



Buitengebied, Veldstraat 7a en de Meijburg 2, Andelst

Bestemmingsplan Buitengebied, Veldstraat 7a en
de Meijburg 2, Andelst

Gemeente Overbetuwe

Status: Ontwerp

Datum: Mei 2022

IMRO-Idn: NL.IMRO.1734.0350BUIVldstr7-ONTD

gemeente **Overbetuwe**



Buitengebied, Veldstraat 7a En De Meijburg 2, Andelst

Datum

Mei 2022

Correspondentieadres

Postbus 11
6662 AA ELST

Telefoon

0481 362 300

E-Mailadres

info@overbetuwe.nl

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging en beschrijving plangebied	5
1.3 Huidig bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Bestaande situatie	9
2.1 Locatie De Meijburg 2	9
2.2 Locatie Veldstraat 7a	10
Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie	11
Hoofdstuk 4 Beleidskader	15
4.1 Rijksbeleid	15
4.2 Provinciaal beleid	16
4.3 Gemeentelijk beleid	17
Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten	20
5.1 Milieueffectrapportage	20
5.2 Geluid	20
5.3 Luchtkwaliteit	21
5.4 Bedrijven en milieuzonering	22
5.5 Geurhinder	23
5.6 Bodem	23
5.7 Externe veiligheid	24
5.8 Explosieven	26
5.9 Kabels en leidingen	27
5.10 Waterparagraaf	27
5.11 Flora en fauna	29
5.12 Archeologie en cultuurhistorie	31
5.13 Verkeer en parkeren	31
Hoofdstuk 6 Juridische planopzet	33
6.1 Algemene opzet	33
6.2 Toelichting op de verbeelding en regels	33
Hoofdstuk 7 Financiële toelichting	36
Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak	37
8.1 Inleiding	37
8.2 Inspraak	37
8.3 Overleg	37
8.4 Vaststellingsprocedure	37
8.5 Beroep	37

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie De Meijburg 2 te Andelst, ten oosten van de dorpsrand van deze kern, is een fruitteeltbedrijf gevestigd. De initiatiefnemer wil het fruitteeltbedrijf uitbreiden met extra bedrijfsbebouwing en de bouwmogelijkheid voor een bedrijfswoning verplaatsen. Dit initiatief past binnen het agrarisch bouwperceel, dat volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan van toepassing is. Het initiatief past echter minder goed bij het waardevolle landschap rondom deze locatie en leidt daarom niet tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarom is een alternatief voornemen ontwikkeld om de gewenste extra bebouwing voor het bedrijf en het oprichten van een bedrijfswoning op een andere plek mogelijk te maken. Het voornemen is om de extra bedrijfsbebouwing en de bouwtitel voor een bedrijfswoning te verplaatsen naar het agrarisch bouwperceel aan de Veldstraat 7a te Andelst. Deze locatie ligt ten westen van deze kern.

Om het initiatief mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan voor beide locaties noodzakelijk: op de locatie Veldstraat 7a wordt een bouwvlak toegevoegd, evenals de mogelijkheid om een bedrijfswoning op te richten. Op de locatie De Meijburg 2 wordt het bouwvlak juist verkleind en wordt de mogelijkheid om een (tweede) bedrijfswoning op te richten wegbestemd. Dit bestemmingsplan 'Buitengebied, Veldstraat 7a en de Meijburg 2, Andelst' stelt de kaders vast voor beide locaties.

1.2 Ligging en beschrijving plangebied

Het plangebied bestaat uit twee locaties: De Meijburg 2 en Veldstraat 7a. Beide locaties liggen in het buitengebied van de gemeente Overbetuwe, nabij de kern Andelst. Op afbeelding 1.1 is de ligging van beide planlocaties weergegeven. De locatie De Meijburg 2 ligt vlakbij de karakteristieke dorpsrand aan de zuid-/oostkant van Andelst, nabij het voormalige gemeentehuis. De locatie Veldstraat 7a ligt ca. 500 meter ten westen van Andelst in een overwegend agrarisch gebied. Hemelsbreed liggen beide locaties ongeveer 750 meter van elkaar.



