



Buitengebied, De Hel ongenummerd (ten oosten van 4e), Randwijk

Bestemmingsplan Buitengebied, De Hel
ongenummerd (ten oosten van 4e), Randwijk

Gemeente Overbetuwe

Status: Vastgesteld

Datum: September 2019

IMRO-Idn: NL.IMRO.1734.0316BUITdehelongen-VSG1

gemeente **Overbetuwe**



Buitengebied, De Hel Ongenummerd (Ten Oosten Van 4e), Randwijk

Datum

September 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	9
Hoofdstuk 4 Beleidskader	11
4.1 Rijksbeleid	11
4.2 Provinciaal beleid	12
4.3 Gemeentelijk beleid	13
Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten	17
5.1 Milieueffectrapportage	17
5.2 Geluid	17
5.3 Luchtkwaliteit	18
5.4 Bedrijven en milieuzonering	19
5.5 Geurhinder	20
5.6 Bodem	20
5.7 Externe veiligheid	21
5.8 Explosieven	23
5.9 Kabels en leidingen	24
5.10 Waterparagraaf	24
5.11 Flora en fauna	26
5.12 Archeologie en cultuurhistorie	29
5.13 Verkeer en parkeren	30
Hoofdstuk 6 Juridische planopzet	31
6.1 Algemene opzet	31
6.2 Toelichting op de verbeelding en regels	32
Hoofdstuk 7 Financiële toelichting	35
Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak	36
8.1 Inleiding	36
8.2 Inspraak	36
8.3 Overleg	36
8.4 Vaststellingsprocedure	36
8.5 Beroep	36

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer wil op de locatie aan De Hel ongenummerd te Randwijk, ten oosten van nr. 4e, een boomkwekerij met een bedrijfswoning vestigen. Bij de boomkwekerij wordt ook een bedrijfsloods opgericht. De gronden in het plangebied zijn door de initiatiefnemer al in gebruik als boomkwekerij, maar er zijn geen gebouwen aanwezig en toegestaan. De Stichting Advisering Agrarische Bouwplannen heeft een positief advies over het voornemen afgegeven en aangegeven dat er nu sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf met toekomstperspectief.

Het vestigen van een boomkwekerij en daarbij oprichten van de bedrijfsloods en bedrijfsbebouwing is in strijd met het huidige bestemmingsplan. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. De gemeente wil onder voorwaarden medewerking aan het initiatief verlenen. Voorwaarde is onder meer dat het perceel en de bebouwing landschappelijk worden ingepast en dat aan de oostkant van het perceel een natuurvriendelijke oever wordt gerealiseerd. Dit bestemmingsplan 'Buitengebied, De Hel ongenummerd (ten oosten van 4e), Randwijk' voorziet in een nieuw planologisch-juridisch kader om de ontwikkeling mogelijk te maken en geeft de voorwaarden daarbij aan.

1.2 Ligging en beschrijving plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Overbetuwe, nabij de grens met de gemeente Neder-Betuwe, circa 2 kilometer oostelijk van Opheusden (gemeente Neder-Betuwe), circa 2,5 kilometer noordwestelijk van Zetten en ruim 2,5 kilometer zuidoostelijk van Randwijk. Op afbeelding 1 is de ligging van het plangebied weergegeven.

Het plangebied ligt aan de weg De Hel, een lokale weg tussen Opheusden en de Randwijkse Rijndijk. Aan de weg zijn voornamelijk grasland en agrarische bedrijfsterreinen, waaronder boomkwekerijen aanwezig. De omgeving wordt dan ook gekenmerkt als een agrarisch gebied. Dit gebied is ontstaan, nadat rond 1985 de verbindingsweg De Hel is aangelegd. Voorheen was er sprake van akkerbouw in het gebied, maar na deze tijd is een aantal boomkwekerijen opgericht. De oorspronkelijke verkaveling met slotenpatroon, gericht op de historische boerderij De Hel, is daarbij gehandhaafd.

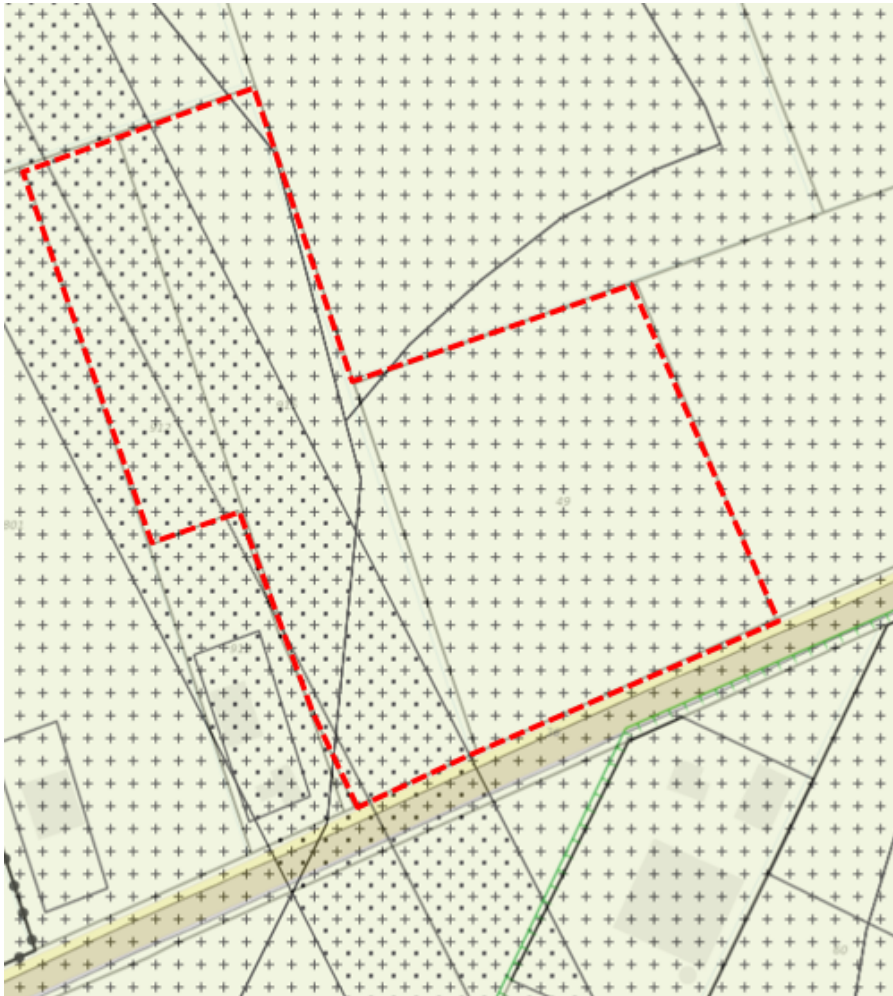


Afbeelding 1: ligging van het plangebied (bron: Google Maps)

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 'Agrarisch'. Er zijn geen bouwvlakken of specifieke aanduidingen opgenomen. Verder gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologische verwachting 2, 3 en 4' in het plangebied en ligt de een zone aan de westkant van het plangebied binnen de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding'.

In afbeelding 2 is de begrenzing van het plangebied binnen het huidige bestemmingsplan aangegeven.



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

Het huidige bestemmingsplan laat in het plangebied grondgebonden agrarische bedrijven toe. Het al bestaande gebruik als boomkwekerij is hiermee in overeenstemming. Het oprichten van agrarische bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning is echter in strijd met het bestemmingsplan. Hiervoor is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

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 ongenummerd perceel aan De Hel, ten oosten van nr. 4e. Het plangebied is momenteel in gebruik als boomkwekerij. Er is geen bebouwing aanwezig. De boomkwekerij beschikt wel over een verharde ontsluiting op de weg. Het plangebied wordt begrensd door grasland aan de noord- en oostkant, het agrarisch bedrijfsperceel De Hel 4e (boomkwekerij) aan de westkant en door de weg De Hel aan de zuidkant. Aan alle randen van het plangebied zijn watergangen aanwezig en centraal door het plangebied loopt eveneens een watergang.

Aan de westkant van het plangebied is een hoogspanningsverbinding aanwezig, maar er staan geen hoogspanningsmasten in het plangebied. Ten zuiden van het plangebied is een transformatorstation aanwezig.

In afbeelding 3 is de huidige situatie in het plangebied zichtbaar.



Afbeelding 3: luchtfoto van de bestaande situatie en begrenzing van het plangebied (bron: Bing Maps)

Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie

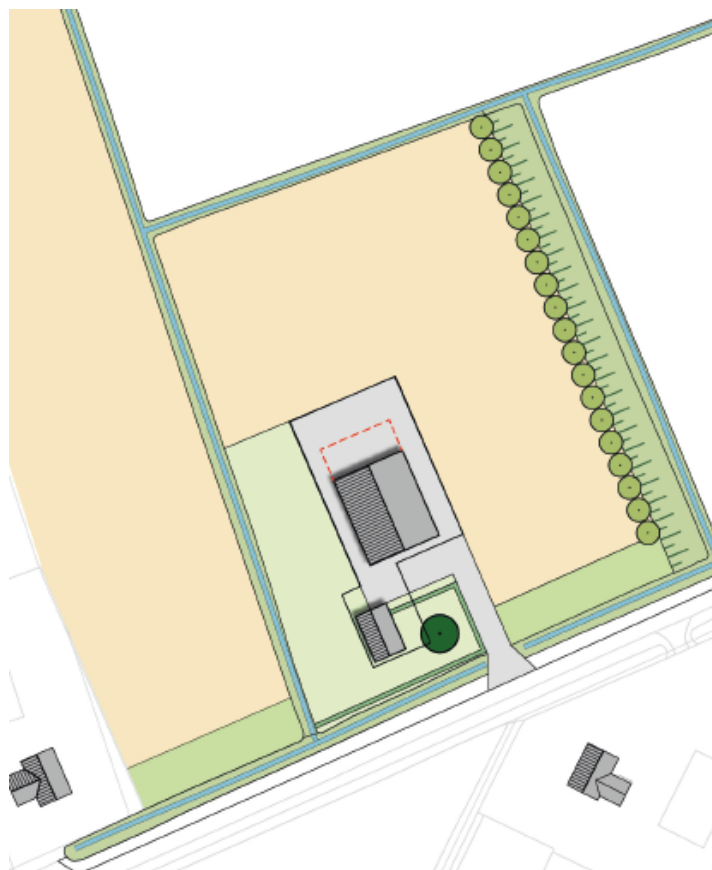
Initiatiefnemer is eigenaar van een boomkwekerij. De initiatiefnemer heeft de gronden in het plangebied recent in eigendom verkregen en wil op deze locatie een volwaardig boomkwekerijbedrijf starten. Hiervoor is een bedrijfsloods noodzakelijk. In de bedrijfsloods worden de werktuigen en het materieel voor het bedrijf gestald. Hiervoor wordt momenteel nog een schuur elders gehuurd. Daarnaast wil de initiatiefnemer een bedrijfswoning oprichten en ter plaatse gaan wonen. De loods en bedrijfswoning worden met een gezamenlijke inrit toegankelijk. Ten slotte wil hij een containerveld voor teelt in potten aanbrengen. Hierdoor kan het hele jaar door worden geleverd. Dit containerveld krijgt een maximale omvang van 1,5 hectare conform het toegestane in het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe'.

Het bedrijf beschikt over 6,9 hectare aan teeltgronden, waarvan 2,76 hectare in eigendom is en de rest in langdurige pacht. Er is daarmee sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf met toekomstperspectief. De Stichting Advisering Agrarische Bouwplannen heeft een positief advies over het voornemen afgegeven (8 augustus 2018, zie Bijlage 1).

In afbeelding 4 is de toekomstige situatie schetsmatig aangegeven. De bestaande verharde inrit wordt verbreed, zodat deze geschikt is voor het toekomstige (vracht)verkeer. Op eigen terrein wordt voorzien in parkeergelegenheid. Het perceel wordt aan de oostkant landschappelijk ingepast door middel van een bomenrij. Daarbij wordt een natuurvriendelijke oever gerealiseerd aan de westkant van de daar aanwezige watergang. Verder blijven alle bestaande watergangen gehandhaafd.

Legenda

-  nieuwe bedrijfswoning
-  bedrijfsschuur met mogelijke uitbreiding
-  bestaande inrit verbreden
-  parkeren
-  bestaande greppel/watgang
-  nieuwe natuurvriendelijke oever
-  bestaande teelt gronden/ pottenvelden
(ca. 1,5 ha.)
-  bloemrijk grasland
-  solitaire boom binnen voorerf
-  Elzen
-  geschoren hagen voorerf
-  beoogd bouwvlak



Afbeelding 4: toekomstige inrichting en landschappelijke inpassing in het plangebied (bron: Buro SRO)

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

Met dit bestemmingsplan wordt een boomkwekerij met een bedrijfswoning mogelijk gemaakt. 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

Met dit bestemmingsplan wordt ter plaatse van een bestaande boomkwekerij een agrarisch bouwvlak toegevoegd, waarbinnen een bedrijfsgebouw en één bedrijfswoning worden toegestaan. Er is sprake van een toename van het ruimtebeslag, omdat er nieuwe bebouwing met een bedrijfsmatige functie en woonfunctie wordt toegestaan. Gezien de aard van het toekomstige gebruik, namelijk een boomkwekerij, is er sprake van een functie die in bestaand stedelijk gebied niet reëel is, maar aan het landelijk gebied verbonden is. Van nieuw ruimtebeslag ten behoeve van stedelijke functies is dus geen sprake. In lijn met het doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking en in het kader van een goede ruimtelijke ordening, is het van belang dat aan het toekennen van een nieuw agrarisch bouwvlak een

zorgvuldige afweging en locatie-keuze heeft plaatsgevonden. Initiatiefnemer heeft onderzoek gedaan naar alternatieve locaties (bestaande agrarische bouwpercelen) binnen een straal van 5 kilometer rondom het plangebied. Er zijn in de omgeving geen geschikte bestaande locaties beschikbaar voor dit voornemen. In paragraaf 4.3 is dit nader toegelicht. Daarnaast is het toevoegen van een agrarisch bouwperceel voor een boomkwekerij op de planlocatie passend in de omgeving. In de directe omgeving van het plangebied zijn namelijk voornamelijk agrarische bedrijven en in het bijzonder meerdere boomkwekerijen aanwezig. Het plangebied ligt bovendien in een gebied, dat in de Intergemeentelijke Strategische Visie Laanboomcentrum Betuwe valt binnen het 'werkgebied laanboomcentrum'. Dit gebied, ten westen van de A50, is aangewezen als gebied waar boomteelt tot ontwikkeling kan komen. De planlocatie valt dus voor de ontwikkeling van een nieuwe boomkwekerij te prevaleren boven andere locaties. Het initiatief is passend in het sectoraal beleid op regionaal niveau en de locatie voor nieuwvestiging is zorgvuldig afgewogen.

Het plan is in overeenstemming met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

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, anders dan met betrekking tot thema's die in de Omgevingsverordening doorwerken.

