

Bestemmingsplan



Buitengebied, Boterhoeksestraat 15, Heteren

Bestemmingsplan Buitengebied,
Boterhoeksestraat 15, Heteren

Gemeente Overbetuwe

Status: Vastgesteld

Datum: Augustus 2019

IMRO-Idn: NL.IMRO.1734.0318BUIBttrhkstr15-VSG1

gemeente **Overbetuwe**



Buitengebied, Boterhoeksestraat 15, Heteren

Datum

Augustus 2019

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	11
Hoofdstuk 4 Beleidskader	13
4.1 Rijksbeleid	13
4.2 Provinciaal beleid	14
4.3 Gemeentelijk beleid	15
Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten	18
5.1 Milieueffectrapportage	18
5.2 Geluid	18
5.3 Luchtkwaliteit	19
5.4 Bedrijven en milieuzonering	20
5.5 Geurhinder	21
5.6 Bodem	21
5.7 Externe veiligheid	22
5.8 Explosieven	24
5.9 Kabels en leidingen	24
5.10 Waterparagraaf	24
5.11 Flora en fauna	26
5.12 Archeologie en cultuurhistorie	27
5.13 Verkeer en parkeren	28
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

Initiatiefnemer is eigenaar van een agrarisch loonbedrijf dat momenteel op het perceel Boterhoeksestraat 9 te Heteren is gevestigd. Dit bedrijf wordt door de initiatiefnemer verplaatst naar de locatie Boterhoeksestraat 15 te Heteren. Het bedrijf wil de bestaande bedrijfsgebouwen op dit perceel slopen en een nieuw bedrijfsgebouw oprichten. Voor deze nieuwbouw is op 7 maart 2019 een omgevingsvergunning verleend. Recent is met de bouw gestart. De bouw van de bedrijfshal was in strijd met het geldende bestemmingsplan. Ook het gebruik als agrarisch loonbedrijf was niet in overeenstemming met het op het perceel toegestane gebruik (houtzagerij).

Daarnaast wil de initiatiefnemer de bestaande bedrijfswoning op het perceel vervangen, omdat deze in slechte staat verkeert. Op een andere plaats op het perceel wil men een nieuwe bedrijfswoning oprichten. Het oprichten van de bedrijfswoning op de gewenste plaats op het perceel is niet in overeenstemming met de bouwregels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

De gemeente wil onder voorwaarden medewerking aan het initiatief verlenen. Dit bestemmingsplan 'Buitengebied, Boterhoeksestraat 15, Heteren' voorziet in een nieuw planologisch-juridisch kader voor het bedrijfsperceel en geeft de voorwaarden voor de verplaatsing van de bedrijfswoning aan.

1.2 Ligging en beschrijving plangebied

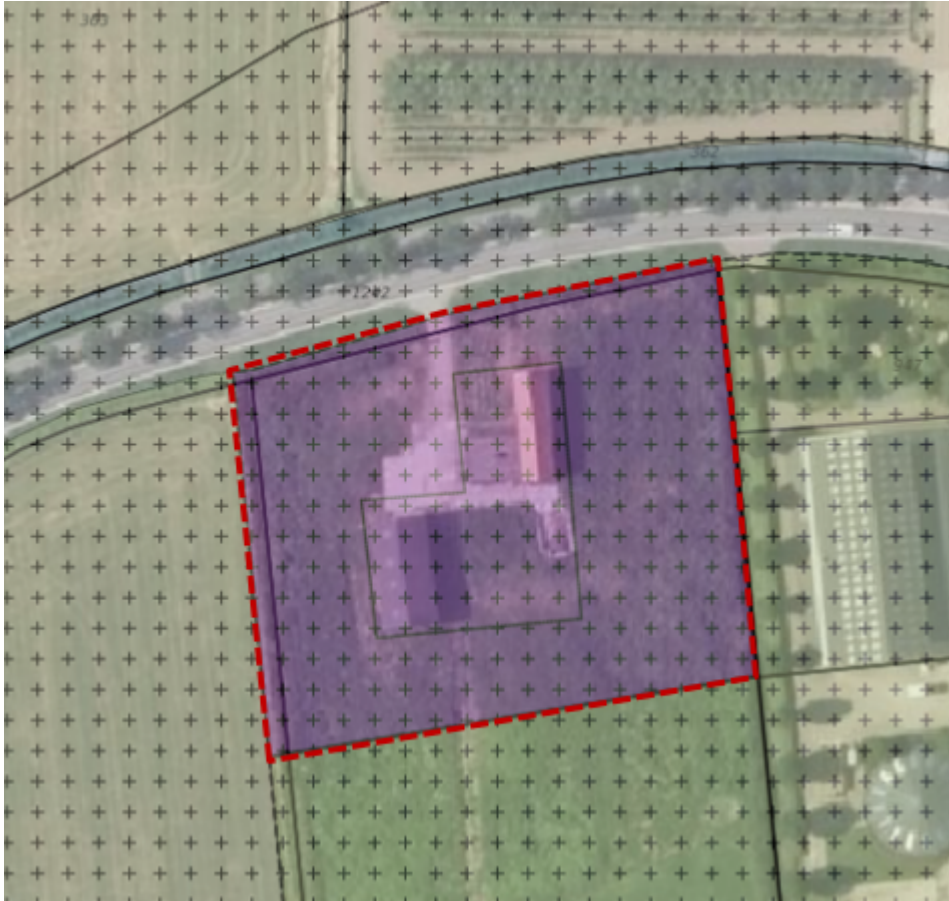
Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Overbetuwe, tussen de kernen Heteren (circa 700 meter oostelijk van het plangebied) en Randwijk (circa 1,4 kilometer westelijk). Op afbeelding 1 is de ligging van het plangebied weergegeven. Het plangebied ligt aan de Boterhoeksestraat, die een oost-westverbinding met Heteren vormt. In de omgeving zijn agrarische bedrijven en gronden aanwezig en ten westen van de locatie het kasteel De Nijburg, dat tegenwoordig een woonfunctie heeft.



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

1.3 Huidig bestemmingsplan

In het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe', dat is vastgesteld op 5 maart 2013. In het plangebied geldt de bestemming 'Bedrijf' met een functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - overige bedrijvigheid'. Binnen deze bestemming is een bedrijf in de vorm van een agrarisch loonbedrijf met opslag toegestaan. Er is een bouwvlak opgenomen rondom de bestaande bedrijfsbebouwing en bedrijfswoning. De bestaande bedrijfswoning is toegestaan. Op afbeelding 2 is een uitsnede van het huidige bestemmingsplan opgenomen, waarbij de begrenzing van het plangebied is aangegeven. De bestemming 'Bedrijf' reikt aan de west- en noordkant gedeeltelijk buiten het kadastrale perceel van het bedrijf.



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

Het huidige bestemmingsplan maakt het oprichten van het nieuwe bedrijfsgebouw niet mogelijk, omdat dit gedeeltelijk buiten het bouwvlak geprojecteerd is. Ook wordt de maximale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen, die in het plangebied is toegestaan (455 m²), overschreden. De oppervlakte bedraagt 520 m² en past daarmee wel binnen de in het plan opgenomen afwijkingsbevoegdheid (tot maximaal 523 m²). Daarnaast past het beoogde gebruik als agrarisch loonbedrijf niet binnen de gebruiksregels van de bestemming, omdat ter plaatse een houtzagerij is toegestaan. Voor de bouw van een nieuw bedrijfsgebouw en het gebruik als agrarisch loonbedrijf is op 7 maart 2019 een omgevingsvergunning verleend (kenmerk HOV-18-2482).

Ook de bedrijfswoning wordt buiten het bouwvlak opgericht. De verplaatsing van de bedrijfswoning is daarom niet in overeenstemming met het huidige bestemmingsplan. Er zijn geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden opgenomen, waarmee deze ontwikkeling kan worden toegestaan. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Met deze herziening van het bestemmingsplan wordt de verleende omgevingsvergunning in het plan opgenomen, verplaatsing van de bedrijfswoning toegestaan en wordt ook de begrenzing van het (bedrijfs)perceel correct opgenomen.

1.4 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

Het plangebied betreft een deel van het perceel Boterhoeksestraat 15 te Heteren (kadastraal gemeente Heteren, sectie F, nr. 9) en omvat daarnaast een kleine strook van het openbaar gebied ten noorden van het perceel en een strook van het agrarische perceel aan de westkant van het plangebied. De begrenzing van het plangebied is op afbeelding 3 zichtbaar. Ten oosten van het plangebied is een agrarische bedrijfslocatie aanwezig en ten noorden van het plangebied de Noordhoeksestraat. Aan de west- en oostkant wordt het plangebied begrensd door onbebouwde agrarische percelen. Het zuidelijk deel daarvan behoort tot het perceel van de initiatiefnemer, dat in totaal een oppervlakte van circa 2 hectare heeft.