Afbeelding 1.1: ligging plangebied (bron: Bing Maps)

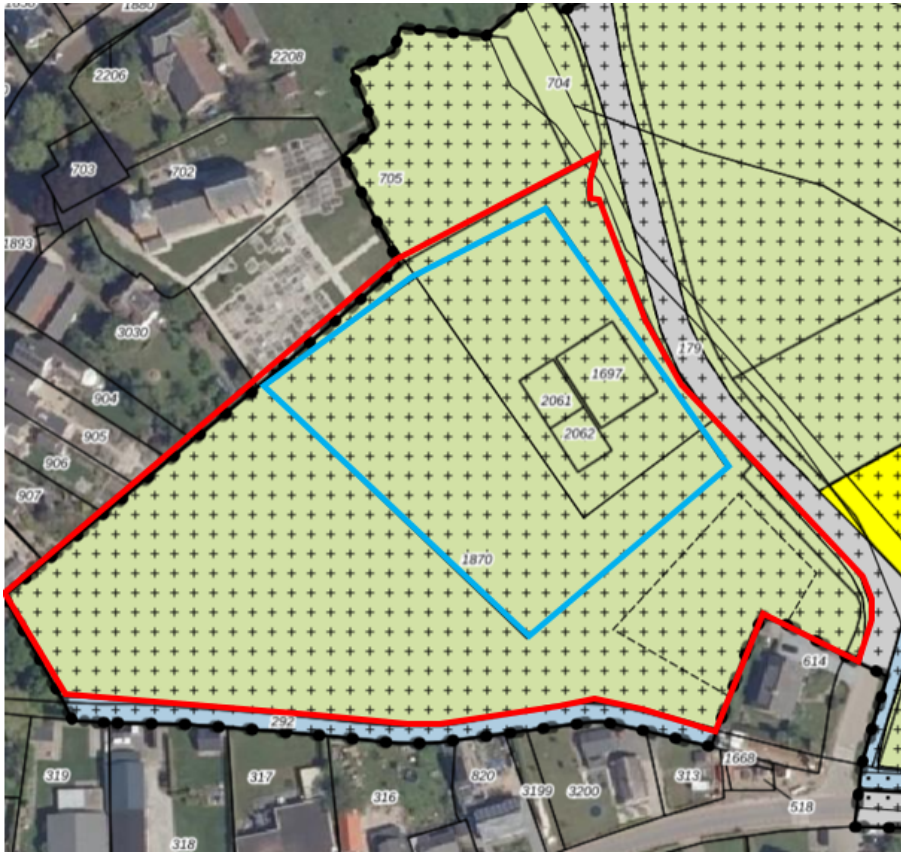
1.3 Huidig bestemmingsplan

Op beide planlocaties is op dit moment het bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe', dat is vastgesteld op 5 maart 2013, van toepassing.

Locatie De Meijburg 2

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding ter plaatse van deze locatie opgenomen, met indicatief de begrenzing van het plangebied aangegeven. De volgende bestemmingen en aanduidingen zijn van toepassing:

- Bestemming 'Agrarisch met waarden' (hele planlocatie);
- Bouwvlak van ca. 7.700 m² (in blauw kader aangegeven);
- Aanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 1' (zuidoostelijke hoek);
- Aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - kleinschaligheid' (hele planlocatie);
- Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' (grootste deel planlocatie);
- Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1' (noordoostelijk deel van planlocatie).



