perceelsscheiding dienden, de boombeplanting langs de wegen en de vele boomgaarden. Lagere stroomruggen en oude stroomgeulen werden in het verleden vooral gebruikt als hooi- en weiland en hadden een iets opener karakter.

De landschappelijke kwaliteiten van het gebied zijn onder andere:

- Kleinschaligheid van het stroomruggenlandschap met karakteristieke elementen als fruitbomen, boomgaarden, laanbeplanting, elzensingels en erfbeplanting.
- Waardevolle gradiënten (o.a. open-dicht, hoog-laag, droog-nat) tussen stuwwallen-uiterwaarden-stroomruggen- kommen.
- De contrasten tussen het omliggende open landschap en de beslotenheid van de linten met hoog opgaande erfbeplanting, kronkelige wegen.

De specifieke kenmerken voor deelgebied 4b zijn: hogere oeverwal met oude bewoning, veel boomgaarden en boomkwekerijen, kleinschalig/besloten landschap met landschapswaarden en bebouwing veelal geconcentreerd in dorpen op de oeverwaal. Eén van de knelpunten is dat de zichtrelaties naar het open omliggende landschap dreigt dicht te slibben. De opgave luidt dan ook een verdere versterking van dit kleinschalige en besloten landschap. De beoogde ontwikkeling voor het plangebied draagt bij aan deze opgave door de aanplant van diverse erf- en kavelgrensbeplanting en hoogstamboomgaarden.


1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
10
11
MOORDAKKERSTRAAT
0
10
20
30
40
50 METER

LANDSCHAPPELIJKE INRICHTING

Ruimtelijk is gekozen voor het maken van een compact en samenhangend erf ten oosten van de bestaande woning. Door het nieuwe bijgebouw naar achteren te plaatsen op de kavel ontstaat aan de voorzijde ruimte voor karakteristieke hoogstamboomgaard. Het bijgebouw wordt met de nokrichting haaks op de woning geplaatst zodat er zicht(lijnen) vanuit de woning ontstaan naar de tuin en het landschap. Achter het bijgebouw zorgt een robuuste houtsingel voor de landschappelijke inpassing.
Aan de voorzijde wordt de perceelgrens ter hoogte van de siertuin begeleid met een cultuurlijke (beuk) knip- en scheerheg en tussen tuin en de boomgaard een landschappelijke (liguster en/of veldesdoorn) knip- en scheerheg.

In het plangebied zijn enkele solitaire bomen, boomgroepen en een bomenrij voorgesteld. Ze staan los verspreid en ogenschijnlijk willekeurig, dat is ook de bedoeling, maar er zitten wel degelijk gedachtes achter. Aan de voorzijde staan enkele bomen die zorgen voor geleding van de gebouwen en geven diepte aan de tuin. Het betreft allemaal inheemse soorten die, zeker omdat ze solitair staan, uit kunnen groeien tot monumentale en karakteristieke bomen. De weide rondom het erf worden beheerd als kruidenrijk hooiland en dienen voor kleinvee (schapen). In de weide staat een boomgroep die beschutting geeft aan de dieren.

BEBOUWING

De bestaande woning met mansardekap is gericht op de weg en het nieuw te bouwen bijgebouw (90m²) is ruimtelijk ondergeschikt aan het hoofdgebouw middels onder meer een zadeldak, lage goot, eenvoudige volumeopbouw en passende materialisatie. Het bijgebouw is 7,5 bij 12 meter. De nokhoogte en goothoogte bedragen respectievelijk 5 en 3 meter.

ONTSLUITING EN PARKEREN

Het erf wordt ontsloten door de bestaande toegang en bied toegang tot het erf, bijgebouw en de woning. De verharding zal bestaan uit halfverharding of klinkers. Het parkeren zal plaatsvinden op het erf. Er zijn minimaal 2 parkeerplaatsen nodig.