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 in de volgende opsomming aangegeven aanduidingen. Per thema wordt ingegaan op de relatie tot het plan. De Omgevingsverordening bevat geen specifiek beleid met betrekking tot boomkwekerijen en het toevoegen van een bedrijfswoning.

- *plussenbeleid.*
Het plan heeft geen betrekking op veehouderij. Dit thema is niet van toepassing.
- *tijdelijk verbod nieuwvestiging, uitbreiding en hervestiging glastuinbouw.*
Er is geen sprake van glastuinbouw met het plan.

- *Romeinse Limes.*
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 bestaande boomkwekerijlocatie, waar een loods en bedrijfswoning mogen worden opgericht met dit bestemmingsplan. Gezien de huidige functie en (perceels)indeling van het plangebied zijn er in de huidige situatie geen elementen van de Romeinse Limes zichtbaar in het plangebied. Het plan tast de kernkwaliteiten dus niet aan. Voordat een omgevingsvergunning voor het 'bouwen' wordt verleend, moet een verkennend archeologisch onderzoek worden uitgevoerd (zie ook paragraaf 5.12). Mocht er sprake zijn van herkenbare archeologisch waardevolle elementen, dan worden deze tijdig in beeld gebracht. De bescherming van de Romeinse Limes is hiermee voldoende gewaarborgd.
- *intrekgebied.*
Negatieve effecten op het intrekgebied zijn uitgesloten. Winning van fossiele energie wordt niet mogelijk gemaakt.
- *boringsvrije zone.*
Negatieve effecten op de boringsvrije zone zijn uitgesloten. Al dan niet directe onttrekking van warmte aan de bodem of het grondwater is niet aan de orde. Daarnaast zijn de verboden, zoals opgesomd in artikel 3.25, zoals het verrichten van boringen, niet aan de orde.
- *koude-warmteopslagvrije zone.*
Al dan niet directe onttrekking van warmte aan de bodem of het grondwater is niet aan de orde. Daarnaast zijn de verboden, zoals opgesomd in artikel 3.28, zoals het verrichten van boringen, niet aan de orde. Negatieve effecten in de koude-warmteopslagvrije zone treden niet op.

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

De Toekomstvisie+ bevat geen specifiek beleid met betrekking tot boomkwekerijen. Het plangebied ligt niet in een cultuurhistorisch waardevol gebied.

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 in een gebied met waardevolle openheid. 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. Dit aspect is in het Landschapsontwikkelingsplan Overbetuwe concreet uitgewerkt. Zie hierna onder 'Landschapsontwikkelingsplan Overbetuwe', alsmede Bijlage 2 bij de planregels voor de wijze waarop rekening is gehouden met deze opgave uit de Toekomstvisie+. Het plan past in het streefbeeld voor het stroomruggen- en oeverwallenlandschap in deze omgeving.

Conclusie

Gezien het voorgaande, draagt het plan 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.

Beoordeling

Het plangebied behoort tot het deelgebied 'Oeverwal Opheusden' (deelgebied 1b). Kenmerkend in dit gebied is het contrast tussen de kleinschalige hogere en relatief vlakke oeverwal enerzijds en het kleinschalige besloten landschap anderzijds. De omgeving van het plangebied kenmerkt zich specifiek door de vestiging van agrarische bedrijven (met name boomkwekerijen) aan weerszijden van De Hel sinds circa 1985. De verkavelingsstructuur aan De Hel is bepalend voor de hele straat. De percelen ten zuiden van de weg zijn georiënteerd op de historische boerderij De Groote Hel, ten noordoosten van het plangebied. Aan de noordkant van de weg zijn de kavels daarentegen loodrecht op de weg georiënteerd. Deze verschillende bebouwingsstructuren ontmoeten elkaar ter hoogte van het plangebied. De vestiging van verschillende agrarische bedrijven in de omgeving heeft geleid tot verdichting van het landschap, waardoor een kleinschaliger besloten landschap is ontstaan. Dit heeft geleid tot afwisseling in het landschap tussen enerzijds open weiland en anderzijds besloten boomkwekerijpercelen.

Uitgangspunten voor het deelgebied zijn volgens het LOP onder meer:

- ontwikkeling van boomkwekerijen;
- behoud en versterking van kleinschalig besloten landschap;
- behoud en versterking van erven en bijbehorende erfbeplanting;
- vergroten contrast openheid en kleinschaligheid door verdichting;
- aanleg natuurvriendelijke oevers.

In het kader van het initiatief, dat bestaat uit het oprichten van een bedrijfsloods en een bedrijfswoning bij de boomkwekerij, is een inrichtings- en beplantingsplan opgesteld (Bijlage 2 bij de planregels). Ontwikkeling van boomkwekerijen in dit gebied is in lijn met de uitgangspunten van het LOP. Het gebied is hiervoor op regionaal niveau ook specifiek aangewezen in de 'Intergemeentelijke Strategische Visie Laanboomcentrum Betuwe'. Het inrichtingsplan is opgesteld op basis van onder meer de bovengenoemde overige uitgangspunten en randvoorwaarden uit het LOP. De afwisseling tussen open en besloten landschap wordt met het inrichtingsplan versterkt door de aanleg van een natuurvriendelijke oever aan de oostkant van het plangebied, met een bomenrij (elzen). De bomenrij beperkt ook het zicht op de bebouwing en containerteelt. De aanleg van een natuurvriendelijke oever zorgt voor zowel landschappelijke als ecologische versterking.

Het erf met de bedrijfswoning en -loods wordt kleinschalig opgezet. Het bouwvlak en de bebouwing sluiten qua omvang, verkeveling en oriëntatie aan op de naastgelegen percelen. In het voorerf worden in

ieder geval een solitaire boom en enkele hagen geplant om dit beeld te versterken.

Conclusie

Met de voorgestelde landschappelijke inpassing en beplanting is het initiatief in overeenstemming met het LOP. Realisatie van de landschappelijke inpassing is als voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen.

Beleidsregel 'Functiewijziging en nieuwvestiging in het buitengebied'

De beleidsregel 'Functiewijziging en nieuwvestiging in het buitengebied' uit 2008 bestaat uit regels, een toelichting en een gebiedstypenkaart. De beleidsregel bevat het toetsingskader voor concrete verzoeken om functiewijzigingen in het buitengebied.

Beoordeling

Dit bestemmingsplan maakt nieuwe bedrijfsbebouwing en een bedrijfswoning bij een boomkwekerij in het buitengebied mogelijk. De beleidsregels is op het initiatief van toepassing. Het plangebied ligt in het gebiedstype 'agrarisches gebied'. Artikel 7 van de beleidsregel bevat regels voor dit gebiedstype. In artikel 7.6 zijn regels voor nieuwvestiging van agrarische bedrijven opgenomen. Hierna wordt aan de voorwaarden van dit artikel getoetst.

- a. *Het verzoek mag geen splitsing van een bestaand agrarisch bouwperceel betreffen.*

Er is geen sprake van een bestaand agrarisch bouwperceel in het plangebied.

- b. *Aangehouden moet worden dat binnen 5 kilometer van de planlocatie geen alternatieve locatie beschikbaar is of binnen redelijke termijn beschikbaar komt.*

De initiatiefnemer heeft onderzoek verricht naar alternatieve locaties binnen 5 kilometer afstand. Voor een gezonder en doelmatige exploitatie van het bedrijf is een locatie nodig waar een containerveld voor teelt met een omvang van 1,5 hectare beschikbaar is, grenzend aan een ruimte voor een loods. Het oppotten van containerplanten en op- en overslag van voorraden plantmaterialen vraagt om een goede en efficiënte terreinindeling. Aangeboden percelen binnen 5 kilometer van het plangebied zijn niet geschikt voor de specifieke bedrijfsvoering gebleken of aankoop is financieel niet haalbaar voor een startende ondernemer, zoals initiatiefnemer. Verder is in de afgelopen jaren, sinds 2014, in het perceel geïnvesteerd om een volwaardig bedrijf te kunnen uitoefenen. Het is dan ook logisch, zowel in ruimtelijk-functioneel als in bedrijfseconomisch oogpunt, om het bouwperceel op deze plek te realiseren. Daar komt bij, dat dit in de ruimtelijke en functionele structuur van de omgeving én in het intergemeentelijk beleid past. Zodoende is in voldoende mate aangehouden dat aan deze voorwaarde wordt voldaan.

- c. *Door middel van een bedrijfsplan moet worden aangehouden dat het een volwaardig bedrijf betreft. Dit moet door een onafhankelijk deskundig bureau worden onderzocht.*

Door een onafhankelijk bureau (Stichting Advisering Agrarische Bedrijven, hierna: SAAB) is in 2016 voor de eerste keer een beoordeling uitgevoerd. Op dat moment was het verzoek prematuur. Sindsdien heeft het bedrijf van de initiatiefnemer ontwikkelingen doorgemaakt. De gronden in het plangebied zijn recent in eigendom verkregen. Het bedrijf beschikt ook over de benodigde apparatuur en machines. Deze worden momenteel nog in een gehuurde schuur elders gestald. Hiervoor wordt de nieuw te bouwen loods voorzien. Ten slotte wil de initiatiefnemer een containerveld voor teelt in potten aanbrengen. Hierdoor kan het hele jaar door worden geleverd. Dit wordt door de sector steeds meer gevraagd en is dus nodig om beter aan te kunnen sluiten op de marktvraag. Het containerveld krijgt een maximale omvang van 1,5 hectare. Het bedrijf beschikt over 6,9 hectare aan teeltgronden, waarvan 2,76 hectare in eigendom is en de rest in pacht. Er is daarmee sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf met toekomstperspectief. De SAAB heeft op basis van een heroverweging een positief advies over het voornemen afgegeven (8 augustus 2018, zie Bijlage 1). Aan deze voorwaarde wordt inmiddels dus voldaan.

- d. *Indien een verzoek tot oprichting van een bedrijfswoning wordt ingediend, moet worden aangehouden dat deze woning noodzakelijk is voor de bedrijfswoning.*

Een bedrijfswoning is met dit plan aan de orde. Bij boomkwekerijen wordt terughoudend omgegaan met het toestaan van nieuwe bedrijfswoningen. De gronden bij boomkwekerijen worden namelijk vaak gedurende relatief korte tijd intensief gebruikt, waarna de grond uitgeput raakt en niet meer geschikt is om te kweken. In dit geval is daarvan echter geen sprake. De initiatiefnemer wil een containerveld van 1,5 hectare aansluitend op het agrarisch bouwvlak aanleggen. Container-teelt put

de grond niet uit, maar zorgt ervoor dat ook op lange termijn een boomkwekerij ter plaatse kan worden uitgeoefend. Verder is bewoning ter plaatse wenselijk vanuit veiligheidsoogpunt (toezicht op materiaal en bomen om diefstal en vernieling tegen te gaan) en om de bevoeiing van het pottenveld continu te kunnen monitoren en controleren. Te denken valt daarbij aan het controleren van leidingen op verstoppingen. Daarnaast is, zoals uit de motivering bij voorwaarde c. blijkt, sprake van een volwaardig bedrijf. De SAAB heeft de noodzaak van een bedrijfswoning onderstreept. Gezien de volwaardigheid en recente ontwikkelingen en investeringen van het bedrijf, is het niet aannemelijk dat de bedrijfswoning en het bedrijfsgebouw op termijn hun functie verliezen.

- e. *Het agrarisch bedrijf moet minimaal 5 hectare eigen landbouwgrond aansluitend aan het bouwperceel hebben liggen.*

De initiatiefnemer heeft 6,9 hectare grond in gebruik voor zijn bedrijf. Circa 2,76 hectare hiervan is in eigendom. Deze gronden liggen in het plangebied en er is dus een voldoende relatie tussen deze gronden en het initiatief. De overige gronden (circa 4,13 hectare) worden langdurig gepacht. Deze langdurige pachtcontracten zijn door de Grondkamer Oost goedgekeurd. Hiermee is voldoende verzekerd dat de initiatiefnemer gedurende lange termijn van deze gronden gebruik kan maken. Formeel wordt niet aan de gestelde eis, dat minimaal 5 hectare landbouwgrond aansluitend aan het bouwperceel in eigendom moet zijn, voldaan. Landbouwgrond is in de omgeving van het plangebied schaars door de grote vraag van boomkwekers. Strikt vasthouden aan deze eis zou, mede omdat het plan in overige opzichten landschappelijk, stedenbouwkundig en milieu-hygiënisch aanvaardbaar is, onevenredig nadelig zijn. Het doel van deze eis, namelijk het langdurig kunnen beschikken over voldoende grond in de directe nabijheid, zodat de toekomstbestendigheid van het bedrijf gewaarborgd is, wordt met het initiatief bereikt.

Conclusie

De ontwikkeling past in de met de beleidsregel 'Functiewijziging en nieuwvestiging in het buitengebied' beoogde doelstellingen en is in lijn met de daaraan verbonden randvoorwaarden.

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 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 ter plaatse van een bestaande boomkwekerij een agrarisch bouwvlak toegevoegd, waarbinnen een bedrijfsgebouw en één bedrijfswoning worden toegestaan. De ontwikkeling behoort niet tot de in lijst C en D van het Besluit m.e.r. opgenomen categorieën. 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. Daarmee wordt er een nieuw geluidsgevoelig object mogelijk gemaakt. Voor het plangebied is uitsluitend het wegverkeerslawaai relevant. De nieuwe woning ligt binnen de geluidzone van De Hel (250 meter aan weerszijden van de weg). 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 nieuwbouw buiten de bebouwde kom bedraagt 53 dB. De onderzoeksrapportage is opgenomen in Bijlage 2.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt, dat de voorkeursgrenswaarde vanwege het wegverkeer niet wordt overschreden. De maximale geluidbelasting is slechts 42 dB. Het is niet nodig om een hogere waarde

vast te stellen.

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 wegverkeerslawaai). De ambitieklasse wordt gehaald. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en de onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot specifieke maatregelen of nader akoestisch onderzoek in de bouwfase.

Conclusie

Vanuit akoestisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor het oprichten van de nieuwe bedrijfswoning aanwezig. In de woning is een aanvaardbaar akoestisch klimaat voldoende gegarandeerd.

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 oprichten van nieuwe bedrijfsbebouwing bij een bestaande boomkwekerij, alsmede het oprichten van één bedrijfswoning. Deze ontwikkeling ligt qua omvang en verkeersaantrekkende werking ruim onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen en blijft ruimschoots onder de drempelwaarde. Daarmee is voldoende zeker, dat het initiatief niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een luchtkwaliteitsonderzoek 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

Het plangebied en de omgeving worden aangemerkt als 'rustig buitengebied'. De reguliere richtafstanden zijn van toepassing. Dit bestemmingsplan maakt een bedrijfsloods behorende bij een bestaande boomkwekerij mogelijk, alsmede een bedrijfswoning. Een boomkwekerij is een milieubelastende functie volgens de VNG-brochure, maar is niet als zelfstandige categorie in de brochure opgenomen. De situering van deze functie wijzigt niet. Voor de bedrijfsgebouwen wordt zekerheidshalve een richtafstand van 50 meter (milieucategorie 3.1) aangehouden. Er zijn geen gevoelige functies binnen deze richtafstand aanwezig. Het oprichten van bedrijfsgebouwen leidt daarom niet tot onevenredige belemmeringen.