Afbeelding 1.2: uitsnede huidige bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe', locatie De Meijburg 2 (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Het huidige bestemmingsplan op deze locatie biedt ruimte om bedrijfsgebouwen op te richten binnen het gehele bouwvlak en zijn er twee bedrijfswoningen toegestaan ter plaatse. Daarnaast is in de zuidoostelijke hoek nog een (derde) bedrijfswoning toegestaan. Vanwege het planvoornemen (zie paragraaf 1.1 en uitgebreider hoofdstuk 3), is het wenselijk om het bouwvlak te verkleinen en de bouwmogelijkheid voor de tweede bedrijfswoning binnen het bouwvlak op deze locatie te verwijderen. Dit is met een herziening van het bestemmingsplan mogelijk.

Locatie Veldstraat 7a

In afbeelding 1.3 is een uitsnede van de verbeelding op deze locatie opgenomen, waarbij het plangebied indicatief in rood kader is aangegeven. Op deze locatie gelden de volgende bestemmingen en aanduidingen:

- Bestemming 'Agrarisch' (westelijk deel van de locatie);
- Bestemming 'Agrarisch met waarden met functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - kleinschaligheid' (oostelijk deel van de locatie);
- Bouwvlak (blauw aangegeven in afbeelding 1.3), met aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';
- Dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologische verwachting 3' (smalle zone zuidoostelijk) en 'Waarde - Archeologische verwachting 4' (rest van de locatie).



Afbeelding 1.3: uitsnede huidig bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe', locatie Veldstraat 7a (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Op dit moment is het alleen binnen het bouwvlak mogelijk om bedrijfsgebouwen op te richten. Daarnaast is er geen bedrijfswoning op deze locatie toegestaan. Om het initiatief mogelijk te maken is het toevoegen van een nieuw bouwvlak noodzakelijk. Daarnaast moet de mogelijkheid om een bedrijfswoning op te richten worden toegevoegd. Deze herziening van het bestemmingsplan maakt beide onderdelen van het initiatief mogelijk.

1.4 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Locatie De Meijburg 2

Op de locatie De Meijburg 2/2a te Andelst is het fruitteeltbedrijf van de initiatiefnemer gevestigd. Deze locatie ligt aan de rand van het buitengebied, grenzend aan de karakteristieke dorpsrand aan de zuid-/oostkant van Andelst. In de directe omgeving van de planlocatie zijn aan de oostkant voornamelijk agrarische percelen aanwezig, die een relatief open en onbebouwde zone tussen Andelst en Herveld vormen. Zuidelijk van de planlocatie ligt een uitloper van de kern Andelst, met voornamelijk woningen, maar ook enkele bedrijven. Ook is hier een watergang aanwezig. Noordelijk en westelijk van de planlocatie ligt de historische kern van Andelst, met aangrenzend aan het plangebied onder meer de Hervormde kerk van Andelst met bijbehorende begraafplaats. Ook de voormalige locatie van het gemeentehuis met een bijbehorend parkeerterrein ligt op korte afstand van de planlocatie. De begrenzing van de planlocatie, inclusief de directe omgeving, is op afbeelding 2.1 zichtbaar.

De planlocatie zelf bestaat uit de percelen De Meijburg 2 en 2a, kadastraal bekend gemeente Valburg, sectie G, perceelnummer 1697, 1870, 2061 en 2062. Deze heeft een oppervlakte van circa 2 hectare. Ter plaatse is het fruitteeltbedrijf van de initiatiefnemer gevestigd, evenals een bedrijfswoning. Het bedrijf beschikt over een loods en teeltgronden. De bebouwing is op dit moment geconcentreerd in de noordoostelijke hoek van de planlocatie, grenzend aan de dorpsrand. In de zuidoostelijke hoek van het perceel is een bouwtitel voor een extra (derde) bedrijfswoning aanwezig, maar deze is nog niet benut.

De planlocatie is door de huidige concentratie van bebouwing en verdere inrichting met teeltgronden nog een relatief open inham in de kern Andelst. Over het plangebied bestaat zicht op de karakteristieke dorpsrand.