BRANDENSTRAAT
MOORDAKKER
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
10
11
0
10
20
30
40
50 METER



LEGENDA

1. BESTAANDE HOOFDWONING (2-ONDER-1 -KAP)
2. BESTAANDE BIJGEBOUW VAN WONING NR. 6
3. NIEUW TE BOUWEN VRIJSTAAND BIJGEBOUW 7.5X12 METER (90 M^2)
4. HUIDIGE OPRIT GEEFT TOEGANG TOT ERF
5. BESTAANDE INRIT (OOST) GEEFT TOEGANG TOT WEIDES
6. HOOGSTAMFRUITBOMEN . 12 STUKS PLANTAFSTAND CA 8 BIJ 8 METER OMHEIND MET KNIP- EN SCHEERHEG (LIGUSTER OF VELDESDOORN)
7. BESTAANDE TREURWILG HANDHAVEN EN KNIP- EN SCHEERHEG OM SIERTUIN
8. HOUTSINGEL (21.5 X 5 METER) MET O.A. SLEEDOORN, HONDSROOS EN VELDESDOORN
9. PERCEELSGRENS - KADASTRALE GRENS MOORDAKKERSTRAAT NR. 6 EN 8
10. VRIJSTAANDE BOMEN, BOOMGROEPEN EN BOMENRIJ LANGS PERCEELGRENS EN WEIDE ZORGEN VOOR DIEPTE EN BESCHUTTING O.A. KLEINVEE
11. OPENHEID- EN KLEINSCHALIGHEID WEIDE BEHOUDEN EN VERSTERKEN


MOORDAKKERSTRAAT
1
2
3
4
5
6
7
8
0
10
20
30
40
50 METER

BEPLANTINGSPLAN

HOOGSTAMBOOMGAARD

	naam	*aantal*	*maat*	*plantverband*
1.	appels, peren, pruimen en kersen	12	12-14	1 op 8 meter

BOMEN

	naam	*aantal*	*maat*	*plantverband*	*bijzonderheden*
2.	walnoot	1	18-20	solitair	Drdkl. 3x verplant
3.	witte paardenkastanje	1	16-18	solitair	Drdkl. 3x verplant
4.	zoete kers	3	16-18	solitair	Drdkl. 3x verplant
5.	Hollandse linde	5	16-18	rij (h.o.h. 10 m)	Drdkl. 3x verplant

HAGEN

	naam	*aantal*	*maat*	*plantverband*
6.	beuk	120	60-80	4 per meter
7.	gewone liguster en/of veldesdoorn	110	60-80	4 per meter

HOUTSINGEL (21,5 X 5 METER)

8. Bosplantsoen: 70 stuks
   Plantverband: verschoven verband
   Plantafstand: 1.25 x 1.25 meter
   Randafstand: 1.00 meter
   Plantmaat: 100-120

   Soorten:

Zwarte Els	20%
Gelderse roos	15%
Kardinaalsmuts	15%
Hazelaar	30%
sleedoorn	20%

OOSTZEE ONTWERP & OMGEVING

Goede ideeën vertalen naar een haalbaar plan
dat inspeelt op
de kwaliteiten van de omgeving

OOSTZEE
ontwerp & omgeving

Bijlage 2 Nevenactiviteiten

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
- huifkarcentrum	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				
agrarische hulpbedrijven				
- loonbedrijven	-	-	-	N
- veehandelbedrijven	-	-	-	N
toeleverende bedrijven				
- spermabank	N	-	-	N
- fouragehandel	N	-	-	N
- zaaizaad en potgoed	N	-	-	N
- opslag agrarische producten	N	-	-	N
- hoefsmederij	N	-	-	N
semi-agrarische bedrijven				
- 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
Ambachtelijke landbouwproduktverwerkende bedrijven				
- 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
Overige ambachtelijke bedrijven				
- 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
- meubelstoffeerderijen	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 / beeld-houwerij	N	N	-	N
- zeefdrukkerij	N	N	-	N
- grafische bedrijven	N	N	-	N
Overige dienstverlening				
- 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
Aan-huis-gebonden-beroep				
- 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