Ten aanzien van boom- en fruitteeltbedrijven is niet alleen de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van belang, maar ook spuitzones in verband met het gebruik van bestrijdingsmiddelen bij deze bedrijven. In het bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe' is opgenomen dat een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en (glas)tuinbouw, fruit- en boomteelt in acht moet worden genomen (artikel 3.4.1). Deze afstand wordt algemeen aanvaard, maar er kan volgens de jurisprudentie van de Afdeling gemotiveerd worden afgeweken van deze afstand. Er is sprake van een bestaande boomkwekerij. De teeltgronden worden niet uitgebreid. In zoverre treedt er geen wijziging op en ontstaan er ook geen belemmeringen. Daarnaast zijn in de directe omgeving van het plangebied uitsluitend agrarische functies aanwezig. Ook in dit opzicht is er geen sprake van belemmeringen.

Het bestemmingsplan maakt tevens een gevoelige functie mogelijk, namelijk een bedrijfswoning. De bedrijfswoning wordt buiten de spuitzone van omliggende bedrijven gerealiseerd. In de volgende paragraaf 'geurhinder' (5.5) wordt beschreven, dat er wat betreft het aspect geur ook geen belemmeringen zijn. Omliggende bedrijven worden niet beperkt.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de ontwikkeling in het plangebied. Omliggende functies worden niet belemmerd en is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe bedrijfswoning. Daarnaast vormt de aanwezigheid van spuitzones geen belemmering.

5.5 Geurhinder

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

Beoordeling

Dit bestemmingsplan voorziet in het oprichten van een nieuw geurgevoelig object, namelijk een bedrijfswoning. In de huidige situatie is er geen sprake van een geurgevoelige functie. Daarom kan het oprichten van de bedrijfswoning leiden tot beperkingen voor veehouderijen in de omgeving. Daarnaast is in het kader van een goede ruimtelijke ordening van belang, dat in de nieuwe bedrijfswoning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

In de omgeving zijn twee veehouderijen gevestigd, waarvoor de ontwikkeling mogelijk relevant is. Dit betreft de veehouderij De Hel 1, op circa 350 meter noordoostelijk van het bouwvlak en de veehouderij De Hel 6, circa 400 meter westelijk van het bouwvlak. Ten aanzien van beide veehouderijen zijn geurberekeningen van de voorgrondbelasting gemaakt, zie de bijlagen 3 en 4. De maximale voorgrondbelasting bedraagt 8 oudourunits (ou/m^3). De voorgrondbelasting vanwege de veehouderij De Hel 1 bedraagt $2,4 \text{ ou}/\text{m}^3$ en van de veehouderij De Hel 6 $3,3 \text{ ou}/\text{m}^3$. Ten aanzien van beide veehouderijen wordt dus ruimschoots aan de normen voldaan. De beide veehouderijen worden door het oprichten van de bedrijfswoning dan ook niet beperkt in hun bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden. Daarnaast is er, gezien de berekende geurbelasting, sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de bedrijfswoning.

Conclusie

Er zijn vanuit het aspect geurhinder geen belemmeringen voor de ontwikkeling.

5.6 Bodem

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

Beoordeling

Dit bestemmingsplan maakt een nieuwe bedrijfswoning mogelijk op een agrarisch perceel. Het perceel is voorheen korte tijd als boomgaard in gebruik geweest. Er wordt een gevoelige functie mogelijk gemaakt, waardoor een onderzoek naar de bodemkwaliteit noodzakelijk is. Daarom is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage van het onderzoek is opgenomen in Bijlage 5.

Uit het onderzoek blijkt dat er plaatselijk een lichte verontreiniging met nikkel aanwezig is. Dit is vaak een van nature voorkomend licht verhoogd gehalte in de onderlaag van het rivierengebied. In het grondwater is een lichte verontreiniging met barium aangetroffen. Ook dit licht verhoogde gehalte heeft een natuurlijke oorsprong.

Omdat er uitsluitend lichte verontreinigingen zijn aangetroffen, waarvan verwacht mag worden dat het natuurlijk verhoogde gehalten zijn, is een aanvullend onderzoek niet nodig. De bodemkwaliteit is geschikt voor het toekomstige gebruik.

Conclusie

De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en het grondwater vormen geen belemmering voor het toekomstige gebruik in het plangebied.

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 realiseren van een bedrijfswoning en -loods bij een boomkwekerij. Met het toevoegen van een bedrijfswoning wordt een nieuw kwetsbaar object mogelijk gemaakt. Op basis van de risicokaart van de provincie Gelderland is daarom een inventarisatie gemaakt van de risicobronnen in en rondom de planlocatie, die een extern veiligheidsrisico kunnen veroorzaken. In afbeelding 5 is een uitsnede opgenomen van de risicokaart.



Afbeelding 5: uitsnede risicokaart (bron: <http://www.risicokaart.nl>), geraadpleegd op 19 december 2018, met ligging plangebied in zwarte cirkel aangegeven

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

Rondom de planlocatie zijn geen buisleidingen en inrichtingen aanwezig met een extern veiligheidsrisico. Wel ligt op ongeveer 1.850 meter ten zuiden van het plangebied de Betuweroute. Op basis van de Regeling basisnet is vastgesteld dat de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van de Betuweroute niet over het plangebied ligt.

Ten aanzien van het groepsrisico ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van de Betuweroute. Ontwikkelingen hierbinnen hebben mogelijk invloed op de hoogte van het groepsrisico. Omdat de afstand tussen het plangebied en deze risicobron groter dan 200 meter is, heeft de wetgever aangegeven dat het groepsrisico alleen beperkt verantwoord hoeft te worden. Hierdoor hoeft niet de hoogte van het groepsrisico in beeld gebracht te worden, maar enkel de aspecten zelfredzaamheid en beheersbaarheid.

Verantwoording groepsrisico

Het plan ligt in het invloedsgebied van de Betuweroute. Volgens de huidige wetgeving moet de gemeente hierdoor het groepsrisico verantwoorden. Meer specifiek gaat het om de wettelijke verplichting op grond van artikel 7 en 9 van het Bevt vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Betuweroute. Omdat het plan op meer dan 200 meter van deze transportroute ligt, hoeft enkel ingegaan te worden op de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Hierop heeft de Veiligheids- en Gezondheidsrisico Gelderland Midden (VGGM) op 9 januari 2019 (kenmerk: 190109-0044) het volgende geadviseerd: *"Het plan leidt tot een toename van het aantal personen. Het ligt in de verwachting dat de personen zichzelf in veiligheid kunnen brengen, mits geïnformeerd en tijdig gewaarschuwd. Binnenshuis schuilen is het te adviseren handelingsperspectief. VGGM ziet dan ook geen aanleiding nader te adviseren in het kader van rampenbestrijding en zelfredzaamheid."*

Hieronder volgt een beschouwing van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Bestrijdbaarheid

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

Zelfredzaamheid

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

Conclusie

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 ligt het plan in het invloedsgebied van de Betuweroute. Op basis van de beperkte verantwoording groepsrisico (zie hierboven) kan worden geconcludeerd dat het ruimtelijke initiatief geen significant effect heeft op het groepsrisico en op de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Daarmee is het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het plan.

5.8 Explosieven

De huidige gemeente Overbetuwe en buurgemeente Lingewaard maakten vanaf het begin van de geallieerde luchtlandingsoperatie 'Market Garden' op 17 september 1944 tot aan de bevrijding van Arnhem op 14 april 1945 deel uit van het frontgebied tussen de Duitsers en de Geallieerden. Overbetuwe en Lingewaard werden in hun geheel als oorlogsgebied beschouwd. Er is een gevechtspauze geweest na het oversteken van de brug bij Nijmegen. Het gebied is gedurende acht maanden frontgebied geweest waarbij het volledige eiland (gebied tussen de Rijn en de Waal) geëvacueerd is. 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 explosievenervenis 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 er na de Tweede Wereldoorlog geen sprake is geweest van bouwactiviteiten in het plangebied, bestaat de kans dat er NGE's aanwezig zijn. Er is sprake van nieuwbouw van gebouwen en de aanleg van een natuurvriendelijke oever. Daarom moet de initiatiefnemer voorafgaand aan het uitvoeren van deze werkzaamheden bij de gemeente informeren of een nader onderzoek naar de aanwezigheid van NGE's noodzakelijk is.

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

Aan de westkant van het plangebied is zowel een bovengrondse hoogspanningsverbinding aanwezig als een ondergrondse hoogspanningsleiding. De bovengrondse leiding (50 kV) kent een zakelijke rechtstrook van 45 meter (22,50 meter aan weerszijden van het hart van de verbinding). De ondergrondse hoogspanningsleiding is een aantal meter dicht bij de woning gelegen en heeft een belemmerende strook van 3 meter aan beide zijden van het hart van de verbinding.

Binnen de zakelijke rechtstroken van de bovengrondse hoogspanningsleiding mogen geen hoge bouwwerken worden opgericht, tenzij de netbeheerder hier toestemming voor geeft. Bij deze zakelijke rechtstroken geldt dat voor werkzaamheden, die het normale grondgebruik te boven gaan, schriftelijke toestemming noodzakelijk is van de netbeheerder. De nieuwe bebouwing (bedrijfsgebouw en bedrijfswoning) wordt buiten de zakelijk rechtstrook opgericht. Binnen deze strook worden geen werkzaamheden of hoge bouwwerken voorzien, die de belangen van de leiding kunnen schaden. Daardoor zijn er geen belemmeringen. De woning wordt tevens buiten de belemmerende zone van 3 meter rondom de ondergrondse hoogspanningsleiding gerealiseerd. De regels met betrekking tot bouwwerken binnen deze zone leiden dan ook niet tot belemmeringen voor dit 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)

In de huidige situatie is beperkt sprake van verharding in het plangebied. Deze bestaat uit de verharde ontsluiting van het agrarisch perceel. In de toekomstige situatie wordt verhard oppervlak toegevoegd in de vorm van bebouwing (bedrijfswoning en bedrijfsloods) en een verhard erf. De verharde ontsluiting wordt verbreed. Het plan leidt tot een toename van verhard oppervlak. De compensatiedrempel (1.500 m²) wordt daarbij naar verwachting overschreden. Rondom de percelen van de boomkwekerij zijn diverse watergangen aanwezig. Deze zijn allen aangemerkt als B-watergang volgens de Legger van het waterschap. In overleg met het waterschap is als oplossing gekozen om de watergang aan de oostkant van het perceel te verbreden met ten minste 1,5 meter, over een lengte van 120 meter. De watergang wordt bovendien voorzien van een natuurvriendelijke oever. Het profiel voor de natuurvriendelijke oever is in overleg met het waterschap tot stand gekomen.

De planvorming heeft geen negatieve invloed op oppervlaktewater. Alle watergangen blijven behouden en er vinden geen werkzaamheden plaats in of nabij de beschermingszones van de watergangen, anders dan de al beschreven verbreding en aanleg van een natuurvriendelijke oever. Ter plaatse van de bestaande ontsluiting van het perceel is al een duiker aanwezig.

Voor de nieuwe gebouwen geldt, dat op het verhard oppervlak vallend hemelwater gescheiden moet worden afgevoerd van het vuilwater. De bedrijfswoning zal worden aangesloten op het gemeentelijk vuilwaterriool.

Conclusie

Waterhuishoudkundig zijn er geen bezwaren verbonden aan dit bestemmingsplan. Het plan heeft geen

negatieve effecten op de waterhuishouding.

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 verbindingzones. 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 nieuwbouw van een bedrijfsloods en bedrijfswoning met bijbehorend erf bij een bestaande boomkwekerij. De voor de ontwikkeling benodigde ingrepen (onder meer sanering bestaande boomkwekerij, nieuwbouw en aanleg verharding) kunnen mogelijk effecten hebben op beschermde soorten. Daarom is een quickscan flora en fauna uitgevoerd, waarin onderzocht is of er kans is op aanwezigheid van beschermde flora en fauna, of het plan hierop negatieve effecten kan hebben en of er eventueel vervolgstappen (maatregelen, onderzoek) nodig zijn. De rapportage is opgenomen in Bijlage 6 bij de toelichting. Hierna worden de onderzoeksresultaten beschreven.

Resultaten gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in de buurt van een Natura 2000-gebied. Op circa 1 kilometer afstand van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied Rijntakken. Overige gebieden bevinden zich op grotere afstand. Het plangebied ligt ook buiten het NNN. Dit netwerk bevindt zich op minimaal 450 meter afstand van het plangebied.

De ontwikkeling in het plangebied leidt tot een tijdelijke en beperkte toename van stikstofdepositie. Deze toename is echter zodanig gering, dat een negatief effect op kwetsbare en gevoelige habitattypen kan worden uitgesloten. Op basis van ervaringscijfers wordt vastgesteld dat er, gezien het geringe aantal te verwachten extra verkeersbewegingen in relatie tot de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (circa 1 kilometer), geen effecten in de vorm van stikstofdepositie ter plaatse van het Natura 2000-gebied te verwachten zijn. Aanvullend is daarbij van belang dat er ter plaatse van de nieuwe loods en het woonerf met de nieuwe bedrijfswoning momenteel nog sprake is van landbouwgrond, die voor agrarische doeleinden wordt en mag worden gebruikt. Deze landbouwgrond zal verdwijnen, waarmee ook de stikstofdepositie vanwege agrarische activiteiten op deze gronden verdwijnt. Tevens heeft het perceel een functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - verbod houden dieren' wat het houden van dieren op deze locatie in verband met stikstof uitsluit. Per saldo is een toename van stikstofdepositie uitgesloten.

Voor overige potentiële effecten, zoals trillingen, geluid en verstoring, geldt eveneens dat de afstand te groot is om van dergelijke effecten te kunnen spreken.

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

Resultaten soortenbescherming

Vaatplanten

In het plangebied zijn geen beschermde vaatplanten aangetroffen en deze worden ook niet in het plangebied verwacht. Negatieve effecten zijn uitgesloten.

Zoogdieren

Het plangebied heeft mogelijk een functie voor algemene zoogdiersoorten, zoals egel, konijn, mol en veldmuis. In de omgeving is voldoende vergelijkbaar habitat beschikbaar voor dergelijke algemene soorten. Er geldt een vrijstelling ten aanzien van deze soorten in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen. Er zijn geen sporen in en rondom het plangebied aangetroffen, die wijzen op de aanwezigheid van strenger beschermde zoogdiersoorten. Negatieve effecten op zoogdieren zijn daarom uitgesloten.