Afbeelding 2.1: huidige situatie en begrenzing locatie De Meijburg 2 (bron: Google Maps)

2.2 Locatie Veldstraat 7a

De locatie Veldstraat 7 ligt ongeveer 750 meter noordwestelijk van De Meijburg 2, ten westen van Andelst. Deze locatie ligt in een agrarisch gebied tussen de A15 in het noorden en de Waal in het zuiden. Verspreid over het gebied zijn bouwpercelen aanwezig, doorgaans op relatief grote afstand van elkaar. Ten oosten van de planlocatie zijn enkele woonpercelen aan de Veldstraat aanwezig. De locatie wordt verder begrensd door agrarische percelen en de Veldweg. Ook zijn er enkele watergangen aan de randen van het plangebied aanwezig.

De locatie Veldstraat 7a is kadastraal bekend als gemeente Valburg, sectie F, perceelnummers 334, 867, en 868. In totaal beslaat het gebied bijna 9 hectare. Deze zijn vrijwel geheel in gebruik als teeltgronden. Aan de Veldstraat is één loods aanwezig. Verder zijn er twee watergangen, die noord-zuid door het gebied lopen.



Afbeelding 2.2: huidige situatie en begrenzing locatie Veldstraat 7a (bron: Google Maps)

Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer wil het bestaande fruitteeltbedrijf uitbreiden met extra bedrijfsbebouwing en de bouwmogelijkheid voor een tweede bedrijfswoning binnen het bouwvlak benutten. Dit is binnen het agrarisch bouwperceel, dat volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan van toepassing is mogelijk. Daarnaast is er de mogelijkheid om aan de zuidoostkant van het perceel een derde bedrijfswoning op te richten. In afbeelding 3.1 is de onbenutte ruimte binnen het huidige agrarische bouwvlak aangegeven in rood, evenals de locatie waar een derde bedrijfswoning mag worden opgericht (in zwart kader).



Afbeelding 3.1: ruimte binnen huidig agrarisch bouwvlak met mogelijkheid voor twee bedrijfswoningen (rood) en bouwtitel derde bedrijfswoning (zwart vlak), bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Een dergelijke invulling van het voornemen past echter minder goed bij het waardevolle landschap rondom deze locatie en leidt daarom niet tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij benutting van deze bestaande planologische rechten wordt de bebouwing aan De Meijburg verdicht en het zicht op de historische dorpsrand verminderd. De huidige waarde van het relatief open perceel, omringd door de bebouwing van de kern, zou daarmee grotendeels verloren gaan. Daarom is een alternatief voornemen ontwikkeld om de gewenste extra bebouwing voor het fruitteeltbedrijf en het oprichten van een tweede bedrijfswoning op een andere plek mogelijk te maken. Het voornemen is om de extra bedrijfsbebouwing en één bedrijfswoning te verplaatsen naar de locatie Veldstraat 7a. Deze locatie is eveneens in eigendom van de initiatiefnemer. Op de locatie De Meijburg 2a wordt het bouwvlak verkleind. De bouwtitel voor één bedrijfswoning in de zuidoostelijke hoek wordt gehandhaafd.

Voor de locatie Veldstraat 7a is een inrichtingsplan ontwikkeld om één nieuwe bedrijfswoning met bijbehorend perceel en een nieuwe loods op te richten. Dit is op afbeelding 3.2 (boven) zichtbaar. Een uitgebreide beschrijving is opgenomen in Bijlage 1 bij de regels. Mogelijk zal er in de toekomst sprake zijn van een eenzijdige afsluiting van de Veldstraat voor gemotoriseerd verkeer om doorgaand verkeer over deze weg te verhinderen. Dit wordt los van de onderhavige bestemmingsplanprocedure onderzocht. Wanneer de Veldstraat wordt afgesloten, dan moet het echter mogelijk zijn om in de toekomstige situatie te kunnen draaien met vrachtwagens op het perceel. Dat is met de beoogde inrichting, zoals opgenomen in Bijlage 1 bij de regels niet mogelijk. De vrachtwagens rijden nu namelijk speciaal vanuit

de rijrichting die eventueel zou worden afgesloten, het perceel op zodat ze er achteruit op de juiste manier kunnen insteken. Mocht dat niet meer kunnen, dan moet de locatie van de inrit worden verlegd. Hiervoor is een alternatief inrichtingsplan opgesteld, dat is opgenomen in Bijlage 2 bij de regels en op afbeelding 3.2 (onder) zichtbaar is. Concreet betekent dit een verlegging van de inrit met circa 7,5 meter in westelijke richting.