In het plangebied is momenteel een agrarisch loonbedrijf in oprichting, dat door initiatiefnemer zal worden geëxploiteerd. Verder is er een bedrijfswoning aanwezig. Het bedrijfsperceel beschikte over enkele bedrijfsgebouwen, die evenals de bedrijfswoning in slechte, verouderde staat verkeert, zoals te zien is op afbeelding 4. Momenteel wordt een nieuwe bedrijfsloods op het perceel opgericht op basis van de op 7 maart 2019 verleende omgevingsvergunning.

Bij de bedrijfswoning en -gebouwen is een verhard erf aanwezig, met een oprit vanaf de Boterhoeksestraat. De oprit wordt door zowel het bedrijf als de bedrijfswoning gebruikt. Het zuidelijk deel van het perceel, dat grotendeels niet tot het plangebied behoort, is agrarisch in gebruik en maakt onderdeel uit van een waardevol open landschap. Rondom het perceel zijn watergangen aanwezig aan de west-, noord- en oostkant.



Afbeelding 3: recente luchtfoto en begrenzing van het plangebied (bron: Google Maps)



Afbeelding 4: zicht op de oude bebouwing in het plangebied (bron: Google Streetview)

Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer wil de bestaande bebouwing slopen en een nieuw bedrijfsgebouw voor het agrarisch loonbedrijf en een nieuwe bedrijfswoning oprichten. Gezien de huidige slechte staat van met name de bedrijfswoning, maar ook de overige gebouwen, is dit noodzakelijk. In afbeelding 5 is een situatietekening van de toekomstige indeling opgenomen. Het nieuwe bedrijfsgebouw krijgt een oppervlakte van maximaal 520 m², een goothoogte van maximaal 4,5 meter en bouwhoogte van maximaal 7 meter. Het bedrijfsgebouw wordt achter de huidige bedrijfswoning opgericht, gedeeltelijk buiten het bouwvlak van het huidige bestemmingsplan. Er vindt een vergroting van het toegestane oppervlak aan bedrijfsgebouwen (455 m²) plaats, maar de oppervlakte voldoet aan de daarvoor opgenomen binnenplanse afwijkingsmogelijkheid (tot maximaal 523 m²). Voor de bouw van het bedrijfsgebouw is op 7 maart 2019 een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen verleend. Recent is gestart met de bouwwerkzaamheden. Bij het bedrijfsgebouw komt erfverharding, waarop ook in parkeerplaatsen wordt voorzien. Een klein gedeelte van het perceel zal worden gebruikt voor buitenopslag. De buitenopslag vindt achter de nieuwe bedrijfswoning plaats en wordt daarmee grotendeels uit het zicht gehouden. Het bedrijfsperceel wordt ten opzichte van het huidige bestemmingsplan verkleind.

De nieuwe bedrijfswoning met een aanbouw wordt aan de westkant van het bedrijfsperceel voorzien. Deze krijgt een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. De bedrijfswoning wordt buiten het huidige bouwvlak gebouwd. Rondom de woning worden de gronden ingericht als tuin. De bebouwing wordt verder van de weg af gebouwd dan in de huidige situatie het geval is en er ontstaat een compacter erf met aanmerkelijk meer ruimtelijke kwaliteit. Afbeelding 5 illustreert dit. De toekomstige situatie sluit bovendien beter aan op het waardevolle open landschap aan de west- en zuidkant van het bedrijfsperceel.

Een voorwaarde om medewerking aan het initiatief te kunnen verlenen, is dat het perceel landschappelijk wordt ingepast. Er is daarom een inrichtingsplan opgesteld met een beplantingslijst (zie Bijlage 1 bij de planregels en afbeelding 5). Het inrichtingsplan sluit aan bij de doelstellingen voor landschappelijke kwaliteitsverbetering uit het gemeentelijk Landschappelijk Ontwikkelingsplan (LOP). In paragraaf 4.3 wordt de landschappelijke inpassing nader beschreven in relatie tot het LOP. De bestaande watergangen rondom het perceel worden behouden. Tevens wordt gebruik gemaakt van de bestaande inrit.



Afbeelding 5: toekomstige inrichting en landschappelijke inpassing in het plangebied (bron: Van Westreenen)



Afbeelding 6: impressie toekomstige situatie in vogelvlucht (bron: Van Westreenen)

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te bereiken, laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Beoordeling en conclusie

Dit bestemmingsplan maakt het verplaatsen van een bedrijfswoning mogelijk. Het gaat hier om een lokale ontwikkeling, die gezien de aard en omvang van het plan geen relatie met het ruimtelijke ordeningsbeleid op rijksniveau heeft. Er zijn geen nationale belangen in het geding. Het initiatief conflicteert niet met het nationaal ruimtelijke ordeningsbeleid, zoals vastgelegd in de SVIR.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

Beoordeling en conclusie

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

Beoordeling en conclusie

Het bestemmingsplan maakt verplaatsing van een bestaande bedrijfswoning op een bestaand bouwperceel (agrarisch loonbedrijf) mogelijk. Er worden geen extra bouw- of gebruiksmogelijkheden geboden. Het bestemmingsvlak 'Bedrijf' wordt juist verkleind. Er is geen sprake van toename van ruimtebeslag van stedelijke functies. Het bestemmingsplan maakt daarmee, in lijn met de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, geen nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk. De Ladder voor duurzame verstedelijking behoeft in het kader van dit bestemmingsplan niet doorlopen te worden.

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

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

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

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

Beoordeling en conclusie

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

Het plan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

Omgevingsverordening Gelderland

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

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

Beoordeling

Het plangebied ligt binnen de volgende aanduidingen:

- plussenbeleid;
- tijdelijk verbod nieuwvestiging, uitbreiding en hervestiging glastuinbouw;
- Romeinse Limes;
- intrekgebied.

Daarnaast ligt het plangebied aangrenzend aan een waardevol open gebied.

Het plan voorziet in verplaatsing van een bedrijfswoning bij een bestaand niet-agrarisch bedrijf, met een verkleining van het bestemmingsvlak. Omdat er geen sprake is van niet-grondgebonden veehouderij of van glastuinbouw, zijn de aanduidingen met betrekking tot het plussenbeleid en glastuinbouw niet van belang voor de ontwikkeling. Ook is winning van fossiele energie niet aan de orde. Het plan is daarmee in overeenstemming met de regels voor intrekgebieden (artikel 2.38).

Romeinse Limes en waardevol open gebied

Het plangebied ligt aan de rand van de Romeinse Limes (archeologisch monument). De Romeinse Limes loopt dwars door Nederland, van Katwijk aan Zee in het westen tot aan de Duitse grens in het oosten. Bestemmingsplannen die onderdeel uitmaken van de Romeinse Limes (vertaald: 'grenspad'), mogen geen ontwikkelingen mogelijk maken die de kernkwaliteiten van dit erfgoed aantasten. De kernkwaliteiten van de Romeinse Limes zijn forten, burgerlijke nederzettingen, kampdorpen, grafvelden, de militaire infrastructuur, bestaande uit wegen, waterwerken en wachttorens en scheepswrakken

(artikel 2.59). Het plangebied betreft een bestaand bedrijfsperceel, waar het huidige bestemmingsplan een bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen toestaat. Met dit bestemmingsplan wordt verplaatsing van de bedrijfswoning mogelijk gemaakt, aansluitend op het bestaande bouwvlak. Gezien de huidige functie, inrichting en gebruik van het plangebied zijn er in de huidige situatie geen zichtbare of herkenbare elementen van de Romeinse Limes in het plangebied aanwezig. Het plan tast de kernkwaliteiten niet aan. Bovendien wordt het bedrijfsperceel met het plan verkleind.

Ten aanzien van het aangrenzende waardevolle open gebied is van belang dat het bestemmingsvlak wordt verkleind en dat het bouwvlak niet richting het open gebied wordt uitgebreid. De gronden aan de zuidkant van het perceel blijven open agrarische gronden en hier wordt het erf van het bedrijf verkleind, evenals op beide zijerven. Bij de inrichting van de landschappelijke inpassing van het perceel is rekening gehouden met de kwaliteiten van het gebied als open landschap. Zie hierover uitgebreider de volgende paragraaf 4.3. De buitenopslag wordt aan het zicht ontnomen en slechts in beperkte zones op het perceel toegestaan. Het plan doet recht aan de kwaliteiten van het waardevol open gebied en tast deze niet aan.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de Omgevingsverordening Gelderland.

4.3 Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie 2020+ Overbetuwe verbindt..

Op 8 september 2009 heeft de gemeenteraad van Overbetuwe de 'Toekomstvisie 2020, Overbetuwe verbindt..' (hierna: de Toekomstvisie+) vastgesteld. De Toekomstvisie+ van Overbetuwe is het kader voor de ontwikkeling van de gemeente Overbetuwe tot 2020. De visie geeft een richting voor de ruimtelijke, maatschappelijke en economische ontwikkeling. De Toekomstvisie+ omvat het gehele gemeentelijke beleidsterrein. Voor wat betreft de ruimtelijke onderdelen is de Toekomstvisie+ te zien als structuurvisie in de zin van artikel 2.1 Wro voor het grondgebied van de gemeente Overbetuwe. In de Toekomstvisie+ zijn de aspecten leefomgeving, vergrijzing, economische gesteldheid (werk en werkgelegenheid) en duurzaamheid opgenomen om een gewenste identiteit uiteen te zetten.