Vleermuizen

Alle in Nederland voorkomende vleermuissoorten zijn beschermd. Er zijn geen gebouwen aanwezig, zodat aanwezigheid van gebouwbewonende soorten kan worden uitgesloten. Er zijn geen grote en oude bomen aanwezig, maar uitsluitend gekweekte bomen van de huidige boomkwekerij. Deze bomen zijn te klein en te jong om een geschikte verblijfplaats voor vleermuizen te vormen. Ook zijn er geen geschikte boomholten aangetroffen. Uitgesloten is dan ook, dat vleermuizen het plangebied gebruiken als vaste rust- en/of verblijfplaats. Wel kan het plangebied mogelijk als foerageergebied en/of viegroute fungeren. Deze worden door de ontwikkeling echter nauwelijks aangetast. Omdat in de omgeving verschillende boomkwekerijen aanwezig zijn, is er voldoende vergelijkbaar foerageergebied beschikbaar. Eventueel passerende en jagende vleermuizen kunnen wel verstoord worden door verlichting. Tijdens de ontwikkeling moet daarom vleermuisvriendelijke verlichting worden toegepast. Verder zijn er geen belemmeringen ten aanzien van vleermuizen.

Amfibieën en reptielen

Tijdens het veldbezoek zijn geen reptielen en amfibieën of sporen van deze soorten aangetroffen. In de omgeving is de aanwezigheid van enkele soorten bekend of te verwachten. Voor de strenger beschermde rugstreeppad is in het plangebied geen geschikte habitat beschikbaar, zodat aanwezigheid van deze soort redelijkerwijs uitgesloten is. Negatieve effecten op beschermde amfibieën en reptielen zijn uitgesloten.

Vissen

In en rondom het plangebied zijn watergangen aanwezig. Er is geen sprake van afname van functioneel leefgebied voor vissen, omdat de watergangen behouden blijven. Eén watergang wordt van een natuurvriendelijke oever voorzien. Negatieve effecten op (beschermde) vissen zijn uitgesloten.

Insecten, libellen, ongewervelden

Er zijn geen (sporen van) beschermde vlinders, libellen en andere ongewervelden aangetroffen. Er zijn ook geen plantensoorten aangetroffen die van specifieke waarde voor dergelijke beschermde soorten zijn, of andere specifieke omstandigheden die duiden op mogelijke aanwezigheid van deze soorten. Significante negatieve effecten zijn daarom uitgesloten.

Algemene broedvogels

Het plangebied voorziet zeer beperkt in voedselaanbod en structuurrijke schuilgelegenheden voor algemene vogelsoorten. Er zijn geen nesten van vogels aangetroffen. Gedurende het broedseizoen zijn de nesten en functionele leefomgeving van algemene vogelsoorten beschermd. Wanneer de werkzaamheden buiten het broedseizoen (circa 15 maart t/m circa 15 juli) worden uitgevoerd, zijn er geen belemmeringen. Voor zover er sprake is van werkzaamheden in het broedseizoen, moet de locatie vooraf worden geïnspecteerd door een deskundige.

Jaarrond beschermde vogels

Er zijn geen nesten van jaarrond beschermde vogelsoorten aangetroffen en evenmin zijn sporen zoals braakballen en uitwerpselen, die op aanwezigheid van dergelijke soorten kunnen duiden, aangetroffen. Voor jaarrond beschermde vogelsoorten is geen functioneel leefgebied in het plangebied aanwezig. Overtreding van verbodsbepalingen ten aanzien van jaarrond beschermde nestlocaties is daarom niet aan de orde.

Conclusie

Er zijn geen negatieve effecten ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten te verwachten. De algemene zorgplicht is van toepassing bij uitvoering van de werkzaamheden. Daarnaast moet rekening worden gehouden met nesten van eventuele algemene vogelsoorten. Dit kan door deze buiten het broedseizoen uit te voeren, het plangebied vooraf ongeschikt te maken als broedplaats, of door voorafgaande inspectie door een deskundige.

Conclusie

Negatieve effecten op beschermde natuurgebieden zijn op voorhand uit te sluiten. Negatieve effecten op beschermde soorten zijn eveneens uitgesloten, voor zover de werkzaamheden buiten het broedseizoen van algemene vogelsoorten worden uitgevoerd. Wanneer de versturende werkzaamheden binnen het broedseizoen worden uitgevoerd, zijn maatregelen vooraf noodzakelijk om de bebouwing en begroeiing ongeschikt te maken als broedlocatie.

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, deels een middelmatige en deels een lage archeologische verwachtingswaarde. Als er bodemingrepen dieper dan 0,30 meter plaatsvinden ter plaatse van de gronden met een hoge archeologische waarde, moet een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. Het bouwvlak, waar de bedrijfswoning en het bedrijfsgebouw mogen worden opgericht, ligt binnen de zone met een hoge verwachtingswaarde. Voor deze gronden is een onderzoek aan te orde als er bodemingrepen met een oppervlakte van minimaal 100 m² en dieper dan 0,30 meter worden uitgevoerd.

De grondwerkzaamheden zullen naar verwachting een diepte van meer dan 0,30 meter en een omvang groter dan 100 m² hebben. Een archeologisch onderzoek is daarom noodzakelijk, voordat de nieuwe gebouwen worden opgericht. Voordat een omgevingsvergunning voor het 'bouwen' wordt verleend, moet een verkennend archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. In dit bestemmingsplan worden de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologische verwachting 2, 3 en 4' opgenomen volgens de archeologische beleidskaart. Eventueel aanwezige archeologische waarden worden zodoende adequaat beschermd en het tijdig uitvoeren van een onderzoek is gewaarborgd.

Verder is van belang dat het plangebied binnen de Romeinse Limes ligt. Dit is een archeologisch monument. In paragraaf 4.2 onder 'Omgevingsverordening Gelderland' is op dit thema al ingegaan. Hieruit blijkt dat de kernkwaliteiten van dit gebied niet worden aangetast.

Het plangebied behoort niet tot een cultuurhistorisch waardevol gebied (zie ook paragraaf 4.3, onderdeel 'Toekomstvisie+ 2020 Overbetuwe verbindt..').

5.13 Verkeer en parkeren

Parkeren

Ten behoeve van de bedrijfswoning en de boomkwekerij moeten op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn. Hierbij moet worden voldaan aan de Nota Parkeernormen Overbetuwe 2016. Dit betekent dat er bij de bedrijfswoning ten minste 2 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn. Hiervoor is op het toekomstige erf voldoende ruimte aanwezig.

Voor een boomkwekerij zijn in de Nota geen specifieke normen opgenomen en deze functie valt ook niet goed onder de opgenomen categorieën te plaatsen. De initiatiefnemer heeft een eigen onderneming. Er is in bepaalde periodes sprake van extra personeel, namelijk twee personen bij de aanplant van de bomen. Daarnaast worden twee personen ingeschakeld bij het verkrijgen en leveren van hele orders. Er is niet tot incidenteel sprake van bezoekers op het bedrijf. Het voorgaande betekent, dat de parkeerbehoefte van het bedrijf in principe circa drie parkeerplaatsen zal bedragen. Hiervoor is op het erf, nabij de bedrijfsloods, ruim voldoende ruimte beschikbaar. Groter materieel wordt in de loods gestald.

Het aspect parkeren zorgt gezien het voorgaande niet voor belemmeringen.

Verkeer

In de huidige situatie is er in het plangebied sprake van een agrarisch bedrijf, namelijk een boomkwekerij. Dit blijft in de toekomstige situatie het geval, maar er zal sprake zijn van een intensiever gebruik vanwege het toevoegen van bedrijfsbebouwing en een bedrijfswoning. Dit maakt het mogelijk om jaarrond te kunnen leveren. Naar verwachting leidt het plan tot een beperkte toename van verkeer ten opzichte van de huidige situatie. De Hel betreft een lokale weg. Het beperkte extra verkeer levert geen belemmeringen op ten aanzien van de verkeersafwikkeling. De bestaande ontsluiting op deze weg moet worden verbreed, zodat grotere voertuigen het terrein kunnen betreden. Voor het overige zijn er geen wijzigingen benodigd. Voor wat betreft de verkeersafwikkeling zijn er geen belemmeringen voor de toekomstige functies te verwachten.

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, De Hel ongenummerd (ten oosten van 4e), Randwijk' 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', 'Water', 'Leiding - Hoogspanningsverbinding', 'Leiding - Hoogspanning' en 'Waarde - Archeologische verwachting 2, 3 en 4' opgenomen. Binnen de bestemming 'Agrarisch' is een bouwvlak opgenomen. Het bouwvlak kent de functieaanduiding 'bedrijfswoning'. De gehele agrarische bestemming heeft de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - verbod houden dieren'. Daarnaast zijn de gebiedsaanduidingen 'milieuzone - boringsvrije zone, intrekgebied en KWO-vrije zone' opgenomen.

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

Vrijwel het volledige plangebied behoudt de bestemming 'Agrarisch'. Op deze gronden is, in tegenstelling tot in de huidige situatie, een bouwvlak opgenomen. De gronden met de bestemming 'Agrarisch' zijn bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijfsvoering (ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - verbod houden dieren' is het houden van dieren niet toegestaan), hobbymatig agrarisch grondgebruik, extensieve dagrecreatie, het behoud, de bescherming en het herstel van kleinschalige landschapselementen, alsmede voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Een glastuinbouwbedrijf of ander niet-grondgebonden agrarisch bedrijf is niet toegestaan.

Er zijn buiten het bouwvlak uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van maximaal 1 meter hoogte toegestaan. Binnen het bouwvlak mogen bedrijfsgebouwen en maximaal één bedrijfswoning worden opgericht, op voorwaarde dat de gronden landschappelijk worden ingericht volgens het inrichtingsplan en dat een natuurvriendelijke oever binnen de bestemming 'Water' wordt aangelegd. Daarnaast is een bedrijfswoning pas toegestaan als er een bedrijfsgebouw is opgericht. Er moet immers sprake zijn van een volwaardig en reëel agrarisch bedrijf ter plaatse.

Water

De watergang aan de oostkant van het plangebied moet worden voorzien van een natuurvriendelijke oever. De watergang inclusief oever is bestemd als 'Water'. De gronden zijn bedoeld voor waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen, extensieve dagrecreatie, groenvoorzieningen en voor de aanleg, het behoud en de versterking van de natuurlijke en/of ecologische waarden in het algemeen en van een natuurvriendelijke oever in het bijzonder.

Waarde - Archeologische verwachting 2, 3 en 4

In het plan is de archeologische beleidskaart vertaald in drie dubbelbestemmingen, ten behoeve het behoud en de bescherming van archeologische waarden in of nabij het plangebied. Zie hierover ook paragraaf 5.11. Naast de betreffende dubbelbestemming hebben de betrokken gronden altijd nog de betreffende hoofdbestemming. De regels van de hoofdbestemming en de dubbelbestemming zijn beide van toepassing, maar bij strijd tussen deze bepalingen prevaleren de bepalingen van de dubbelbestemming. De reden hiervoor is dat de belangen van de dubbelbestemming zwaarder wegen dan die van de hoofdbestemming. De dubbelbestemmingen bevatten een omgevingsvergunningplicht en plicht tot het doen van verkennend archeologisch onderzoek voor bodemingrepen dieper dan 0,3 meter onder het maaiveld en groter dan 100, 500 danwel 2.500 m². Voordat een omgevingsvergunning voor het 'bouwen' wordt verleend, zal een verkennend archeologisch onderzoek moeten worden uitgevoerd wanneer deze drempelwaarden worden 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

In dit artikel zijn regels opgenomen met betrekking tot het intrekgebied, de boringsvrije zone en koude-warmteopslagvrije zone, waarin het plangebied ligt. Ter plaatse van deze gebiedsaanduidingen zijn regels gesteld met het oog op de provinciale Omgevingsverordening. Handelingen en bouwwerken, die de belangen van deze gebieden zouden kunnen schaden, zijn verboden.

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, voor tijdelijk kamperen en voor een grotere inhoud van de bedrijfswoning.

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, waarbij gebruik wordt gemaakt 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 door 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 overeenkomsten 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 vrijstaat 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 van het initiatief, geen inspraak plaatsgevonden. Initiatiefnemer heeft omwonenden van het plangebied voorafgaande aan de wettelijke procedure op de hoogte gesteld van het voornemen.

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. De initiatiefnemer heeft bij het opstellen van het inrichtingsplan overleg gevoerd met het waterschap Rivierenland. Het initiatief is door de gemeente met de provincie Gelderland besproken tijdens periodiek overleg.

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	12
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	13
Artikel 3 Agrarisch	13
Artikel 4 Water	21
Artikel 5 Leiding - Hoogspanning	22
Artikel 6 Leiding - Hoogspanningsverbinding	24
Artikel 7 Waarde - Archeologische verwachting 2	25
Artikel 8 Waarde - Archeologische verwachting 3	28
Artikel 9 Waarde - Archeologische verwachting 4	31
Hoofdstuk 3 Algemene regels	34
Artikel 10 Anti-dubbeltelregel	34
Artikel 11 Algemene bouwregels	34
Artikel 12 Algemene gebruiksregels	34
Artikel 13 Algemene aanduidingsregels	35
Artikel 14 Algemene afwijkingsregels	38
Artikel 15 Algemene wijzigingsregels	38
Artikel 16 Algemene procedureregels	39
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	40
Artikel 17 Overgangsrecht	40
Artikel 18 Slotregel	40

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan

Het bestemmingsplan 'Buitengebied, De Hel ongenummerd (ten oosten van 4e), Randwijk' met identificatienummer NL.IMRO.1734.0316BUItdehelongen-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 monument

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

1.9 Archeologisch onderzoek

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

1.10 Archeologische verwachting

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

1.11 Archeologische waarde

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

1.12 Bebouwing

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

1.13 Bed & breakfast

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

1.14 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.

1.15 Bedrijfsgebouw

Een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.16 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.

1.17 Begane grondvloer

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

1.18 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.

1.19 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.20 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.21 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.

1.22 Boomteeltbedrijf

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

1.23 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.

1.24 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.25 Bouwperceel

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

1.26 Bouwperceelsgrens

De grens van een bouwperceel.

1.27 Bouwvlak

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

1.28 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.

1.29 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.

1.30 Erf

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

1.31 Evenement

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

1.32 Extensieve dagrecreatie

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

1.33 Geaccidenteerd terrein

Een (gedeelte van een) bouwperceel met een helling van tenminste 1:10 gemeten over een afstand van 5 m.

1.34 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.

1.35 Gebruiken

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

1.36 Groepsaccommodatie

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

1.37 Grondgebonden agrarisch bedrijf

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

1.38 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.

1.39 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.

1.40 Huishouden

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

1.41 Inwoning

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

1.42 Kampeermiddel

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

1.43 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.

1.44 Kleinschalig boerderijterras

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

1.45 Kleinschalig kampeerterrein

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

1.46 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.

1.47 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.

1.48 Lawaaisporten

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

1.49 Maatvoeringsgrens

De grens van een maatvoeringsvlak.