In beide varianten van het inrichtingsplan is een aantal landschapselementen voorgesteld om het bouwperceel landschappelijk in te passen. Deze elementen zijn in beide varianten gelijk; enkel de positie van de inrit verschilt. Deze maatregelen komen in paragraaf 4.3 nader aan de orde. Met de voorgestelde inrichting ontstaat er in beide varianten een compact erf met kenmerkende landschapselementen, dat past in de omgeving. Op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. De omliggende gronden blijven in gebruik als teeltgronden door het bedrijf, waarmee de kenmerkende openheid van het gebied ook behouden blijft. Er blijft sprake van één agrarisch bedrijf op de locaties De Meijburg 2 en Veldstraat 7a gezamenlijk. De bedrijfswoningen op beide locaties worden bewoond door personen werkzaam in het bedrijf.



Afbeelding 3.2: inrichtingsplan toekomstige situatie met realisatie bedrijfswoning, bijgebouw en bedrijfsgebouw. Boven: inrichting zonder eenzijdige afsluiting Veldstraat, onder: inrichting bij eenzijdige afsluiting Veldstraat (bron: Oostzee)

Voor de nieuwe bebouwing zijn beeldkwaliteitscriteria gesteld, zie ook daarvoor Bijlage 1. De maatvoeringen zijn in de planregels voorgeschreven. De nieuwe bedrijfswoning moet aan de volgende maatvoering voldoen:

- inhoud maximaal 800 m³;
- goothoogte maximaal 4 meter;
- bouwhoogte maximaal 9 meter.

De footprint zal maximaal 10x15 meter zijn. Bij de bedrijfswoning mag een bijgebouw worden opgericht van maximaal 90 m², met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 5 meter.

De nieuwe bedrijfsbebouwing moet aan de volgende maatvoering voldoen:

- oppervlakte maximaal 600 m²;
- goothoogte maximaal 6 meter;
- bouwhoogte maximaal 12 meter.

De footprint van het gebouw zal ongeveer 20x30 meter worden. De bebouwing sluit aan op de bestaande loods, die behouden wordt.

De ontwikkeling op deze locatie vindt gefaseerd plaats. Met de vorige eigenaar van de gronden is een overeenkomst afgesloten. Deze mag de percelen de komende 5 jaar nog gebruiken. In eerste instantie wordt de bestaande loods aan de achterzijde uitgebreid en landschappelijk ingepast aan de noord- en oostkant. Na beëindiging van het gebruik door de vorige eigenaar wordt een tweede uitbreiding van de loods gerealiseerd en wordt de bedrijfswoning opgericht, een en ander inclusief de bijbehorende erfinrichting en landschappelijke inpassing. De overige gronden binnen de plangebieden worden dan omgevormd tot teeltgronden voor het bedrijf.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

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

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

Beoordeling en conclusie

Het plangebied ligt niet in de nationale hoofdstructuur en omvat een ontwikkeling van lokaal belang. Er zijn geen nationale belangen, zoals beschreven in de NOVI, in het geding. Het plan is niet in strijd met het nationaal ruimtelijke ordeningsbeleid.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

Beoordeling en conclusie

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

In een bestemmingsplan moet worden aangegeven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling

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

Beoordeling en conclusie

Met dit bestemmingsplan worden bestaande bebouwingsmogelijkheden voor agrarische bedrijfsbebouwing en een bedrijfswoning verplaatst van de ene locatie in het landelijk gebied (De Meijburg 2) naar een andere locatie in het landelijk gebied (Veldstraat 7a). De bebouwings- en gebruiksmogelijkheden worden hierdoor per saldo niet uitgebreid. Voorts is er geen sprake van een stedelijke functie. Gezien de aard van de ontwikkeling, is de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing.