In de gemeente Overbetuwe zijn 11 kernen van verschillende grootte en met verschillende identiteiten aanwezig. Behoud van de karakteristiek en (specifieke) kwaliteiten van deze kernen is een speerpunt in het beleid. Ook het buitengebied kent gebieden met verschillende kwaliteiten en kenmerken, die behouden moeten blijven en waar mogelijk moeten worden versterkt. Een andere belangrijke ontwikkeling is het kleiner worden van huishoudens. Hierdoor zijn, ook bij een gelijk blijvend aantal inwoners, meer woningen nodig en is dus meer ruimte nodig.

Beoordeling

Een belangrijke opgave is het behoud en de versterking van de eigenheid en kenmerken van het landschap (opgave 1). Het plangebied ligt in het stroomruggen- en oeverwallenlandschap op de grens tussen de oever wal aan de noordkant en het open komlandschap aan de zuidkant. Het stroomruggen- en oeverwallenlandschap is verdicht en kleinschalig, met een afwisselend landgebruik in onregelmatige blokverkeveling. Kenmerkend is verder de veelheid aan landelijke wegen met clusters aan vrijstaande woningen en (voormalige) boerderijen. De oeverwallen zijn in de afgelopen 60 jaar grootschaliger en opener geworden. De kwaliteit van het karakteristieke landschap wordt hierdoor bedreigd. Belangrijk is dat de kleinschaligheid van het landschap behouden blijft. Ook de contrasten tussen de open agrarische landschappen en de verdichte bebouwingsclusters zoals buurtschappen, moeten worden behouden of versterkt.

Zoals aangegeven ligt het plangebied op de overgang tussen de oeverwal met kleinschalige elementen en het open komlandschap ten zuiden van de Boterhoeksestraat. Het contrast tussen beide landschapstypen is zeer herkenbaar en het is belangrijk dat dit contrast ten minste wordt behouden. Bij zowel de invulling van de landschappelijke inpassing als de situering van de bedrijfswoning is hiermee rekening gehouden. Beoogd is om de openheid te versterken en een kleinschaliger, compact erf voor het bedrijf te creëren. Hiermee wordt het contrast vergroot. Bovendien wordt met de nieuwbouw van de

bedrijfswoning en het vergunde nieuwe bedrijfsgebouw ook de ruimtelijke uitstraling en kwaliteit op het erf verbeterd. Ook dit past bij de doelstellingen van de Toekomstvisie+ op het gebied van landschappelijke/ruimtelijke kwaliteit.

Conclusie

Het plan draagt bij aan één van de centrale opgaven van de Toekomstvisie+. Het bestemmingsplan is dan ook in overeenstemming met de Toekomstvisie+.

Landschapsontwikkelingsplan Overbetuwe (LOP)

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

Beoordeling

Met dit bestemmingsplan wordt verplaatsing van een bedrijfswoning op een bestaand bedrijfsperceel mogelijk gemaakt. Een voorwaarde om medewerking te kunnen verlenen aan deze wijziging is dat een goede landschappelijke inpassing op basis van een inrichtingsplan plaatsvindt. Er is daarom een inrichtingsplan opgesteld (Bijlage 1 bij de regels), waarbij het LOP als belangrijk kader is gebruikt.

Het plangebied maakt deel uit van het stroomruggen- en oeverwallenlandschap en ligt op de rand van deelgebied 2 (open kommen Hollanderbroek, Leindermeint, De Meilanden en Weerbroek) en grenst aan deelgebied 1c (oeverwal tussen Driel en Randwijk). De Boterhoeksestraat vormt de grens tussen deze deelgebieden. Het plangebied ligt op een overgang tussen de oeverwal tussen Driel en Randwijk en het open komlandschap zuidelijk van de locatie.

In deelgebied 2 wordt ingezet op onder meer:

- Behoud bijzondere openheid in gebied ten westen van Heteren en ten zuiden van de Boterhoeksestraat;
- Behouden en versterken van gradiënten en panorama vanaf de kom naar de stuwwallen;
- Vergroten contrast tussen openheid en kleinschaligheid;
- Aandacht voor erfbeplanting en samenhang tussen deze beplanting en bebouwing.

Bij het opstellen van het inrichtingsplan is met deze concrete doelstellingen rekening gehouden. In afbeelding 7 zijn de voorgestelde maatregelen, zoals opgenomen in het inrichtingsplan, aangegeven. In de bijlage is tevens een beplantingslijst opgenomen.

Het aan de zuid- en westkanten van het plangebied omliggende agrarische gebied is een waardevol open gebied. In de eerste plaats wordt het bestemmingsvlak 'Bedrijf' aan beide kanten verkleind, waardoor er meer ruimte tussen het bedrijf en het waardevolle open gebied wordt gecreëerd. Door verkleining van het erf tot een compact erf met clustering van bebouwing, verharding en kleinschalige buitenopslag, worden het contrast en de relatie met dit gebied versterkt. Ook is er sprake van minder verrommeling en door de nieuwbouw van meer ruimtelijke en architectonische kwaliteit.

Om de openheid van het gebied te behouden, worden geen forse beplantingselementen toegevoegd. In het voorerf komt een solitaire boom (rode beuk) en ten noordoosten van de bebouwing een boomgaard met enkele verschillende soorten. De verharding en parkeerplaatsen worden ingepast met hagen (hazelaar) en ook de buitenopslag wordt aan het zicht ontnomen door drie zomereiken en door de bebouwing. Het zicht vanaf de kom op de bebouwing en verharding wordt op deze manier beperkt, terwijl anderzijds door het gebruik van vooral lage landschapselementen in combinatie met een doorzicht tussen het bedrijfsgebouw en de bedrijfswoning, de openheid en het zicht tussen oeverwal en komlandschap wordt versterkt.

De toekomstige inrichting draagt op deze manier bij aan meerdere doelstellingen voor het deelgebied.



Afbeelding 7: landschappelijke inpassing (bron: Van Westreenen)

Conclusie

Na realisatie van de beoogde ontwikkeling, inclusief landschappelijke inpassing, ontstaat er een kleinschaliger, compacter bedrijfsperceel, dat in duidelijker contrast staat met het omliggende open gebied. De relatie met het gebied wordt versterkt en het perceel wordt passend landschappelijk ingepast. Het plan levert een bijdrage aan meerdere doelstellingen van het LOP en is hiermee dus in overeenstemming. Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' rondom het bedrijfsperceel wordt door middel van functieaanduidingen ingezet op behoud en versterking van de landschappelijke kwaliteiten. Deze aanduidingen zijn relevant bij eventuele toekomstige ontwikkelingen. Zodoende is ook op de langere termijn aandacht voor behoud en versterking van de landschappelijke kwaliteiten gewaarborgd.

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 kleine bouwprojecten, zoals het onderhavige, beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is.

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

Beoordeling en conclusie

Met dit bestemmingsplan wordt een verplaatsing van een bedrijfswoning mogelijk gemaakt. De ontwikkeling behoort niet tot de in lijst C en D van het Besluit m.e.r. opgenomen categorieën, omdat er geen nieuwe functie wordt toegestaan. Het bedrijfsperceel wordt juist verkleind en de bouw mogelijkheden blijven gelijkwaardig.

Er is daarom geen sprake van een m.e.r.-plichtige 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.

Beoordeling

Met dit bestemmingsplan wordt een nieuwe bedrijfswoning toegestaan op een andere plek dan de huidige bedrijfswoning en het bouwvlak. Voor het plangebied is uitsluitend het wegverkeerslawaaï relevant. De nieuwe woning ligt binnen de geluidzone van de Boterhoeksestraat. Spoorwegen bevinden zich op grote afstand van het plangebied. Ook zijn er geen geluidgezoneerde bedrijven(terreinen) in de omgeving aanwezig. Een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting vanwege het wegverkeer is noodzakelijk.

Op grond van de Wgh geldt een voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevels vanwege het wegverkeer van 48 dB (artikel 82 lid 1). Als de geluidbelasting hoger is, moet een nadere afweging plaatsvinden en kan een ontheffing voor een hogere geluidbelasting worden verleend (artikel 82 lid 2). De maximale ontheffingswaarde voor vervangende nieuwbouw buiten de bebouwde kom bedraagt 58 dB. De onderzoeksrapportage is opgenomen in Bijlage 1. Uit het akoestisch onderzoek blijkt, dat de voorkeursgrenswaarde op drie gevels wordt overschreden. De maximale geluidbelasting is 55 dB.