1.50 Maatvoeringsvlak

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

1.51 Medegebruik

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

1.52 Natuurwaarden

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

1.53 Nevenactiviteit

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

1.54 Niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering

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

1.55 Normaal onderhoud, 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.

1.56 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.

1.57 Ondergeschikte bouwdelen

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

1.58 Ondergronds

Onder peil.

1.59 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.

1.60 Overkapping

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

1.61 Peil

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

1.62 Pot-, container- en gootteelt

Teelt van planten, spullen, bomen en dergelijk, niet in de vaste grond, maar in potten, zakken, airpotten en dergelijken boven de vaste grond.

1.63 Prostitutie

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

1.64 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.

1.65 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.

1.66 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.

1.67 Tijdelijke huisvesting seizoensarbeiders

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

1.68 Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen

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

1.69 Uitvoeren

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

1.70 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.

1.71 Voorste gebouw

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

1.72 Waterhuishoudkundige voorzieningen

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

1.73 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 De afstand tot perceelsgrenzen

Tussen de grenzen van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

2.6 Ondergeschikte bouwdelen

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

2.7 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

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met dien verstande dat niet-grondgebonden agrarische bedrijven niet zijn toegestaan en dat ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - verbod houden dieren' het houden van dieren niet is toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', maximaal één bedrijfswoning, waarbij inwoning is toegestaan in de bedrijfswoning;
- c. hobbymatig agrarisch grondgebruik;
- d. teeltondersteunende voorzieningen en pottenteelt binnen het bouwvlak of direct aansluitend aan het bouwvlak;
- e. extensieve dagrecreatie met bijbehorende wegen en paden;
- f. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- g. evenementen als medegebruik gedurende maximaal 7 aaneengesloten dagen inclusief opbouw en afbraak van bijbehorende voorzieningen.

Eén en ander met bijbehorende voorzieningen, zoals wegen en paden, ontsluitingsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bedrijfsgebouwen

Bedrijfsgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. goothoogte maximaal 6 m;
- c. bouwhoogte maximaal 12 m.

3.2.2 Teeltondersteunende voorzieningen

Teeltondersteunende voorzieningen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak of direct aansluitend aan het bouwvlak;
- b. gezamenlijke oppervlakte maximaal 15.000 m²;
- c. bouwhoogte maximaal 6 m.

3.2.3 Bedrijfswoning

Bedrijfswoningen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', met dien verstande dat aan- en uitbouwen ook buiten het bouwvlak zijn toegestaan op ten minste 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning;
- b. maximaal één bedrijfswoning is toegestaan;
- c. goothoogte van de bedrijfswoning maximaal 6 m, met dien verstande dat de goothoogte van aan- en uitbouwen bij de bedrijfswoning maximaal 3 m bedraagt;
- d. bouwhoogte van de bedrijfswoning maximaal 10 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van aan- en uitbouwen bij de bedrijfswoning maximaal 5 m bedraagt;
- e. inhoud maximaal 600 m³;
- f. het bouwen van de bedrijfswoning is uitsluitend op voorwaarde dat er een bedrijfsgebouw opgericht en in gebruik genomen is.

3.2.4 Bijgebouwen bij de bedrijfswoning

Bijgebouwen bij de bedrijfswoning voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak, op ten minste 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning;
- b. gezamenlijke oppervlakte per bouwperceel maximaal 90 m²;

- c. goothoogte maximaal 3 m;
- d. bouwhoogte maximaal 5 m.

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

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

- a. bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak bedraagt maximaal:
 - 1. hooibergen 15 m;
 - 2. waterbassin 3 m;
 - 3. 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;
 - 4. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m;
- b. bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 1 m.

3.2.6 *Parkeernorm*

Bij het oprichten van een gebouw dient op eigen terrein te worden voldaan aan de parkeernormen, zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen Gemeente Overbetuwe 2016. Indien na onherroepelijk worden van dit plan nieuwe parkeernormen worden vastgesteld, zijn deze nieuwe parkeernormen van toepassing.

3.3 **Afwijken van de bouwregels**

3.3.1 *Goot- en/of bouwhoogte bedrijfsgebouwen*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder b en/of c voor het verhogen van de goothoogte en/of bouwhoogte van bedrijfsgebouwen, mits:

- a. de maximale goot- en bouwhoogte met niet meer dan 2 m wordt overschreden;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten van de omgeving.

3.3.2 *Bouwhoogte bijgebouwen*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.4 onder d voor het verhogen van de bouwhoogte van bijgebouwen bij de bedrijfswoning, mits:

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

3.3.3 *Teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.2 onder a voor het bouwen van al dan niet tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen op een andere plaats buiten het bouwvlak, mits:

- a. de voorzieningen noodzakelijk zijn in verband met een doelmatige uitoefening van het bedrijf;
- b. de bouwhoogte maximaal 6 m bedraagt en voor zover de bouwhoogte van de teeltondersteunende voorzieningen meer dan 1,5 m bedraagt, uitsluitend open teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan;
- c. verhardingen ten behoeve van teeltondersteunende voorzieningen niet worden toegestaan, met uitzondering van verharding met betrekking tot pot-, container- en gootteelt, waarbij de verharding zich uitsluitend beperkt tot de rijpaden met een oppervlakte van maximaal 25% van de gronden die op het betreffende perceel buiten het bouwvlak in gebruik zijn t.b.v. de pot-, container- en/of gootteelt;
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- e. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 *Spuitzone*

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

3.4.2 *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.

3.4.3 *Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing*

Het gebruiken van de gronden en bedrijfsgebouwen voor een agrarisch bedrijf, alsmede van de bedrijfswoning, is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. uiterlijk binnen twee jaar na onherroepelijk worden van het plan, moet de landschappelijke inpassing, inclusief natuurvriendelijke oever, volgens de in Bijlage 2 beschreven uitgangspunten aangelegd zijn;
- b. de landschappelijke inpassing, inclusief natuurvriendelijke oever, als bedoeld onder a. moet na aanleg duurzaam worden beheerd en in stand worden gehouden.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 *Nevenactiviteiten*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in het plan voor het toestaan van nevenactiviteiten, met dien verstande dat:

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

3.5.2 *Huisvesting seizoenarbeiders*

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

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

3.5.3 Paardenbakken

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

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

3.5.4 Recreatieve nevenactiviteiten

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

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

6. er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;
 7. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 8. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- c. recreatiewoningen/-appartementen, mits:
1. opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing;
 2. maximaal 3 recreatiewoningen/-appartementen worden gerealiseerd met een maximale oppervlakte van 75 m² per recreatiewoning/-appartement;
 3. het aantal aaneengesloten nachten gedurende welke gebruik gemaakt mag worden van de recreatieve nevenactiviteit maximaal 45 bedraagt;
 4. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, waarbij moet worden voldaan aan de 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;
 5. er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;
 6. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 7. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- d. groepsaccommodatie, mits:
1. opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing;
 2. de oppervlakte maximaal 350 m² bedraagt;
 3. het aantal aaneengesloten nachten gedurende welke gebruik gemaakt mag worden van de recreatieve nevenactiviteit maximaal 45 bedraagt;
 4. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, waarbij moet worden voldaan aan de 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;
 5. er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;
 6. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 7. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- e. kleinschalig boerderijterras, mits:
1. opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing;
 2. de oppervlakte maximaal 200 m² bedraagt, waarvan maximaal 50 m² buitenruimte mag worden ingericht;
 3. er geen horecavoorzieningen worden gerealiseerd;
 4. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, waarbij moet worden voldaan aan de 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;
 5. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 6. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.5.5 Stapeling

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

3.5.6 Evenementen

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

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

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Wijzigen vorm en/of vergroten van het bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor wat betreft het wijzigen van het bouwvlak en/of vergroten van de oppervlakte van het bouwvlak, mits:

- a. de wijziging en/of vergroting noodzakelijk is in het kader van een doelmatige uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- b. het bouwvlak hierdoor geen groter aaneengesloten oppervlak krijgt dan 2 ha;
- c. er een compact bouwvlak blijft bestaan;
- d. uit een landschapsplan de ruimtelijke inpassing van het bouwvlak in de omgeving blijkt;
- e. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van het waardevol landschap;
- f. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- g. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.6.2 Omschakeling van agrarisch bedrijf naar niet-agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging omzetten van een agrarisch bouwvlak in de bestemming 'Bedrijf', 'Maatschappelijk' of 'Recreatie', mits:

- a. het de vestiging van bedrijvigheid als opgenomen in Bijlage 1 betreft;
- b. geen sprake is van detailhandel anders dan verkoop van lokaal of streekeigen agrarische geproduceerde artikelen met maximale oppervlakte van 50 m²;
- c. de gebruiksoppervlakte ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten maximaal 50% van de bestaande met omgevingsvergunning voor het bouwen gebouwde bedrijfsgebouwen met een absoluut maximum van 750 m²;
- d. de gebruiksoppervlakte ten behoeve van functies voor verblijf- of dagrecreatie of maatschappelijke functie maximaal 50% van de bestaande met omgevingsvergunning voor het bouwen gebouwde bedrijfsgebouwen met een absoluut maximum van 500 m² van de bestaande met omgevingsvergunning voor het bouwen gebouwde bedrijfsgebouwen;
- e. het meerdere aan bedrijfsgebouwen, welke niet als monumentaal of karakteristiek kunnen worden aangemerkt, wordt gesloopt;
- f. er geen buitenopslag plaatsvindt;
- g. er sprake is van een landschappelijke inpassing, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld;
- h. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- i. 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;
- j. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;

- k. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- l. na de wijziging wordt de bestemming 'Bedrijf', 'Maatschappelijk', danwel 'Recreatie' zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe' met identificatienummer NL.IMRO.1734.0007BUItbuitengebi-GOH2, van toepassing, al dan niet in combinatie met behoud van de bestemming 'Agrarisch' voor het restant van de gronden.

3.6.3 Omschakeling van agrarisch bedrijf naar wonen al dan niet met woningsplitsing

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging omzetten van een agrarisch bouwvlak 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, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen bij de voormalige bedrijfswoning maximaal de bestaande oppervlakte bedraagt;
- 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, al dan niet in combinatie met behoud van de bestemming 'Agrarisch' voor het restant van de gronden.

3.6.4 Extra woningen bij sloop van bedrijfsbebouwing

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging omzetten van een agrarisch bouwvlak in de bestemming 'Wonen', waarbij de bouw van één of meerdere extra woningen wordt toegestaan, in verband met sloop van voormalige agrarische bebouwing, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. ter compensatie van de sloop van minimaal 750 m² voormalige bedrijfsbebouwing en/of bijgebouwen bij de bedrijfswoning, niet zijnde monumentale of karakteristieke bebouwing, mogen:
 - 1. twee woningen in één bestaand voormalig bedrijfsgebouw en/of bijgebouw; of
 - 2. twee woningen in één nieuw woongebouw; of
 - 3. één vrijstaande woningworden opgericht;
- b. ter compensatie van de sloop van minimaal 1.500 m² voormalige bedrijfsbebouwing en/of bijgebouwen bij de bedrijfswoning, mogen:
 - 1. maximaal drie woningen in één bestaand bedrijfsgebouw of bijgebouw; of
 - 2. één woning in één bestaand bedrijfsgebouw of bijgebouw en maximaal twee woningen in één nieuw woongebouw; of
 - 3. maximaal drie woningen in één nieuw woongebouw; of
 - 4. maximaal twee nieuwe vrijstaande woningenworden opgericht;
- c. alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en/of bijgebouwen, niet zijnde bedrijfsbebouwing of bijgebouwen zoals bedoeld onder a en/of b, welke niet als monumentaal of karakteristiek kunnen worden aangemerkt, dienen gesloopt te worden;
- d. de oppervlakte van de nieuw te bouwen woongebouwen en/of woningen bedraagt maximaal 50% van de gesloopte oppervlakte;
- e. de nieuw te realiseren woningen hebben een inhoud van minimaal 400 m³ en maximaal 800 m³;

- f. het bepaalde in artikel 27.2.2 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe' met identificatienummer NL.IMRO.1734.0007BUItbuitengebi-GOH2 is van toepassing, met dien verstande dat, voor zover minimaal 1 hectare grond in eigendom blijft, de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen bij de voormalige bedrijfswoning maximaal 150 m² mag bedragen;
- g. er sprake is van een landschappelijke inpassing, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld;
- h. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- i. 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;
- j. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- k. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- l. na de wijziging wordt de bestemming 'Wonen' zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe' met identificatienummer NL.IMRO.1734.0007BUItbuitengebi-GOH2, van toepassing, al dan niet in combinatie met behoud van de bestemming 'Agrarisch' voor het restant van de gronden.

Artikel 4 Water

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterhuishoudkundige doeleinden;
 - b. waterberging en waterlopen;
 - c. extensieve dagrecreatie;
 - d. groenvoorzieningen;
 - e. de aanleg, het behoud en de versterking van de natuurlijke en/of ecologische waarden in het algemeen en van een natuurvriendelijke oever in het bijzonder;
- met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal:

- a. bruggen 8 meter;
- b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 4,5 meter.

Artikel 5 Leiding - Hoogspanning

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanning' bestemde gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, het beheer en instandhouding van een hoogspanningsleiding; met de daarbij behorende:

- a. Belemmerde strook;
- b. Voorzieningen

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de regels van dit artikel vóór de bepalingen die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op of in de in dit artikel bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de hoogspanningsverbinding worden gebouwd;
- b. op of in de in dit artikel bedoelde gronden zijn geen gebouwen en bouwwerken toegestaan, met uitzondering van bestaande (vergunde) gebouwen en bouwwerken;
- c. indien bestaande gebouwen en/of bouwwerken worden vervangen, vernieuwd of veranderd is dit toegestaan indien de oppervlakte en hoogte niet worden vergroot en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan alleen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid .2 onder a of b indien de betreffende leidingbeheerder hierover een positief schriftelijk advies heeft gegeven. Dit advies dient meegewogen te worden in de besluitvorming omtrent een omgevingsvergunning.

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouwen zijnde, of van werkzaamheden

5.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden de volgende activiteiten uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:

- a. het aanbrengen en/of rooien van diepwortelende beplanting en bomen, dieper dan 0,80 meter onder maaiveld;
- b. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- c. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem, dieper dan 0,80 meter onder maaiveld;
- e. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en aanleggen van drainage, dieper dan 0,80 meter onder maaiveld;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;
- g. het opslaan van goederen, (brandbare)stoffen en/of materialen;
- h. Het aanleggen van opstallen;
- i. het aanleggen van kabels en leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur, anders dan ten dienste van de in lid 5.1 omschreven bestemming.