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 welarend Gelderland, vanuit het verleden én met het oog op de toekomst. De provincie is als middenbestuur een belangrijke schakel bij het bereiken van deze doelstellingen en wil op een aantal manieren waarde toevoegen:

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

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

Beoordeling en conclusie

De Omgevingsvisie is concreet uitgewerkt in de hierna beschreven Omgevingsverordening Gelderland. Deze verordening bevat concrete regels, waaraan het initiatief wordt getoetst. Gezien de aard en omvang van het initiatief is het initiatief niet in strijd met de provinciale ambities in de Omgevingsvisie.

Omgevingsverordening Gelderland

Provinciale Staten hebben de Omgevingsverordening Gelderland (hierna: de Omgevingsverordening of verordening) vastgesteld op 24 september 2014. De verordening wordt geregeld geactualiseerd. De meest recente actualisatie van de Omgevingsverordening dateert van maart 2021.

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

Beoordeling

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

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

Deze aanduidingen stellen beperkingen aan respectievelijk glastuinbouw en de winning van fossiele energie. Deze functies en activiteiten zijn met dit bestemmingsplan niet aan de orde. Het betreft een fruitteeltbedrijf.

Ook voor het overige stelt de Omgevingsverordening geen regels, die voor het onderhavige initiatief direct van toepassing of van belang zijn.

Conclusie

Dit bestemmingsplan is in overeenstemming met de Omgevingsverordening Gelderland.

4.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Overbetuwe 2040

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

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

In de Omgevingsvisie wordt de focus gelegd op zes opgaven:

- Vitaal buitengebied in beweging;
- Innovatieruimte voor ondernemerschap;
- Samen werken aan energietransitie;
- Gevarieerde dorpse woonomgeving;
- Netwerk verbonden met samenleving;
- Voorzieningen geclusterd.

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

Beoordeling

Beide planlocaties liggen in het buitengebied van Overbetuwe. De gemeente wil het buitengebied vitaal houden door meer te differentiëren. Daarom zijn er zeven deelgebieden onderscheiden met verschillende ontwikkelingsmogelijkheden.

De locatie De Meijburg 2 ligt binnen de dorpsrandzone van Herveld-Andelst. In dorpsrandzones wil de gemeente de ruimtelijke en functionele relatie tussen de dorpen en het omliggende landelijke gebied meer zichtbaar en beleefbaar maken om op die manier de overgang tussen kernen en het buitengebied te verbeteren. Het wegbestemmen van een bouwtitel voor een bedrijfswoning in combinatie met het verkleinen van het huidige agrarisch bouwvlak op deze planlocatie draagt in belangrijke mate bij aan deze ambitie. De belangrijkste achtergrond van het initiatief is om de hier minder gewenste bouw mogelijkheden niet in te zetten, maar op een meer passende locatie te benutten. Hierdoor blijft de open kamer aan de rand van het dorp Andelst behouden, blijft de zichtbaarheid van de kenmerkende dorpsrand gegarandeerd en het onderscheid tussen buitengebied en kern zichtbaar. Het initiatief draagt dus bij aan het bereiken van de voornaamste doelstelling voor deze dorpsrandzone.