Vaststelling van een hogere waarde is daarom noodzakelijk. Er wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van de Wgh. Bronmaatregelen zijn niet reëel, gezien de aard van de wijziging. Daarnaast is de afstand tot de weg al vergroot ten opzichte van de huidige situatie.

De gemeente Overbetuwe heeft beleid op het gebied van akoestiek opgesteld (Nota Geluidbeleid en Nota Hogere Grenswaarden). Het plangebied behoort tot het 'buitengebied'. De ambitieklasse in het buitengebied is 'rustig' (maximaal 43 dB voor wegverkeerslawaaï). De ambitieklasse wordt niet gehaald en ook de bovengrens (53 dB, klasse 'onrustig') wordt niet gehaald. De maximale geluidbelasting valt onder de geluidsklasse 'zeer onrustig'. Een dergelijke geluidbelasting wordt niet zonder meer aanvaardbaar geacht. Er wordt wel voldaan aan de eis dat ten minste drie verblijfsruimten aan een geluidluwe zijde moeten liggen, in dit geval de zuidelijke gevel.

Er zal een bouwakoestisch onderzoek moeten worden uitgevoerd in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen, waarin moet worden aangetoond dat aan de grenswaarde volgens het Bouwbesluit wordt voldaan voor de woonvertrekken. Deze grenswaarde is 33 dB. Er moet sprake zijn van een karakteristieke geluidwering van ten minste 24 dB om deze waarde te bereiken. Normaliter wordt bij moderne standaard bouwmaterialen, zoals dubbele beglazing en dakisolatie, aan deze eis voor geluidwering voldaan. Daarom levert dit op voorhand geen belemmering voor het plan op en kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de woning worden verondersteld. Bovendien is in de tuin van de woning sprake van een aanvaardbaar leefklimaat.

Conclusie

Vaststelling van een hogere waarde vanwege de geluidbelasting van het wegverkeer is noodzakelijk. Hiervoor is een aanvraag ingediend door de initiatiefnemer. Er wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarde. Daarnaast is het initiatief in overeenstemming met het gemeentelijk geluidbeleid, op voorwaarde dat in een bouwakoestisch onderzoek wordt aangetoond dat in de verblijfsruimten een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Hiervoor zijn geen belemmeringen te verwachten. Vanuit akoestisch oogpunt zijn er daarom geen belemmeringen voor het initiatief aanwezig.

5.3 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) 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 NO₂ en PM₁₀ (1,2 µg/m³).

Beoordeling en conclusie

De ontwikkeling betreft het verplaatsen van een bedrijfswoning bij het bestaande agrarisch loonbedrijf. Daarmee is op voorhand zeker, dat het initiatief niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er worden immers geen extra bebouwings- of gebruiksmogelijkheden geboden ten

opzichte van de huidige bestemming. Het plan leidt niet tot een toename van het aantal verkeersbewegingen en levert ook geen relevante wijziging in de verkeersafwikkeling op. Een luchtkwaliteitonderzoek is niet noodzakelijk. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

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

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

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

Beoordeling

Dit bestemmingsplan maakt een bedrijfswoning bij het agrarisch loonbedrijf mogelijk op een andere plaats dan het huidige bestemmingsplan toestaat. Een agrarisch loonbedrijf behoort tot milieucategorie 3.1 en kent een bijbehorende richtafstand van 50 meter in gebiedstype 'rustig buitengebied'. Omliggende woningen zijn ruimschoots buiten deze richtafstand gesitueerd. Het bestemmingsvlak 'Bedrijf' wordt bovendien verkleind en komt op geen enkele plaats dicht bij omliggende percelen. Om deze redenen is het uitgesloten dat de planologische wijziging leidt tot onevenredige hinder voor omliggende functies.

Een bedrijfswoning is een gevoelige functie, waarmee omliggende bedrijven rekening moeten houden. De bedrijfswoning is uitsluitend relevant voor het naastgelegen agrarische bedrijf Boterhoeksestraat 13b/c (paardenbedrijf). Met de verplaatsing van de bedrijfswoning wordt de afstand ten opzichte van het agrarisch bedrijf vergroot. De verplaatsing zorgt daarmee niet voor beperkingen voor dit bedrijf.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de ontwikkeling. Omliggende functies worden niet belemmerd, er ontstaat geen onevenredige overlast voor de omgeving en is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de bedrijfswoning.

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 en conclusie

Dit bestemmingsplan voorziet in het verplaatsen van een nieuw geurgevoelig object, namelijk een bedrijfswoning. In de omgeving zijn geen veehouderijen aanwezig. De naastgelegen agrarische bedrijfslocatie betreft een paardenbedrijf (dressuurpaarden). De Wgv levert daarom geen belemmeringen op voor het verplaatsen van de bedrijfswoning.

5.6 Bodem

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

Beoordeling

Dit bestemmingsplan maakt het verplaatsen van een bedrijfswoning op een bestaand bedrijfsperceel mogelijk. Een onderzoek naar de bodemkwaliteit ter plaatse van de nieuwe bedrijfswoning is noodzakelijk. Daarom is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Ook zijn een verkennend en nader asbestonderzoek uitgevoerd. De rapportage van het onderzoeken is opgenomen in Bijlage 2. Hierna wordt ingegaan op de conclusies van het onderzoek.

In de bovengrond zijn lichte verontreinigingen met zink, minerale olie en PAK aangetroffen. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen. In het grondwater is een lichte verontreiniging met barium aangetroffen. Dit is een van nature voorkomend licht verhoogd gehalte in het grondwater.

Omdat er uitsluitend lichte verontreinigingen zijn aangetroffen, is een aanvullend onderzoek naar de bodemkwaliteit niet nodig. De bodemkwaliteit is geschikt voor het toekomstige gebruik.

Bij het verkennend asbestonderzoek is op verschillende plaatsen asbestverdacht materiaal aangetroffen, zowel in de inspectiegaten als op het maaiveld. Daarom is direct een nader asbestonderzoek met sleuven uitgevoerd. De onderzoeksresultaten van het nader onderzoek vormen geen belemmering voor de ontwikkeling. Asbestverdacht materiaal dat nog aanwezig is op het maaiveld wordt bij voorkeur verwijderd, om vermenging met de grond te voorkomen.

Conclusie

De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vormt geen belemmering voor het toekomstige gebruik van het perceel. Daarnaast vormt de aanwezigheid van asbest geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.7 Externe veiligheid

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

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

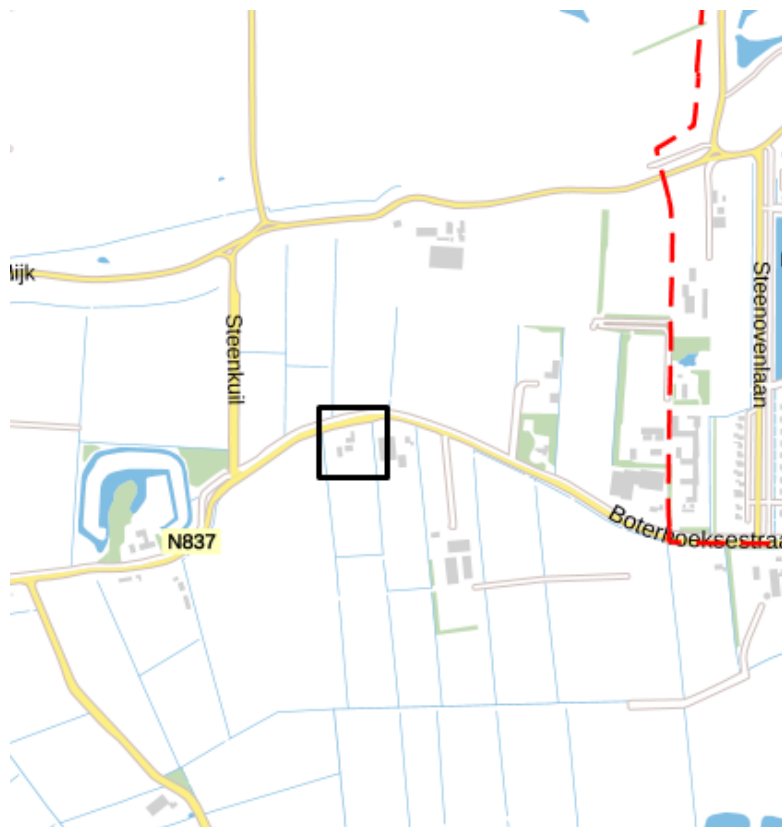
Het groepsrisico (GR) is een afwegingsinstrument dat tot doel heeft een bewuste afweging te stimuleren over het risico op een ongeval met een groot aantal slachtoffers. Het GR beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke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

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

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

Beoordeling

Het plan betreft het verplaatsen van een bedrijfswoning op een bestaand bedrijfsp perceel. Er wordt daarmee een kwetsbaar object verplaatst. Deze ontwikkeling levert geen wijziging ten aanzien van het GR op. Wel is de ontwikkeling van belang ten aanzien van het PR. Daarom is op basis van de risicokaart van de provincie Gelderland een inventarisatie gemaakt van de risicobronnen in en rondom de planlocatie, die een extern veiligheidsrisico kunnen veroorzaken. In afbeelding 8 is een uitsnede opgenomen van de risicokaart.