5.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 1. vervatte verbod is niet van toepassing op een werk, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden:

- a. die reeds in uitvoering zijn bij het van kracht worden van het plan;
- b. die het normale onderhoud en beheer ten aanzien van de verbinding en belemmerde strook betreffen;
- c. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
- d. die vallen onder de Wet Informatie-uitwisseling Ondergrondse Netten

5.4.3 Voorwaarden

Het bevoegd gezag kan alleen bij een omgevingsvergunning afwijken indien de betreffende leidingbeheerder hierover een positief schriftelijk advies heeft gegeven. Dit advies dient meegewogen te worden in de besluitvorming omtrent een omgevingsvergunning.

Artikel 6 Leiding - Hoogspanningsverbinding

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. een bovengrondse hoogspanningsverbinding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding';
 - b. het beheer en onderhoud van de verbinding;
 - c. de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding;
- met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen (artikelen 3 en 4) mogen nieuwe bouwwerken alleen ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd.

6.2.2 Gebouwen

Nieuwe gebouwen mogen niet worden gebouwd.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van nieuwe bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal:

- a. hoogspanningsmasten 66 m;
- b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 m.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van de leidingbeheerder.

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

6.4.1 Vergunningplicht

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

- a. het ophogen van gronden;
- b. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden.

6.4.2 Advies

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1 wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de leidingbeheerder.

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 en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende omgevingsvergunning.

Artikel 7 Waarde - Archeologische verwachting 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

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

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk groter dan 100 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 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.

7.3 Nadere eisen

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

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

7.4.1 Vergunningplicht

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

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 100 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 ruimtelijke ordening.

7.4.4 Beoordelingscriteria

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

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

7.4.5 Voorschriften

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

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

7.4.6 Advies

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

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

7.5.1 Verwijderen dubbelbestemming

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

7.5.2 Wijzigen naar 'Waarde - Archeologie'

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

Artikel 8 Waarde - Archeologische verwachting 3

8.1 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.

8.2 Bouwregels

8.2.1 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.

8.2.2 Archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.2.1 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 8.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

8.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde in artikel 8.2.1 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.

8.3 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.

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

8.4.1 Vergunningplicht

Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 8.1 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.

8.4.2 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.4.1 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.

8.4.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.4.1 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.

8.4.4 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in artikel 8.4.1 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.

8.4.5 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 8.4.1 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.

8.4.6 Advies

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.4.1 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.

8.5 Wijzigingsbevoegdheid

8.5.1 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.

8.5.2 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.1734.0007BUItbuitengebi-GOH2, van toepassing.

Artikel 9 Waarde - Archeologische verwachting 4

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 4' 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.

9.2 Bouwregels

9.2.1 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 2.500 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.

9.2.2 Archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.2.1 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 9.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

9.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde in artikel 9.2.1 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 2.500 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.

9.3 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.

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

9.4.1 Vergunningplicht

Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 9.1 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 2.500 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.

9.4.2 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.4.1 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.

9.4.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.4.1 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.

9.4.4 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in artikel 9.4.1 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.

9.4.5 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 9.4.1 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.

9.4.6 Advies

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.4.1 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.

9.5 Wijzigingsbevoegdheid

9.5.1 Verwijderen dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 4', 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.

9.5.2 Wijzigen naar 'Waarde - Archeologie'

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 4' om te zetten in de bestemming 'Waarde - Archeologie' indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn. Na de wijziging zijn de regels van de bestemming 'Waarde - Archeologie', zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe', NL.IMRO.1734.0007BUItbuitengebi-GOH2, van toepassing.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 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 11 Algemene bouwregels

11.1 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.

11.2 Afwijken ondergronds bouwen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 11.1, teneinde ondergrondse gebouwen toe te staan daar waar bovengronds geen gebouwen zijn toegestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het betreft geen bebouwing in geaccidenteerd terrein;
- b. de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen bedraagt niet meer dan 25 m², met dien verstande dat het bebouwingspercentage dan wel de maximaal toegestane oppervlakte met het meerekenen van de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen niet wordt overschreden. In afwijking van het bepaalde in Artikel 2 wordt als bebouwde oppervlakte van ondergrondse gebouwen 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 omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

12.1 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;
- d. een gebruik van gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatie;
- e. een gebruik van bedrijfsgebouwen voor bewoning en/of het huisvesten van seizoensarbeiders, anders dan binnen de bestemmingen is toegestaan.

12.2 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 13 Algemene aanduidingsregels

13.1 Milieuzone - boringsvrije zone

13.1.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - boringsvrije zone' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van de functie van de bodem en daarin aanwezige waterlagen ten behoeve van de drinkwatervoorziening. Voor deze zone zijn, naast de regels van dit plan, tevens de regels van toepassing, zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Gelderland.

13.1.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de daar voorkomende bestemmingen gelden op de in artikel 13.1.1 bedoelde gronden de volgende bouwregels:

- a. gebouwen mogen niet worden gebouwd;
- b. bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 3 m.

13.1.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 13.1.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen ter plaatse, mits advies is verkregen van het waterleidingbedrijf.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 13.1.1 bedoelde gronden de volgende andere werken uit te voeren:
 1. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;

2. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
3. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
4. het gebruiken, storten en opslaan van meststoffen, bestrijdingsmiddelen, verontreinigde grond en/of schadelijke stoffen;
5. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
6. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die een verandering van de waterhuishouding of grondwaterpeil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder)bemaling;
- b. een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt niet verleend dan nadat advies is verkregen van het waterleidingbedrijf;
- c. geen omgevingsvergunning als bedoeld onder a is nodig voor:
 1. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
 2. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende omgevingsvergunning.

13.2 Milieuzone - intrekgebied

13.2.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - intrekgebied' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van de functie van de bodem en daarin aanwezige waterlagen ten behoeve van de drinkwatervoorziening. Voor deze zone zijn, naast de regels van dit plan, tevens de regels van toepassing, zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Gelderland.

13.2.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de daar voorkomende bestemmingen gelden op de in artikel 13.2.1 bedoelde gronden de volgende bouwregels:

- a. gebouwen mogen niet worden gebouwd;
- b. bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 3 m.

13.2.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 13.2.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen ter plaatse, mits advies is verkregen van het waterleidingbedrijf.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 13.2.1 bedoelde gronden de volgende andere werken uit te voeren:
 1. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
 2. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
 3. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
 4. het gebruiken, storten en opslaan van meststoffen, bestrijdingsmiddelen, verontreinigde grond

- en/of schadelijke stoffen;
- 5. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- 6. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die een verandering van de waterhuishouding of grondwaterpeil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder)bemaling;
- b. een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt niet verleend dan nadat advies is verkregen van het waterleidingbedrijf;
- c. geen omgevingsvergunning als bedoeld onder a is nodig voor:
 - 1. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
 - 2. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende omgevingsvergunning.

13.3 Milieuzone - KWO-vrije zone

13.3.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - KWO-vrije zone' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van de functie van de bodem en daarin aanwezige waterlagen ten behoeve van de drinkwatervoorziening. Voor deze zone zijn, naast de regels van dit plan, tevens de regels van toepassing, zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Gelderland.

13.3.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de daar voorkomende bestemmingen gelden op de in artikel 13.3.1 bedoelde gronden de volgende bouwregels:

- a. gebouwen mogen niet worden gebouwd;
- b. bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 3 m.

13.3.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 13.3.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen ter plaatse, mits advies is verkregen van het waterleidingbedrijf.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 13.3.1 bedoelde gronden de volgende andere werken uit te voeren:
 - 1. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
 - 2. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
 - 3. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
 - 4. het gebruiken, storten en opslaan van meststoffen, bestrijdingsmiddelen, verontreinigde grond en/of schadelijke stoffen;
 - 5. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
 - 6. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die een verandering van de waterhuishouding of grondwaterpeil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder)bemaling;
- b. een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt niet verleend dan nadat advies is verkregen van

het waterleidingbedrijf;

- c. geen omgevingsvergunning als bedoeld onder a is nodig voor:
 - 1. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
 - 2. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende omgevingsvergunning.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

14.1 Algemeen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen met uitzondering van inhoudsmaat van woningen;
- b. de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
- c. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 m en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m;
- d. van de regels en de bouw toestaan van niet voor bewoning bestemde gebouwen met een inhoud van ten hoogste 50 m³ en een bouwhoogte van ten hoogste 3 m ten dienste van het openbaar nut, zoals schakelhuisjes, wachthuisjes, transformatorhuisjes, telefooncellen, alsmede andere bouwwerken, zoals muurtjes, standbeelden en lichtmasten; gasdrukmeetstations en verkooppunten voor motorbrandstoffen uitgezonderd;
- e. van de regels en de bouw toestaan van een schuilgelegenheid voor dieren met een oppervlakte van maximaal 15 m² en een hoogte van maximaal 2,7 m, mits de perceelsgrootte minimaal 1 ha bedraagt en het perceel niet direct grenst aan het erf van een woning.

14.2 Inhoud bedrijfswoning

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

14.3 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.

14.4 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 14.1, 14.2 en 14.3 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.

Artikel 15 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 16 Algemene procedureregels

16.1 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 17 Overgangsrecht

17.1 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.

17.2 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 18 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied, De Hel ongenummerd (ten oosten van 4e), Randwijk'.

Inhoudsopgave

Bijlagen bij regels	5
Bijlage 1 Bedrijvigheid bij functieverandering	5
Bijlage 2 Inrichtings- en beplantingsplan	7

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Bedrijvigheid bij functieverandering

Bijlage 1 Bedrijvigheid bij functieverandering binnen agrarische bestemmingen

Indicatieve bedrijvenlijst	Agrarisch	Agrarisch met waarden	Agrarisch met waarden - Uiterwaarden
Landbouw verwante functies onder andere			
Agrarische hulpbedrijven	Ja	Ja	Ja
Toeleverende bedrijven	Ja	Ja	Ja
Semi-agrarische bedrijven	Ja	Ja	Ja
Sociale nevenfunctie op agrarisch bedrijf	Ja	Ja	Ja
Paardenpension/ -stalling	Ja	Ja	Nee
Opslag van onder andere			
Caravans/ boten	Ja	Ja	Nee
Meubels	Ja	Ja	Nee
Recreatie onder andere			
Dagrecreatie	Ja	Ja	Ja
Bezoekerscentrum	Ja	Ja	Ja
Verblijfsrecreatie	Ja	Ja	Nee
Sauna	Ja	Ja	Nee
Verhuur van paarden, fietsen, kano's, e.d.	Ja	Ja	Nee
Huifkarcentrum	Ja	Ja	Nee
Medische (verwante) dienstverlening onder andere			
Kuuroord	Ja	Nee	Nee
Dagverblijf	Ja	Nee	Nee
Dierenkliniek	Ja	Nee	Nee
Groepspraktijk	Ja	Nee	Nee
Overige dienstverlening onder andere			
Cursuscentrum	Ja	Nee	Nee
Crèche/ peuterspeelzaal	Ja	Nee	Nee
Dierenasiel/ -pension	Ja	Nee	Nee
Museum/ tentoonstellingsruimte	Ja	Ja	Ja
Ambachtelijke landbouwproductverwerkende bedrijven onder andere			
Slachterij	Ja	Ja	Nee
Wijnmakerij	Ja	Ja	Nee
Riet- en vlechtwerk	Ja	Ja	Nee
Publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis *	Ja	Nee	Nee

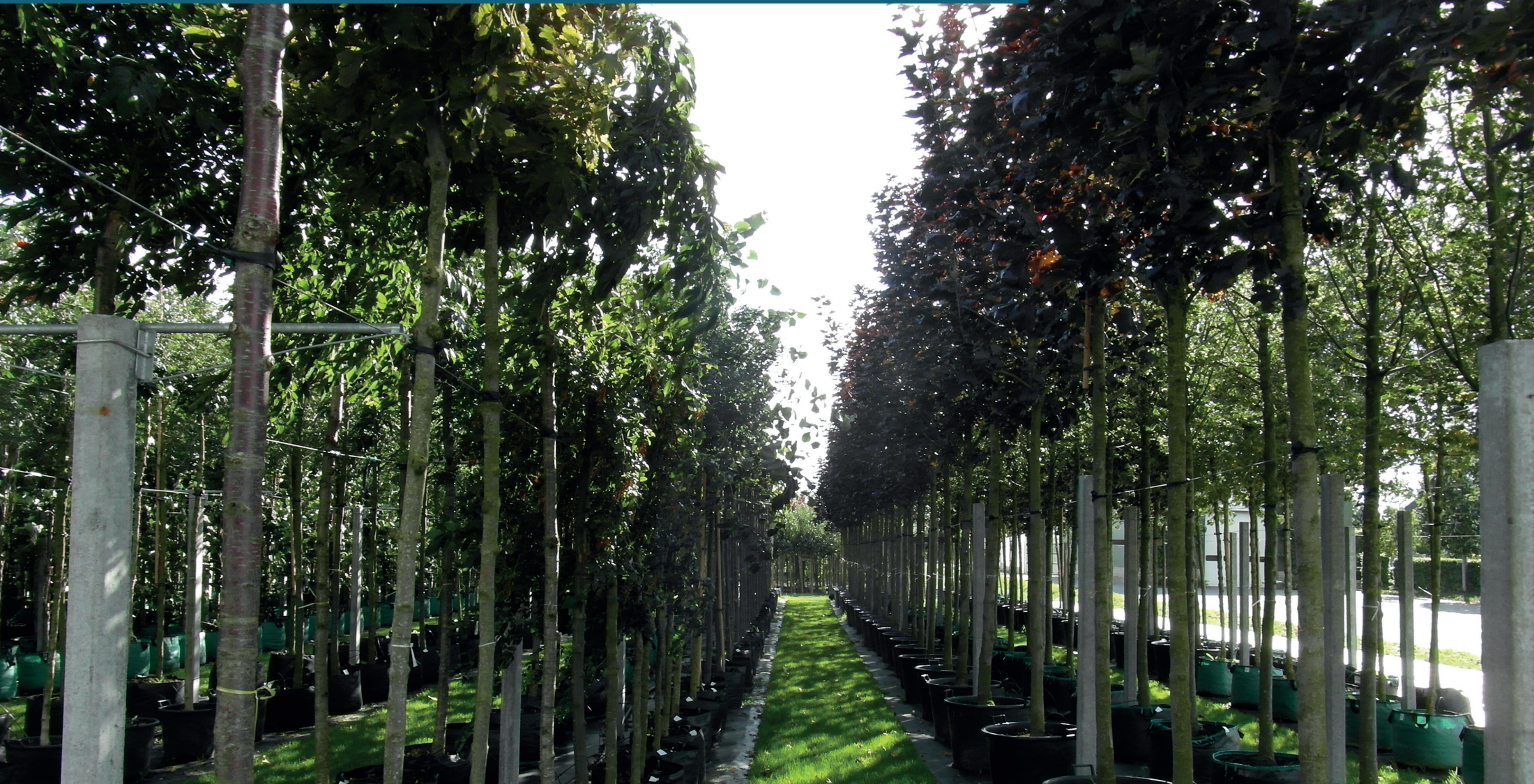
* De activiteiten zijn in hoofdzaak publieksaantrekkelijk en de omvang en uitstraling is zodanig, dat de activiteit past binnen de woonomgeving. De activiteit vindt plaats in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie.