Afbeelding 8: uitsnede risicokaart (bron: <http://www.risicokaart.nl>), geraadpleegd op 28 mei 2019, met ligging plangebied in zwart vlak aangegeven

De informatie van de provinciale risicokaart levert de volgende inzichten op.

Rondom de planlocatie zijn geen transportroutes en inrichtingen aanwezig met een extern veiligheidsrisico. Circa 550 meter oostelijk van het plangebied is een buisleiding aanwezig van de Gasunie (N-568-32). De PR 10^{-6} -contour van deze leiding ligt ter plaatse van de leiding zelf en reikt dus niet tot het plangebied.

Verplaatsing van het kwetsbare object (de bedrijfswoning) vindt plaats buiten de PR 10^{-6} -contouren van risicovolle inrichtingen, buisleidingen en transportroutes. Dit aspect levert daarom geen belemmering op.

Conclusie

De planlocatie ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van een inrichting, buisleiding en transportroute met een extern veiligheidsrisico. De plaatsgebonden risicocontour van de diverse risicobronnen vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan. Ten aanzien van het groepsrisico is er geen sprake van relevante wijzigingen. Het aspect externe veiligheid staat aan de realisatie van het plan niet in de weg.

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. Men sprak in die periode ook wel over 'het mannen eiland'. 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 in het plangebied nog sprake is van onontploffte munitie.

Beoordeling en conclusie

Bij bodemroerende werkzaamheden, zoals het oprichten van gebouwen, graafwerkzaamheden, aanleg van kabels en leidingen en het uitvoeren van bepaalde onderzoeken, is de aanwezigheid van mogelijke niet-gesprongen explosieven (NGE's) van belang. Omdat de bedrijfswoning op het bestaande bedrijfsperceel wordt opgericht, is de kans dat er NGE's aanwezig zijn op deze plaats zeer gering.

5.9 Kabels en leidingen

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

Beoordeling en conclusie

In het plangebied en 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)

Het plan voorziet in het verplaatsen van een bedrijfswoning. Voor de nieuwbouw van een bedrijfsgebouw is al een omgevingsvergunning verleend. De bebouwde oppervlakte blijft gelijk ten opzichte van de huidige bestemming. Mogelijk is er sprake van een geringe toename van het verharde oppervlak bij de bebouwing. Deze toename blijft ruimschoots onder de compenstaiedrempel van 1.500 m². Daarom is compensatie niet aan de orde.

Voor de nieuwe bebouwing geldt, dat op het verhard oppervlak vallend hemelwater gescheiden moet worden afgevoerd van het vuilwater.

De planvorming heeft geen negatieve invloed op oppervlaktewater. Aan de randen van het perceel zijn enkele watergangen aanwezig. De noordelijke watergang is aangemerkt als C-watergang en de westelijke en oostelijke watergangen als B-watergang. Alle watergangen blijven behouden en er vinden

geen werkzaamheden plaats in of nabij de beschermingszones van de watergangen. De noordelijke watergang wordt gekruist door de bestaande oprit. Hieraan verandert niets.

Conclusie

Waterhuishoudkundig zijn er geen bezwaren verbonden aan 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 betreft uitsluitend het verplaatsen van een bedrijfswoning bij het agrarisch loonbedrijf in het plangebied. De nieuwe bedrijfswoning wordt opgericht ter plaatse van gronden die al voor bedrijfsdoeleinden worden gebruikt en deels verhard zijn. Vanwege de feitelijke situatie ter plaatse is er geen sprake van geschikt leefgebied of geschikte verblijfplaatsen voor beschermde soorten. Negatieve effecten op beschermde soorten kunnen daarom worden uitgesloten. Bij het uitvoeren van de

werkzaamheden (bouw-, sloop- en grondwerkzaamheden) moet de algemene zorgplicht in acht worden genomen.

Het plangebied behoort niet tot een Natura 2000-gebied of tot het NNN. Externe effecten op beschermde natuurgebieden zijn gezien de aard van het plan op voorhand uitgesloten. Immers, er worden geen extra bouw mogelijkheden of nieuwe gebruiksmogelijkheden mogelijk gemaakt met het plan. Daarmee is uitgesloten dat er sprake is van een toename van stikstofuitstoot. Hierbij is ook van belang dat de bestaande, verouderde bedrijfswoning wordt vervangen door een nieuwe bedrijfswoning, die aan de huidige eisen op het gebied van onder meer isolatie en duurzaamheid voldoet. Het aantal verkeersbewegingen blijft gelijk en de verkeersrouting verandert ook niet.

Conclusie

Negatieve effecten op beschermde natuurgebieden en soorten zijn op voorhand uitgesloten.

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 en conclusie

Ter plaatse van het plangebied is volgens de archeologische beleidsadvieskaart deels een hoge archeologische waarde aanwezig (noordelijke zone) en deels een middelmatige archeologische verwachtingswaarde (rest van het plangebied). Als er bodemingrepen dieper dan 0,30 meter en groter dan 100 m² plaatsvinden ter plaatse van de gronden met een hoge archeologische verwachtingswaarde, moet een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. Voor de gronden met een middelmatige archeologische verwachtingswaarde, is een onderzoek aan te orde als er bodemingrepen met een oppervlakte van minimaal 500 m² en dieper dan 0,30 meter worden uitgevoerd.

Ter plaatse van de nieuwe bedrijfswoning geldt een hoge archeologische verwachtingswaarde. Er is nog geen sprake van een definitief bouwplan. Voor zover de drempelwaarden worden overschreden, moet in het kader van de omgevingsvergunning voor het onderdeel 'bouwen' een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. In dit bestemmingsplan zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologische verwachting 2' (hoge archeologische verwachtingswaarde) en 'Waarde - Archeologische verwachting 3' (ter plaatse van de zone met middelmatige archeologische verwachtingswaarde) opgenomen overeenkomstig de archeologische beleidskaart. Eventueel aanwezige archeologische waarden worden zodoende adequaat beschermd en het tijdig uitvoeren van een onderzoek is gewaarborgd.

In het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Wel ligt het plangebied aan de rand van een landschappelijk waardevol gebied (openheid en zegen). Deze waarden worden niet aangetast. In paragraaf 4.3 is op dit aspect al ingegaan.

5.13 Verkeer en parkeren

Parkeren

Het planvoornemen levert geen wijziging in de parkeerbehoefte op, omdat slechts een bedrijfswoning wordt verplaatst. Bij de nieuwe bedrijfswoning moeten voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn, waarbij moet worden voldaan aan de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016. Dit betekent dat er ten minste 2 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn. Daarvoor is voldoende ruimte op de erfverharding beschikbaar. Ook bij de nieuwe bedrijfsbebouwing moeten voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn. Dit is getoetst bij de verleende omgevingsvergunning voor het bouwen.

Het aspect parkeren zorgt niet voor belemmeringen.

Verkeer

Het plan voorziet uitsluitend in het wijzigen van de situering van een bedrijfswoning. Er worden geen extra bouw mogelijkheden of gebruiksmogelijkheden toegestaan. De verkeersgeneratie vanwege de functies in het plangebied wijzigt daarom niet. Voor wat betreft de verkeersafwikkeling zijn er geen belemmeringen. Evenals in de huidige situatie wordt gebruik gemaakt van één oprit naar de Boterhoeksestraat. Ook in dit opzicht wijzigt er dus niets.

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

6.1 Algemene opzet

Inleiding

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

Het bestemmingsplan 'Buitengebied, Boterhoeksestraat 15, Heteren' bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting

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

De bestemmingsregels

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

De verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen 'Agrarisch met waarden', 'Bedrijf', 'Verkeer' en 'Waarde - Archeologische verwachting 2 en 3' opgenomen met de daarbij behorende aanduidingen en bouwvlakken. Verder is er een gebiedsaanduiding opgenomen met betrekking tot de bescherming van het waardevolle landschap (open landschap). Waar nodig worden de aanduidingen in paragraaf 6.2 nader toegelicht.

De opzet van het plan

Het bestemmingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. Qua systematiek is zoveel mogelijk aangesloten bij het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe'.

Bouwplan

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

6.2 Toelichting op de verbeelding en regels

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

Agrarisch met waarden

Een gedeelte van het plangebied wordt bestemd als 'Agrarisch met waarden'. Het gaat hierbij om de gronden rondom het toekomstige bedrijfsperceel met bebouwing en de bedrijfswoning. Deze gronden worden landschappelijk ingericht volgens het inrichtingsplan en blijven verder agrarisch in gebruik, zoals in de huidige situatie al het geval is. Ook de strook aan de westkant van het plangebied, buiten de eigendom van initiatiefnemer, krijgt de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Hiermee komt de bestemming overeen met het bestaande gebruik.

De gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' zijn met name bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, hobbymatig agrarisch grondgebruik, extensieve dagrecreatie, het behoud, de bescherming en het herstel van openheid en zegen, alsmede voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Een glastuinbouwbedrijf of ander niet-grondgebonden agrarisch bedrijf is niet toegestaan.

Er zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van maximaal 1 meter hoogte toegestaan. Ten aanzien van een aantal werkzaamheden is een omgevingsvergunningplicht opgenomen (uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden).

Bedrijf

Het bedrijfsperceel wordt ten opzichte van de huidige situatie verkleind, omdat het uit landschappelijk oogpunt wenselijk is om een compact erf te behouden. Dit gedeelte behoudt de bestemming 'Bedrijf' en heeft een functieaanduiding 'agrarisch loonbedrijf'. Ter plaatse is een agrarisch loonbedrijf toegestaan met één bedrijfswoning. Met toepassing van een afwijkingsbevoegdheid kan een ander bedrijf (milieucategorie 1 of 2) worden toegestaan. De bedrijfswoning is specifiek aangeduid en voorzien van een bouwvlak, waarbinnen deze moet worden gebouwd. Voor het vergunde bedrijfsgebouw is eveneens een bouwvlak opgenomen. In de bouwregels zijn de maximum goot- en bouwhoogten van de bebouwing aangegeven en is ook de maximum oppervlakte aan bedrijfsgebouwen vastgelegd (520 m²). Verder is buitenopslag toegestaan, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'opslag'.

Verkeer

Aan de noordkant van het plangebied is een strook openbaar gebied aanwezig, aansluitend op de Boterhoeksestraat. De bestemming 'Bedrijf' is hier gewijzigd naar 'Verkeer'. Binnen de bestemming zijn wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een functie voor doorgaand verkeer toegestaan, evenals parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en dergelijke. Binnen de bestemming zijn uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen toegestaan, alsmede binnen de bestemming passen bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Waarde - Archeologie en Waarde - Archeologische verwachting 2 en 3

In het plan is de archeologische beleidskaart vertaald in twee dubbelbestemmingen, ten behoeve het behoud en de bescherming van archeologische waarden in of nabij het plangebied. Zie hierover ook paragraaf 5.12. Naast de betreffende dubbelbestemming hebben de betrokken gronden altijd nog de betreffende hoofdbestemming. De regels van de hoofdbestemming en de dubbelbestemming zijn beide van toepassing, maar bij strijd tussen deze bepalingen prevaleren de bepalingen van de dubbelbestemming. De reden hiervoor is dat de belangen van de dubbelbestemming zwaarder wegen dan die van de hoofdbestemming. De dubbelbestemmingen bevatten een omgevingsvergunningplicht en plicht tot het doen van archeologisch onderzoek voor bodemingrepen dieper dan 0,3 meter onder het maaiveld en met een omvang groter dan 100 m² respectievelijk 500 m². Voordat een omgevingsvergunning voor het 'bouwen' wordt verleend, zal een archeologisch onderzoek moeten worden uitgevoerd, voor zover (één van) deze drempelwaarde(n) wordt overschreden.

Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

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

Algemene bouwregels

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

Algemene gebruiksregels

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

Algemene aanduidingsregels

Het plangebied ligt in een waardevol (open) landschap (zie ook paragraaf 4.3). Door middel van de gebiedsaanduiding 'overige zone - waardevol landschap' zijn regels gesteld, die nadere voorwaarden stellen aan het toepassen van de in het plan opgenomen wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan door middel van een omgevingsvergunning afgeweken kan worden van het bestemmingsplan. Het gaat hierbij om de bevoegdheid om door middel van een omgevingsvergunning af te kunnen wijken van de regels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven. Opgenomen zijn bevoegdheden voor kleine afwijkingen in maatvoeringen en bouwgrenzen en voor ondergronds bouwen.

Algemene wijzigingsregels

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

Algemene procedureregels

In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze de uitvoerbaarheid van een wijzigingsplan, bij gebruikmaking van een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid, in ieder geval moet worden aangetoond.

Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Het voor alle bestemmingsplannen verplichte overgangsrecht is opgenomen. Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingbevoegdheid. 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 ontwikkeling is dat deze voor de gemeente budgetneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeenteraad van Overbetuwe verplicht om, als sprake is van een bouwplan, de gemeentelijke kosten te verhalen. Dit bestemmingsplan voorziet in een bouwplan, omdat er een nieuwe woning kan worden opgericht.

De kosten worden verhaald op basis van een met de initiatiefnemer afgesloten anterieure overeenkomst. Met de ontwikkelende eigenaar van de gronden in het plangebied, is tevens een planschadeovereenkomst gesloten. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over het verhaal van kosten, dit is daarin op afdoende wijze vastgelegd.

Middels de afgesloten overeenkomst is het kostenverhaal voldoende verzekerd en is de financiële haalbaarheid 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 over het plan te kunnen geven. Dit is afhankelijk van de inspraakverordening van de gemeente. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het plan van start gaan.

8.2 Inspraak

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

8.3 Overleg

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

8.4 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan wordt in dit kader gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan.

Het plan wordt vervolgens, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad van Overbetuwe.

8.5 Beroep

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

Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	11
Artikel 3 Agrarisch met waarden	11
Artikel 4 Bedrijf	13
Artikel 5 Verkeer	16
Artikel 6 Waarde - Archeologische verwachting 2	17
Artikel 7 Waarde - Archeologische verwachting 3	20
Hoofdstuk 3 Algemene regels	23
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel	23
Artikel 9 Algemene bouwregels	23
Artikel 10 Algemene gebruiksregels	23
Artikel 11 Algemene aanduidingsregels	24
Artikel 12 Algemene afwijkingsregels	24
Artikel 13 Algemene wijzigingsregels	25
Artikel 14 Algemene procedureregels	25
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	26
Artikel 15 Overgangsrecht	26
Artikel 16 Slotregel	26

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan

Het bestemmingsplan 'Buitengebied, Boterhoeksestraat 15, Heteren' met identificatienummer NL.IMRO.1734.0318BUIBtrhkstr15-VSG1 van de gemeente Overbetuwe.

1.2 Bestemmingsplan

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

1.3 Aan- en uitbouw

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

1.4 Aanduiding

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

1.5 Aanduidingsgrens

Grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 Agrarisch bedrijf

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

1.7 Archeologisch deskundige

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

1.8 Archeologisch onderzoek

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

1.9 Archeologische verwachting

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

1.10 Archeologische waarde

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

1.11 Bebouwing

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

1.12 Bedrijf

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

1.13 Bedrijfswoning

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

1.14 Bestaand

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

1.15 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.16 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.17 Bijgebouw

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

1.18 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.

1.19 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.20 Bouwperceel

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

1.21 Bouwperceelsgrens

De grens van een bouwperceel.

1.22 Bouwvlak

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

1.23 Bouwwerk

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

1.24 Buitenopslag

Het opslaan of opgeslagen houden van voorwerpen, stoffen of producten en andere materialen op de onbebouwde gronden van de bedrijfspercelen.

1.25 Detailhandel

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

1.26 Erf

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

1.27 Extensieve dagrecreatie

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

1.28 Gebouw

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

1.29 Gebruiken

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

1.30 Grondgebonden agrarisch bedrijf

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

1.31 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.

1.32 Hoofdgebouw

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

1.33 Huishouden

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

1.34 Kelder

Een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0,50 meter boven de kruin van de weg, waaraan het bouwperceel is gelegen.

1.35 Landschappelijke kwaliteiten/waarden

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

1.36 Landschaps-/inrichtingsplan

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

1.37 Lawaaisporten

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

1.38 Maatvoeringsgrens

De grens van een maatvoeringsvlak.

1.39 Maatvoeringsvlak

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

1.40 Natuurwaarden

De aan een gebied of perceel toegekende waarde, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge ecologische samenhang.

1.41 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.

1.42 Normaal onderhoud, gebruik en beheer

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

1.43 Nutsvoorziening

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

1.44 Ondergeschikte bouwdelen

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

1.45 Ondergronds

Onder peil.

1.46 Open teeltondersteunende voorzieningen

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

1.47 Overkapping

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

1.48 Peil

a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang aan een weg grenst, mits het gebouw op een afstand van

niet meer dan 20 m van die weg is gelegen: 35 cm boven de kruin van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;

b. voor overige bouwwerken: de gemiddelde bouwhoogte van het aansluitend terrein.

1.49 Prostitutie

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

1.50 Publiekgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

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

1.51 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.

1.52 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.

1.53 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.

1.54 Uitvoeren

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

1.55 Voorgevel

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

1.56 Voorste gebouw

Het gebouw dat het dichtst bij de voorste bouwgrens is gelegen.

1.57 Waardevol landschap

Een gebied met bijzondere landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten.

1.58 Waterhuishoudkundige voorzieningen

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

1.59 Woning

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 De goothoogte van een bouwwerk

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

2.2 De inhoud van een bouwwerk

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

2.3 De bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.4 De oppervlakte van een bouwwerk

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

2.5 Ondergeschikte bouwdelen

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

2.6 Hart van de lijn

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ontsluitingsvoorzieningen en groenvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen en teeltondersteunende voorzieningen

Gebouwen en teeltondersteunende voorzieningen zijn niet toegestaan.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen maximaal 1 m;
- b. bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van beheer en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden maximaal 2,5 m;
- c. bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 1 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van lawaaisporten.

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

3.4.1 Omgevingsvergunningplicht

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 agrarisch met waarden - openheid':
 1. het aanbrengen van hoogopgaande beplanting, houtopstanden en bebossing, waaronder wordt verstaan boom- en fruitteelt;
- c. op gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - zegen':
 1. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen.

3.4.2 *Weigering omgevingsvergunning*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.4.1 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 openheid ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - openheid' en de zegen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - zegen' en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

3.4.3 *Advies*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.4.1 voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - zegen' wordt niet verleend dan nadat advies is verkregen van de waterbeheerder.

3.4.4 *Uitzonderingen*

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.4.1 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 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 noordzakelijk zijn voor de uitvoering van de in Bijlage 1 opgenomen landschappelijke inpassing.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch loonbedrijf' uitsluitend een agrarisch loonbedrijf is toegestaan;
 - b. buitenopslag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
 - c. maximaal één bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- een en ander met bijbehorende voorzieningen, zoals wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen en erven.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Bedrijfsgebouwen

Bedrijfsgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen bouwvlak;
- b. gezamenlijke oppervlakte bedrijfsgebouwen is maximaal 520 m²;
- c. goothoogte is maximaal 4,5 m;
- d. bouwhoogte is maximaal 7 m.

4.2.2 Bedrijfswoning, inclusief aan- en uitbouwen

De bedrijfswoning, inclusief aan- en uitbouwen, voldoet aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', met dien verstande dat aan- en uitbouwen tevens buiten het bouwvlak toegestaan zijn op minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning;
- b. goothoogte is maximaal 6 m, met dien verstande dat de goothoogte van aan- en uitbouwen maximaal 3 m bedraagt;
- c. bouwhoogte is maximaal 10 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van aan- en uitbouwen maximaal 5 m bedraagt;
- d. inhoud maximaal 800 m³.

4.2.3 Bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoning

Bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gezamenlijke oppervlakte per bedrijfswoning maximaal 90 m²;
- b. goothoogte is maximaal 3 m;
- c. bouwhoogte is maximaal 5 m;
- d. gebouwd binnen het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', danwel buiten het bouwvlak op minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning en op maximaal 20 m afstand van de bedrijfswoning.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. bouwhoogte van erfafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het voorste gebouw maximaal 2 m en voor (het verlengde van) de voorgevel van het voorste gebouw maximaal 1 m;
- b. bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak maximaal 6 m en buiten het bouwvlak maximaal 4 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Goothoogte en/of bouwhoogte bedrijfsgebouwen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.1 onder c en/of d voor het verhogen van de goothoogte en/of bouwhoogte van bedrijfsgebouwen, mits:

- a. de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte met niet meer dan 6 m wordt overschreden;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten van de omgeving.

4.3.2 Bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.4 onder a voor het verhogen van de bouwhoogte van erfafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het voorste gebouw, waarbij de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. buitenopslag, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
- b. detailhandel.

4.4.2 Voorwaardelijke verplichting gebruik bedrijfswoning

- a. Het in gebruik nemen en gebruiken van de bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan op voorwaarde dat de landschappelijke inpassing, zoals opgenomen in het inrichtingsplan in Bijlage 1, is aangelegd;
- b. De onder a bedoelde landschappelijke inpassing dient na aanleg in stand te worden gehouden.

4.4.3 Parkeernorm

Ten behoeve van het gebruiken van gronden en bouwwerken voor bedrijfsmatige doeleinden en een bedrijfswoning als bedoeld in artikel 4.1, dient te zijn voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Daarbij moet worden voldaan aan de in Nota Parkeernormen Gemeente Overbetuwe 2016 opgenomen parkeernorm. Indien na vaststelling van dit bestemmingsplan een nieuwe parkeernota wordt vastgesteld, gelden de nieuwe parkeernormen.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Ander bedrijf

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1 onder a voor het toestaan van een ander bedrijf dan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - agrarisch loonbedrijf is toegestaan', met uitzondering van nutsvoorzieningen, mits:

- a. het bedrijf is opgenomen in de categorieën 1 of 2 van de in Bijlage 2 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten dan wel het een bedrijf betreft dat voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf genoemd in de categorieën 1 of 2;
- b. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, waarbij moet worden voldaan aan de in Nota Parkeernormen Gemeente Overbetuwe 2016 opgenomen parkeernorm. Indien na vaststelling van dit bestemmingsplan een nieuwe parkeernota wordt vastgesteld, gelden de nieuwe parkeernormen;
- c. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;

- d. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

4.6.1 Omschakeling van bedrijf naar wonen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging omzetten van de bestemming 'Bedrijf' in de bestemming 'Wonen', met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het aantal woningen niet mag worden vergroot, met dien verstande dat via woningsplitsing twee woningen zijn toegestaan, mits:
 - 1. de gesplitste woningen een inhoud hebben van minimaal 400 m³;
 - 2. de oppervlakte of inhoud van de gesplitste woningen niet wordt vergroot;
- b. het bepaalde in artikel 27.2.2 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe' met identificatienummer NL.IMRO.1734.0007BUItbuitengebi-GOH2, is van toepassing;
- c. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- d. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- e. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, waarbij moet worden voldaan aan de in de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016 opgenomen parkeernormen. Indien na onherroepelijk worden van dit plan nieuwe parkeernormen worden vastgesteld, zijn deze nieuwe parkeernormen van toepassing;
- f. na de wijziging wordt de bestemming 'Wonen' zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe' met identificatienummer NL.IMRO.1734.0007BUItbuitengebi-GOH2, van toepassing, met dien verstande dat de bestemming 'Agrarisch met waarden' voor het restant van de gronden buiten het woonerf wordt opgenomen.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie hoofdzakelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
- b. parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
- c. geluidwerende voorzieningen;
- d. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- e. nutsvoorzieningen

één en ander met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en bijbehorende voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

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

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

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan voor de wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, maximaal 10 m.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Hoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.2.2 voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van een doelmatig wegbeheer met een maximale bouwhoogte van 15 m.

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 te verwachten archeologische resten in de bodem.

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

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

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

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. Na de wijziging zijn de regels van de bestemming 'Waarde - Archeologie', zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe', NL.IMRO.1734.0007BUIBuitengebi-GOH2, van toepassing.

Artikel 7 Waarde - Archeologische verwachting 3

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische resten in de bodem.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

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

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk groter dan 500 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen of;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige en/of;
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld, waarbij het bepaalde onder b van overeenkomstige toepassing is.

7.2.2 Archeologisch deskundige

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

7.2.3 Uitzondering bouwregels

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

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 500 m² wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of;
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met uitzondering van nieuwe kelders.

7.3 Nadere eisen

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

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

7.4.1 Vergunningplicht

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

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 500 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c. het verlagen of afgraven van de bodem;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

7.4.2 Voorwaarden

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

7.4.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.4.1 is nodig voor:

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

7.4.4 Beoordelingscriteria

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

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

7.4.5 Voorschriften

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

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

7.4.6 Advies

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

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

7.5.1 Verwijderen dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 3', indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

7.5.2 Wijzigen naar 'Waarde - Archeologie'

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 3' om te zetten in de bestemming 'Waarde - Archeologie' indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn. Na de wijziging zijn de regels van de bestemming 'Waarde - Archeologie', zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe', NL.IMRO.1734.0007BUIBuitengebi-GOH2, van toepassing.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Ondergronds bouwen

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

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

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

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

10.2 Vormen van verboden gebruik ten aanzien van stikstofdepositie

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 2.1, lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen het gebruik van gronden en de daarop voorkomende bouwwerken c.q. gebouwen of delen daarvan ten behoeve van nieuwe activiteiten en/of de uitbreiding van bestaande activiteiten, die, inclusief de bijdrage van het daarmee samenhangende verkeer, leiden tot een toename van stikstofdepositie op voor verzuring gevoelige gebieden die onderdeel uitmaken van Natura2000, met uitzondering van:

- a. activiteiten waarvoor op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming geldt, mits die vergunning:
 1. nog steeds geldig is op het moment van verlening van de omgevingsvergunning bouwen en/of milieu voor die activiteiten, dan wel;
 2. nog steeds geldig is op het moment van realisatie, indien voor die activiteit geen omgevingsvergunning bouwen en/of milieu benodigd is;
- b. activiteiten waarvoor een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming geldt, die is vastgesteld na vaststelling van dit bestemmingsplan, mits die vergunning:
 1. nog steeds geldig is op het moment van verlening van de omgevingsvergunning bouwen en/of milieu voor die activiteiten, dan wel;
 2. nog steeds geldig is op het moment van realisatie, indien voor die activiteit geen omgevingsvergunning bouwen en/of milieu benodigd is.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 Overige zone - waardevol landschap

11.1.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - waardevol landschap' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het beschermen en ontwikkelen van de bijzondere kwaliteiten van het waardevol landschap.