Bijlage 2 Inrichtings- en beplantingsplan

De Hel ong.

Overbetuwe

Inrichtingsplan en beplantingsplan





PROJECT

Inrichtingsplan en beplantingsplan De Hel ong.

Gemeente Overbetuwe

Projectnummer: 52.90.07

INITIATIEFNEMER

G.C.M. Ruijgrok

H.O.D.N. Boomkwekerij De Tol Opheusden

Jasmijnstraat 4

4043 LX Opheusden

OPSTELLER

Buro SRO

Sweerts de Landasstraat 50

6814 DG Arnhem

Contactpersoon: Erwin Stevens

T (026) 35 23 125

E erwin.stevens@buro-sro.nl

DATUM

8 februari 2018

Inhoud

1. Inleiding	4
2. Relevant beleid	5
3. Ruimtelijke analyse	6
4. Inrichtingsplan	8

1. Inleiding

In het buitengebied van Overbetuwe aan de Hel heeft dhr. Ruijgrok het voornemen om de bomenkwekerij te ontwikkelen tot een volwaardig agrarisch bedrijf met een bedrijfswoning en schuur. De Gemeente heeft reeds een positief advies geven over bovengenoemde ontwikkeling. Voor het voeren van de noodzakelijke planologische procedure moet eerst een inrichtingsplan worden opgesteld. De ontwikkeling moet landschappelijk ingepast binnen de kaders van het landschappelijk ontwikkelingsplan (LOP) van de gemeente Overbetuwe.

Ligging plangebied

De bomenkwekerij ligt in het noordwesten van de gemeente Overbetuwe tegen de grens met gemeente Neder-Betuwe. Het plangebied ligt aan de oeverwal van Opheusden, tussen de Nederrijn en de Linge. Het grondgebruik in dit gebied bestaat voornamelijk uit grasland en kwekerijen. Het plangebied ligt aan de straat de Hel. Deze straat gaat in westelijke richting over de Tolsestraat richting Opheusden en in de andere richting naar de Lakemondsestraat.

Ten zuiden van het plangebied is een transformatorstation aanwezig. Een hoogspanningsleiding komt langs het plangebied.



uitsnede luchtfoto met globale ligging plangebied

2. Relevant beleid

LOP

Het landschappelijk ontwikkelingsplan van gemeente Overbetuwe heeft de gemeente opgedeeld in meerdere gebieden met een eigen kwaliteiten en kenmerken. Het plangebied aan de Hel ligt binnen deelgebied 1b, “Oeverwal Opheusden”. Kenmerken binnen dit gebied zijn, hogere relatief vlakke oeverwal, kleinschalig besloten landschap, toename van kwekerijen en veel nieuwe bedrijven en schuren. De voornaamste kwaliteit is het contrast tussen de kleinschalige overwal en de meer open uiterwaard en de kom.

Uitgangspunten LOP

- ontwikkeling van boomkwekerijen,
- behoud en versterken kleinschalige besloten landschap,
- behoud en versterken van erven en bijbehorende perceel beplanting.
- Verdichting vergroot contrast
- Aanleg natuurlijke oevers

Voorwaarden Gemeente Overbetuwe:

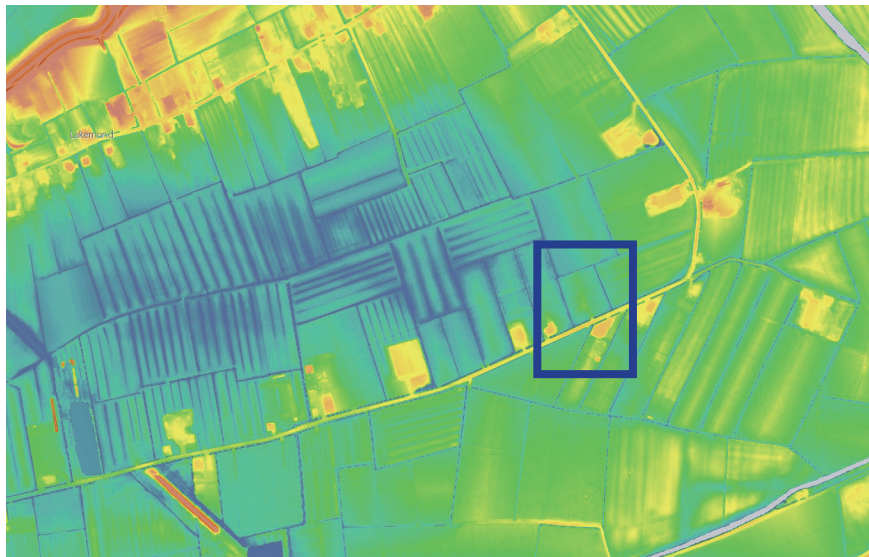
De gemeente Overbetuwe heeft een positief advies gegeven betreft de ontwikkelingen aan de Hel. Aan dit advies hangen een aantal voorwaarden:

- Opnemen van maximaal 1,5 hectare pottenteelt
- Maximaal 1 bedrijfswoning met een maximale inhoud van 600 m³
- Omvang erf vergelijkbare grootte als naastliggende percelen, de Hel 4E en F.

3. Ruimtelijke ontwikkeling

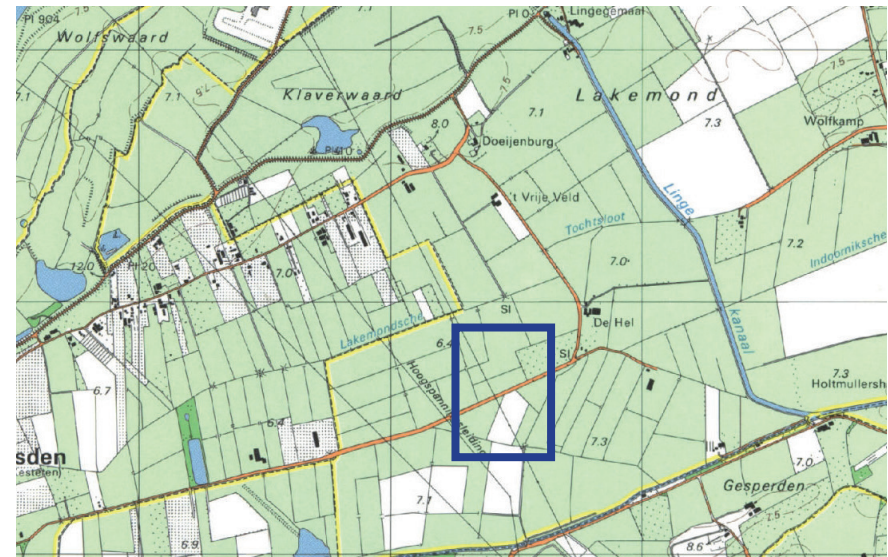
Het landschap tussen de Nederrijn en de Linge bestaat uiterwaarden, oe-verwallen en komgebieden. De eerste bebouwing ontstaat op de hogere gelegen overwal aan de Lakemondse straat. De lager gelegen gronden worden gebruikt voor grasland. De weilanden worden opgedeeld door sloten en greppels en zijn beduidend kleiner en langgerekt. Dit kavelpatroon geeft aan dat deze graslanden lager liggen dan de akkers. Deze hoogteverschillen en patronen zijn zichtbaar in de hoogtekaart.

Ten oosten van het plangebied is de historische boerderij de Groote Hel gevestigd.



hoogtekaart maaiveld (ahn.arcgisonline.nl)

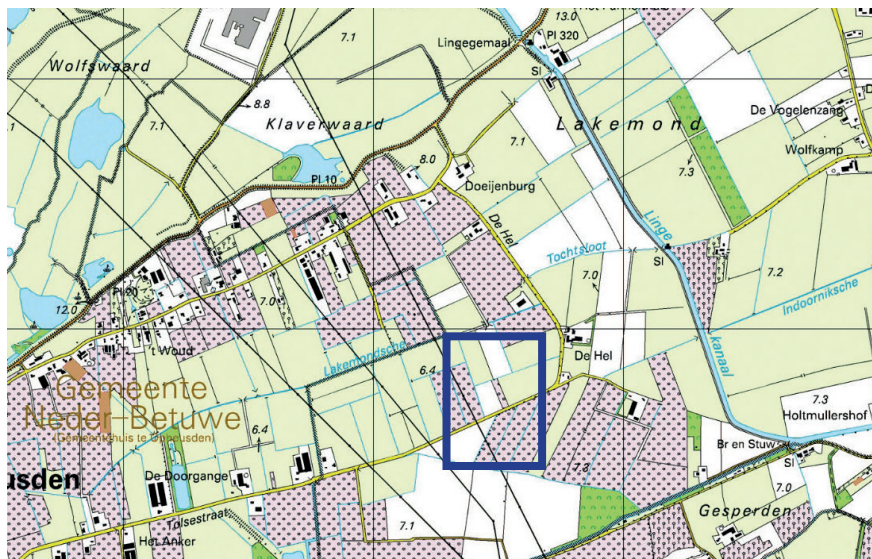
Rond 1985 wordt de verbindingsweg de hel, vernoemd naar de historische boerderij, aangelegd. Ten noorden van de weg vestigen een aantal agrarische bedrijven. De voormalige akkergronden worden gebruikt voor boomteelt, doordat deze gronden droger liggen dan de weilanden. Door de grondruil in het verleden is de blokverkaveling zuidoosten van de Hel te herleiden. Ten zuiden van het plangebied oriënteert de verkaveling zich naar de historische boerderij de Hel. De verkaveling ten noorden van de Hel met het slotenpatroon is onaangetast gebleven.



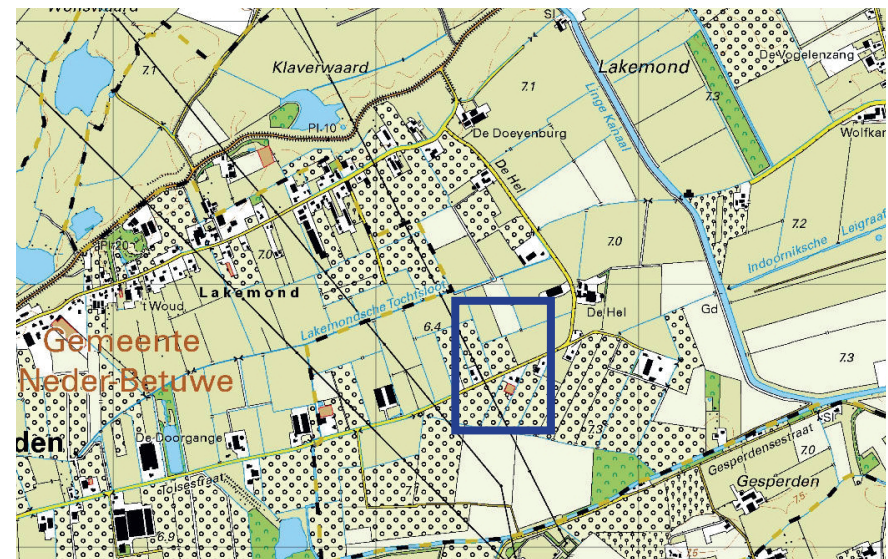
topografische kaart 1985 (topotijdreis.nl)

De opkomst van de boomkwekerijen vanuit Opheusden neemt na 2000 enorm toe, waardoor het landschap zich verdicht. De kwekerijen aan de Hel nemen de verkavelingstructuur over. Vanuit de Tolsestraat wordt het loodrechte kavelpatroon doorgetrokken tot aan het plangebied.

In de huidige situatie zijn er meerdere nieuwe agrarische bedrijven gevestigd aan de Hel. Deze versterken de hierboven genoemde patronen binnen het gebied. Tussen de kwekerijen en agrarische bedrijven liggen de lager gelegen graslanden, die voor afwisseling zorgt tussen de erven en het open landschap.



topografische kaart 2005 (topotijdreis.nl)

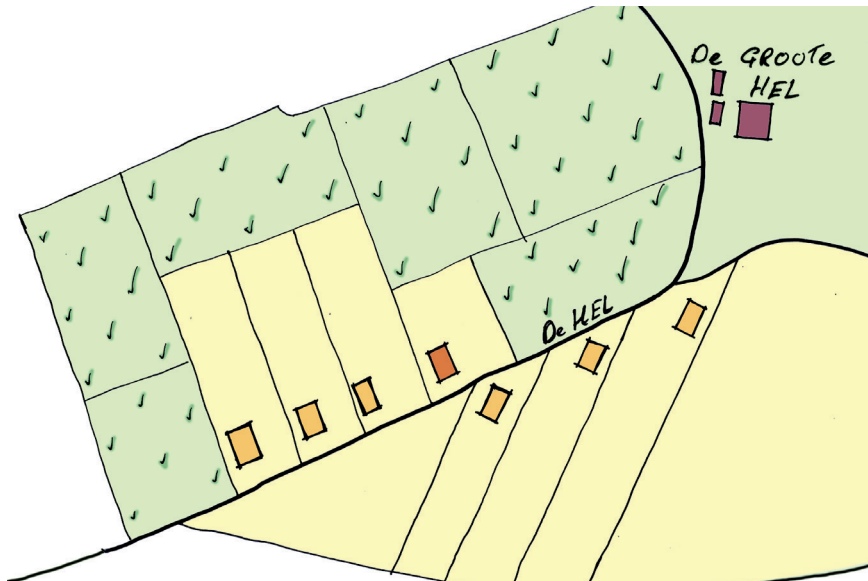


topografische kaart 2018 (topotijdreis.nl)

4. Inrichtingsplan

Op basis van voorgaande analyse is het bijgaande inrichtingsplan opgesteld.

De verkavelingsstructuur aan de Hel is bepalend voor de gehele straat. Ten noorden de loodrechte kavels op de Hel en aan de overzijde de kavels die georiënteerd zijn op de boerderij de Grootte Hel. Ter plaatsten van het plangebied ontmoeten de verschillende bebouwingsstructuren elkaar. Het is daarom van belang dat de bedrijfswoning aan westzijde van het perceel gerealiseerd wordt, zodat deze aansluit om de aanwezige bebouwingsstructuur vanuit de Tolsestraat. De nieuwe schuur moet achter de woning worden gebouwd in lijn met naastgelegen bedrijfsbebouwing.



landschapstructuur agrarische bedrijven aan de Hel

Kenmerkend voor het gebied is de afwisseling tussen verschillende landschappen met bijbehorend karakter. Door de openheid van de weilanden en de beslotenheid van de boomkwekerijen is er veel afwisseling. Door het verbreden van de bestaande watergang ten oosten met een natuurlijk oever. Wordt de afwisseling tussen open en besloten landschap versterkt.