11.1.2 Specifieke gebruiksregels

Een besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouw- of gebruiksregels of voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden, dan wel voor het toepassen van een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - waardevol landschap' wordt uitsluitend genomen voor zover dit besluit:

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

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Maatvoering

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

12.2 Bouwgrenzen

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

12.3 Tijdelijk kamperen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van in het plan genoemde gebruiksregels voor het toestaan van tijdelijk kamperen voor een maximale aaneengesloten duur van 10 dagen.

12.4 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 12.1, 12.2 en/of 12.3 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, de stedenbouwkundige kwaliteiten en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

12.5 Ondergronds bouwen

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

- a. het betreft geen bebouwing in geaccidenteerd terrein;
- b. de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen bedraagt niet meer dan 25 m², in afwijking van het bepaalde artikel 2, de oppervlakte van de vloer gemeten, inclusief muren;
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- d. de afwijking leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

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

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

Artikel 14 Algemene procedureregels

14.1 Wijziging

Ten aanzien van de in dit plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden zal de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moeten zijn gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden dat:

- a. bodemsanering niet noodzakelijk is dan wel vóór uitvoering van het wijzigingsplan zal plaatsvinden;
- b. met betrekking tot (spoor)wegverkeersgeluid een aanvaardbaar woonklimaat wordt gerealiseerd;
- c. met betrekking tot de luchtkwaliteit een aanvaardbaar leefklimaat wordt gerealiseerd, dan wel dat geen onevenredige verslechtering plaatsvindt;
- d. met betrekking tot de externe veiligheid een aanvaardbaar leefklimaat wordt gerealiseerd, dan wel dat geen onevenredige verslechtering plaatsvindt;
- e. beschermde planten- en diersoorten en biotopen niet onevenredig worden geschaad;
- f. het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

15.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied, Boterhoeksestraat 15, Heteren'.

Inhoudsopgave

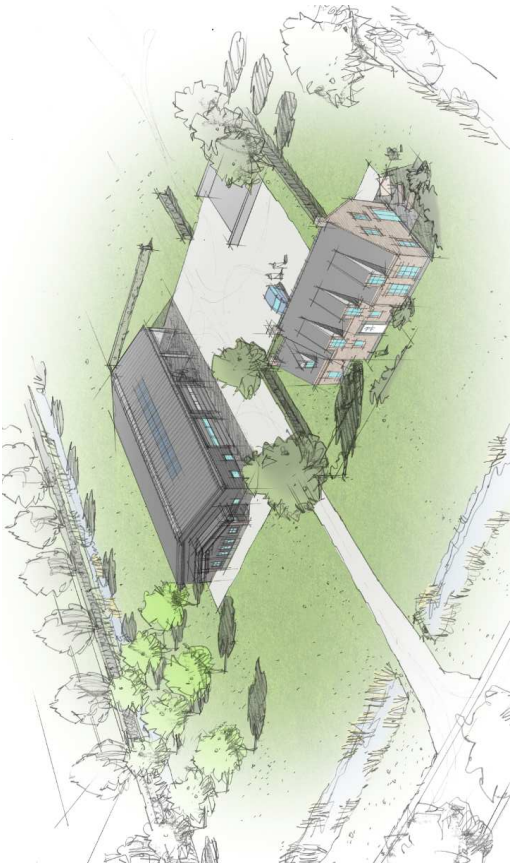
Bijlagen bij regels	5
Bijlage 1 Landschappelijke inpassing	5
Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten	7

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Landschappelijke inpassing

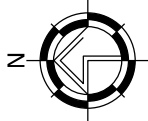
BEPLANTINGSPLAN

Nr.	Wetenschappelijke naam.	Nederlandse naam.	Aantal.	Stamomtrek/ hoogte (cm).	Plantverband.
1.	<i>Fagus Sylvatica.</i>	Rode Beuk	2	16-18.	<i>Solitair.</i>
2.	<i>Corylus Avellana</i>	Hazelaar	240	100	<i>Enkele rij, 4 per m².</i>
3.	<i>Fagus Sylvatica.</i>	Beukenhaag.	100	100.	<i>Enkele rij, 4 per m².</i>
4.	<i>Quercus robur.</i>	Zomereik	3	16-18.	<i>Solitair.</i>
5.	<i>Malus domestica</i>	Lemoenappel.	2.	10-12.	<i>ca. h.o.h. 6 m¹.</i>
6.	<i>Malus domestica</i>	Groninger Kroon.	2.	10-12.	<i>ca. h.o.h. 6 m¹.</i>
7.	<i>Pyrus communis</i>	Pondspeer.	3	10-12.	<i>ca. h.o.h. 6 m¹.</i>
8.	<i>Pyrus communis</i>	Saint Remy.	2.	10-12.	<i>ca. h.o.h. 6 m¹.</i>



VERBEELDING VOLGELVLUCHT

- LEGENDA
- bestaande beplanting
 - nieuwe beplanting
 - openheid
 - bebouwing
 - watgang



VANWESTREENEN

PROJECT:
gewenste situatie

OPDRACHTGEVER:
Dhr. A. de Kleine
Boterhoeksestraat 9
6666 GA Heteren

LOCATIE: Boterhoeksestraat 15 Heteren

SCHAAL: 1:1000

GETEKEND: TB

FORMAAT: A3

DATUM: 25-4-2019

WIJZIGING: 8-5-2019

ONDERDEEL:
situatie
maten voor de uitvoering in het werk controleren

PROJECTNUMMER:
OV-KLEINE
Blad 1 van 1

Van Westreenen Adviseurs

Anthonie Fokkerstraat 1a
3772 MP Barneveld
T: (0342) 47 42 55
F: (0342) 47 42 81
E: info@vanwestreenen.nl

Varseveldseweg 65d
7131 JA Lichtenvoorde
T: (0544) 37 97 37
F: (0544) 37 83 64
E: info@vanwestreenen.nl

Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 2)				
SBI-code	SBI-code 2008	Nr.	Omschrijving	Cat.
01	01	-	Landbouw en dienstverlening t.b.v. de landbouw	
014	016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:	
014	016	2	– algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. <= 500 m²	2
014	016	4	– plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	2
15	10, 11	-	Vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken	
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:	
1581	1071	1	– v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	2
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	10821	3	– cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	2
1584	10821	6	– suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	2
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	2
18	14	-	Vervaardiging van kleding; bereiden en verven van bont	
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2
20	16	-	Houtindustrie en vervaardiging artikelen van hout, riet, kurk e.d.	
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	2
22	58	-	Uitgeverijen, drukkerijen en reproductie van opgenomen media	
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
2223	1814	A	Grafische afwerking	1
2223	1814	B	Binderijen	2
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	2
2225	1814		Overige grafische activiteiten	2
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	1
26	23	-	Vervaardiging van glas, aardewerk, cement-, kalk- en gipsprodukten	
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	232, 234	1	– vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	2
30	26, 28, 33	-	Vervaardiging van kantoormachines en computers	
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	2
36	31	-	Vervaardiging van meubels en overige goederen n.e.g.	
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m²	1
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	2
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	2
45	41, 42, 43	-	Bouwnijverheid	
45	41, 42, 43	3	– aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m²	2

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 2)				
<i>SBI-code</i>	<i>SBI-code 2008</i>	<i>Nr.</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Cat.</i>
52	47	-	Detailhandel en reparatie t.b.v. particulieren	
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1
60	49	-	Vervoer over land	
6022	493		Taxibedrijven	2
63	52	-	Dienstverlening t.b.v. het vervoer	
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	2
633	791		Reisorganisaties	1
64	53	-	Post en telecommunicatie	
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	2
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	1
71	77	-	Verhuur van transportmiddelen, machines, andere roerende goederen	
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	2
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	2
72	62	-	Computerservice- en informatietechnologie	
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	1
72	58, 63	B	Datacentra	2
73	72	-	Speur- en ontwikkelingswerk	
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	Overige zakelijke dienstverlening	
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	2
90	37, 38, 39	-	Milieudienstverlening	
9001	3700	B	rioolgemalen	2
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:	
9002.2	382	A7	– verwerking fotochemisch en galvanisch afval	2
93	96	-	Overige dienstverlening	
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	2
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	2
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons	1



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

info@overbetuwe.nl
www.overbetuwe.nl