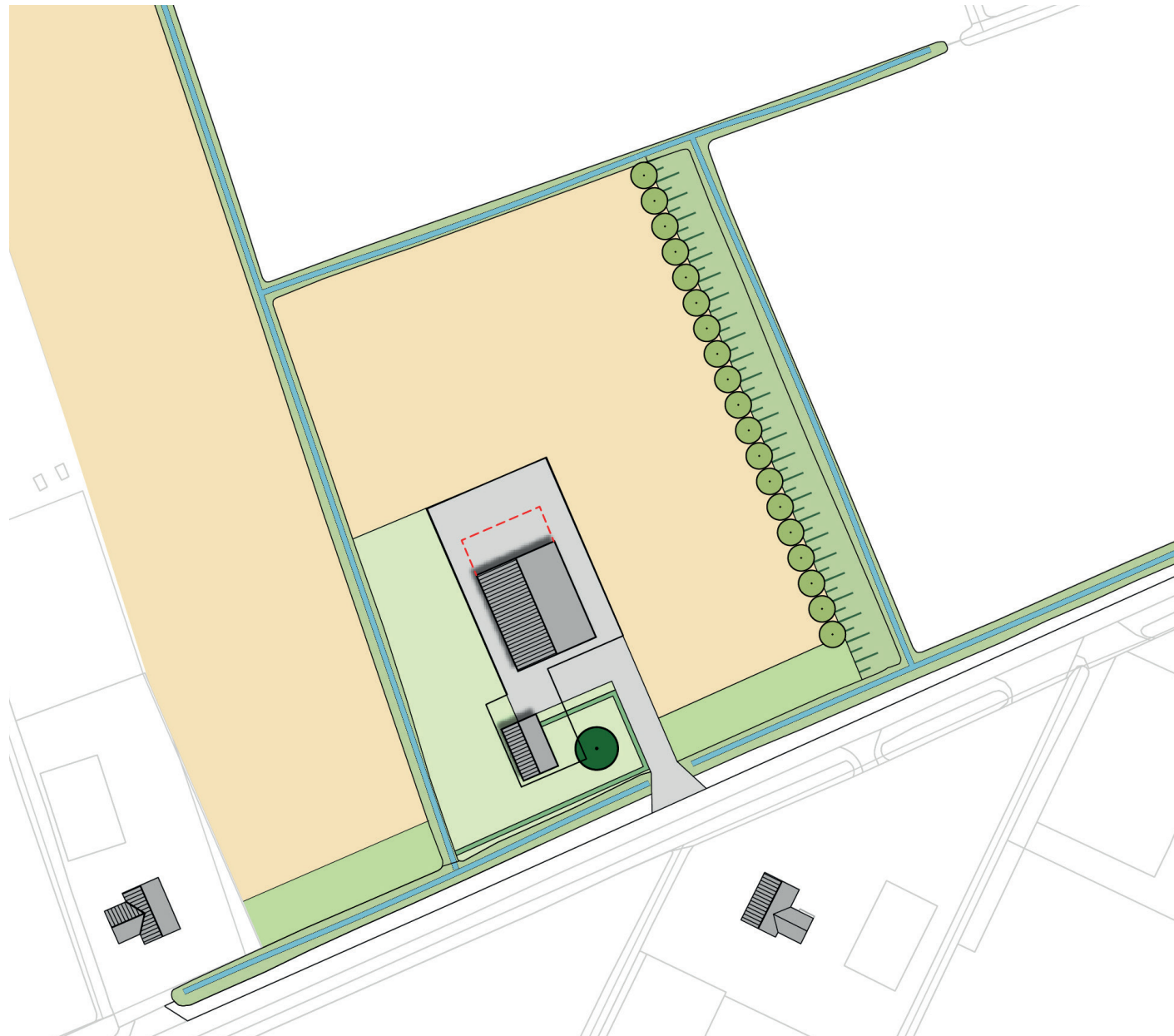
De overgebleven teeltgronden rondom het plangebied zullen volledig worden benut voor pottenvelden met een groene uitstraling. In totaal ca. 1,5 ha.

Aan de voorzijde zal het erf worden ingepast met lage geschoren hagen, om de grens tussen voor en achter erf te verduidelijken. Daarnaast wordt de overgang van de Hel tot aan de pottenvelden landschappelijk ingepast met bloemrijk grasland. De bestaande inrit zal verbreedt worden, zodat het terrein goed bereikbaar is voor het noodzakelijke vrachtverkeer. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein.

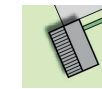
Een toekomstige uitbreiding van het agrarisch bedrijf is in de inrichtings-tekening aangegeven met een rode stippellijn. Het beoogde bouwvlak is hierop afgestemd.

De bovengenoemde landschapstypes worden in de volgende paragraaf beschreven.

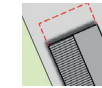
Inrichtingsplan



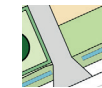
Legenda



nieuwe bedrijfswoning



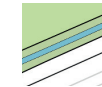
bedrijfschuur met mogelijke uitbreiding



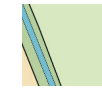
bestaande inrit verbreden



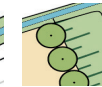
parkeren



bestaande greppel/watergang



nieuwe natuurvriendelijke oever



bestaande teelt gronden/ pottenvelden
(ca. 1,5 ha.)



bloemrijk grasland



solitaire boom binnen voorerf



Elzen



geschoren hagen voorerf



beoogd bouwvlak

4.1 Beplantingsplan

Natuurvriendelijke oever

Een natuurvriendelijke oever wordt op steeds meer plaatsen (ook bij kleine watergangen) aangelegd. Naast een positief effect op de diversiteit van flora en fauna, heeft het ook positieve effecten op de waterkwaliteit en waterbergend vermogen. Door de realisatie van een natuurvriendelijke oever op de beoogde locatie ontstaat een doorzicht naar het achterliggende open gebied en ontstaat een meer afwisselend landschap.

Aanleg

Smalle watergangen hebben door hun ondiepte vaak goede mogelijkheden voor een ondergedoken vegetatie. Hierdoor is de oevervegetatie in het water minder van belang als structurelement. In kleine watergangen komen vaak amfibieën voor. Omdat veel amfibieën maar een deel van het jaar in het water aanwezig zijn is het belangrijk dat deze het water eenvoudig kunnen verlaten. Een smalle strook oevervegetatie (in het water wortelende planten die boven water uitsteken zoals riet, lisdodde, egelskop, zwanebloem) van 10-20 cm die niet aaneengesloten hoeft te zijn biedt al voldoende mogelijkheden voor een diverse levensgemeenschap. Om de smalle strook oevervegetatie mogelijk te maken moet er op de overgang van land naar water over een breedte van 20 cm een flauwhellend talud (1:3) zijn. Het bovenwatertalud heeft een helling flauwer dan 1:2 overeenkomend met het ecologische beoordelingssysteem voor sloten. (Handreiking Natuurvriendelijke Oevers, 2003, van Breukelen et al, Wageningen)

Beheer

Het beheer is niet specifiek gericht op het ontwikkelen van de oevervegetatie. Bij het schonen wordt er voor gezorgd dat de flauwe overgang van land naar water in tact blijft. Jaarlijks maaien in de periode augustus/september vergroot de mogelijkheden voor een soortenrijke oevervegetatie.



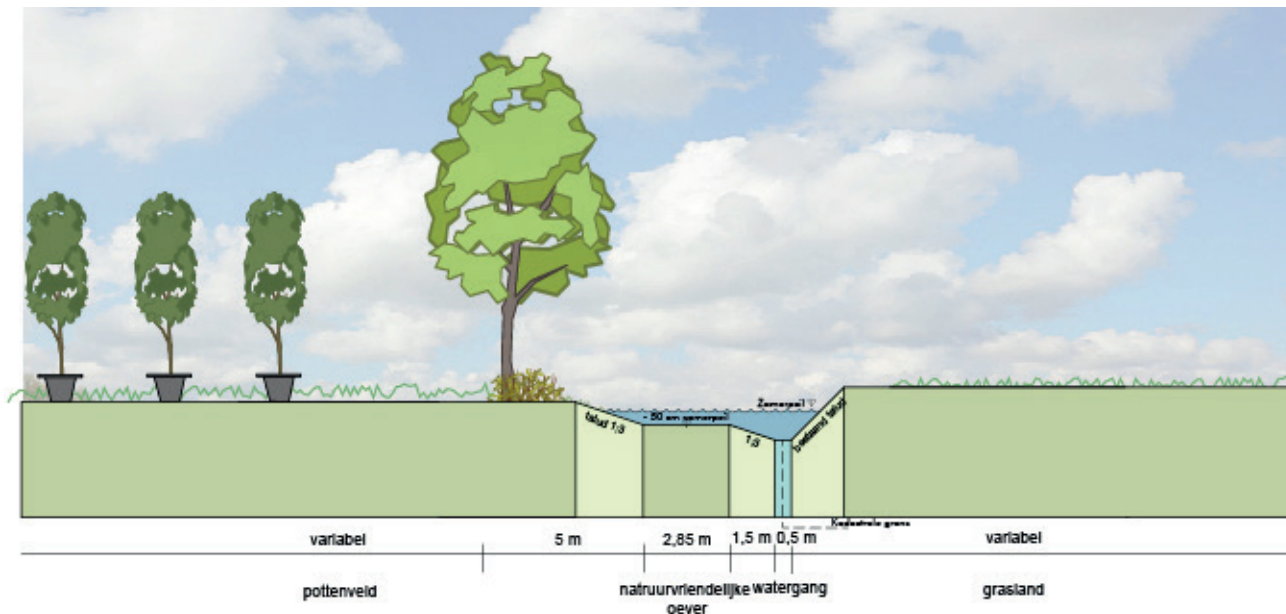
referentiebeeld natuurlijke oever

Profiel natuurvriendelijke oever

In overleg met het Waterschap Rivierenland is gekozen voor een profiel met diepe berm als natuurvriendelijke oever.

Het waterschap adviseert om de watergang te verbrede met minimaal 1,5 meter en deze ruimte in te richten als natuurvriendelijke oever. Het doorzicht van de natuurvriendelijke oever is 0,5 meter onder het zomerpeil (5,75 +NAP). In het ontwerp is ruimte voor een bredere natuurvriendelijke oever dan de geadviseerde 1,5 meter van het waterschap.

Het talud heeft een hellingshoek van 1 op 3 meter. De exacte diepte van de watergang is niet bekend, er is aangenomen dat de bodem op 1 meter onder het zomerpeil ligt. Hieronder het beoogde profiel.



profiel natuurvriendelijke oever

Solitaire boom

Solitaire bomen zijn, in tegenstelling tot bomen die in een bos staan, in staat zich volledig vrij groeiend te ontwikkelen met een natuurlijke kroonvorm en zijn daarom kenmerkende elementen in het landschap. De gekozen boom in de voortuin markeert het erf en vormt door zijn situering een oriëntatiepunt langs de weg. Binnen het oeverwallenlandschap bestaat dit uit Rode beuk, (treur)beuk, (treur)es, paardekastanje, eik, (knot)linde, peer, leipeer, (treur)wilg. Op dit moment gaan de gedachten uit naar een Rode treurbeuk. Na de realisatie van de bebouwing kan beter beschouwd worden welke boom dit wordt.

Aanleg

Het aanplanten van een boom vindplaats tussen half november en half maart, mits het niet vriest. Voor de aanplant wordt gekozen voor een laanboom met een minimale omtrek van 10-12 cm. Ter ondersteuning wordt minimaal één boompaal van onbehandeld hout naast de boom geplaatst.

Beheer

Voor een solitaire boom is niet of nauwelijks beheer nodig. Door middel van een visuele beoordeling kan worden bekeken of onderhoudssnoei noodzakelijk is. Zogeheten zuigers, schurende takken en dood hout te verwijderen. Snoeien gebeurt over het algemeen in de wintermaanden.



referentiebeeld Rode treurbeuk

Pottenveld

De ontwikkeling in de laanboomteelt staan niet stil en veel kwekers hebben ook een pottenveld waarin laanbomen in containers geteeld worden. Dit maakt ze gemakkelijker te verplaatsen zonder bodemingrepen. Bovendien dient het tot verlenging van het verkoopseizoen. Dergelijke teelt kan plaatsvinden op diverse ondergronden. Om het groene karakter van het buitengebied te bewaken wordt door de initiatiefnemer gekozen voor een gecombineerde aanleg van teelt op worteldoek met daartussen graspaden voor beheer en onderhoud. Op de volgende foto is een referentie van de beoogde situatie weergegeven.



referentiebeeld pottenveld

Geschoren haag

Geschoren hagen markeren de overgang van de siertuin en/of nutstuin en bestaan in het oeverwallenlandschap uit veldesdoorn, liguster, haagbeuk, gele kornoelje of groene beuk. Voor dit erf wordt in overleg met de initiatiefnemer gekozen voor groene beuk. Deze soort sluit aan op de andere erven en geeft ook in de winter een 'gesloten' beeld. Omdat het bouwplan nog niet concreet is, kan de exacte locatie van de heggen nog wijzigen in de uitvoering.

Aanleg & beheer

Gekozen wordt voor een enkele rij met daarin 4-5 planten per strekkende meter. Door te kiezen voor tweejarig materiaal ontstaat al vrij snel een dichte haag.

Een haag om sier- en of nutstuinen wordt minimaal 1-2 jaar gesnoeid. De gewenste hoogte ligt tussen de 60 en 100 cm.



referentiebeeld beukenhaag

Bloemrijk grasland

Het bloemrijk grasland zorgt voor een landschappelijke inpassing van de weg tot aan de pottenvelden. Het grasland is zeer aantrekkelijk voor bijen, vlinders en vogels. Door goed beheer kan er zich een duurzame natuurlijke middelhoge vegetatie ontwikkelen.

Aanleg & beheer

Het zaadmengsels is afhankelijk van de ondergrond.

In te zaaien bij voorkeur in de nazomer of herfst. Wanneer de bodem heel droog of nat en als het heeft gevoren wordt er afgeraden om in te zaaien.

Bij bloemrijk grasland is maaien 1 tot 2 keer per jaar voldoende, met voorkeur in de maanden augustus tot en met oktober. Een bloemrijk resultaat kan vanaf het tweede of derde jaar verwacht worden.



referentiebeeld bloemrijk grasland

Plantlijst

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING					
naam (Nederlands) / omschrijving	naam (Latijn)	(plant)maat	plantverband	aantal (min.)	
Aanplant elzen	<i>Alnus glutinosa</i>	Ø 16/18 cm	rij om 6 m	19	
Solitaire boom	Rode treurbeuk (<i>Fagus sylvatica</i> 'Purpurea Pendula')	Ø 18/20 cm	n.v.t.	1	
Bloemrijk grasland, mengsel voor voedselrijke en kleigronden (Gewone margriet, Scherpe boterbloem, Gele morgenster, Rode klaver, Boerenwormkruid)		opp. ca. 850 m ²	n.v.t.		
Nieuwe smalle geschoren haag (beuk)	<i>Fagus Sylvatica</i>	hoogte 60/100 cm	enkelrijig, 4-5 per m1		



buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement



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

info@overbetuwe.nl
www.overbetuwe.nl