De locatie Veldstraat 7a ligt binnen een agrarisch gebied. Agrarisch bedrijfsvoering blijft hier de hoofdfunctie. Daarbij wordt bij nieuwe ontwikkelingen gekeken naar het onderscheid tussen de open kommen en de oeverwallen. Dit is in het Landschapsontwikkelingsplan Overbetuwe concreter vormgegeven. Dit document komt hierna aan de orde. Met het onderhavige plan worden op de locatie Veldstraat 7a uitbreidingsmogelijkheden ten opzichte van het huidige agrarische bouwvlak geboden. Dit is binnen de agrarische zones beter passend dan in de dorpsrandzones. Zoals hierna zal worden

beschreven, kan de nieuwe bebouwing landschappelijk worden ingepast met behoud en versterking van de landschappelijke kenmerken en kwaliteiten in het gebied.

Conclusie

Dit bestemmingsplan is in overeenstemming met de gemeentelijke Omgevingsvisie.

Landschapsontwikkelingsplan Overbetuwe (LOP)

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

Doorwerking en conclusie

De locatie De Meijburg 2 ligt in deelgebied 4b, Oeverwal Herveld-Andelst. Binnen dit gebied is onder meer het streven om de openheid rondom woerden (verhogingen waarop gebouwd is) open en beleefbaar te houden, de kleinschaligheid te versterken en zichtrelaties tussen oeverwallen en kommen te versterken. Het verplaatsen van bouwmogelijkheden in de dorpsrandzone past bij deze doelstellingen, omdat openheid en kleinschaligheid op de planlocatie behouden blijven. De zichtrelatie tussen de rand van de bebouwde kom en de meer open delen van het buitengebied ten oosten van Andelst wordt hiermee behouden.

De locatie Veldstraat 7a ligt aan de rand van deelgebied 6, Zettensche veld. Dit gebied kenmerkt zich door het in hoofdzaak agrarische gebruik en het onderscheid tussen open gebieden en kleinschaligheid aan de randen. Behoud en ontwikkeling van het agrarische gebruik in dit deelgebied is passend binnen de doelstellingen. Belangrijke voorwaarde hierbij is dat de openheid van het gebied voldoende wordt behouden.

Voor de ontwikkeling aan de Veldstraat 7a is daarom een aantal landschappelijk-stedenbouwkundige randvoorwaarden gesteld:

- Zorgen voor een logisch samenhangend erf door loodsen en bedrijfswoning compact en geclusterd te situeren;
- Zorgen voor een goede landschappelijke inpassing van het erf passend bij de landschapskarakteristiek, zoals beschreven in het LOP;
- Nieuwbouw niet aansluiten op oude bestaande lint aan de Veldstraat;
- Bij voorkeur bedrijfswoning situeren ten westen van de bestaande bedrijfsloods;
- Het parkeren bij de woningen vindt plaats op eigen terrein.
- De architectuur van de woningen en garages is ingetogen, terughoudend, passend bij de landelijke context.

Deze randvoorwaarden zijn uitgewerkt in de in Bijlage 1 en Bijlage 2 bij de regels opgenomen inrichtings- en beeldkwaliteitsplannen en ruimtelijk vertaald in het bestemmingsplan. Er zijn twee verschillende inrichtingsplannen opgesteld, met een verschillende positie van de inrit voor vrachtwagens. De in Bijlage 1 opgenomen inrichting is voorzien als er geen wijzigingen in de verkeerssituatie op de Veldstraat aan de orde zijn. De in Bijlage 2 opgenomen inrichting ziet op de mogelijke toekomstige situatie bij eenzijdige afsluiting van de Veldstraat voor gemotoriseerd verkeer.

Er is in de toekomstige situatie sprake van een compact erf met geclusterde bebouwing, die aansluit op de al aanwezige loods. Daarbij worden de volgende inpassing- en inrichtingsmaatregelen gerealiseerd in beide varianten van het inrichtingsplan:

- robuuste houtsingel aan oost- en noordzijde om de nieuwe en bestaande bedrijfsbebouwing landschappelijk in te passen. Hiermee wordt ook het contrast tussen erf en omliggend gebied versterkt;
- knip- en scheerheg aan voorzijde en rondom deel van de tuin bij de bedrijfswoning aanplanten;
- aanleg walnotenboomgaard aan noordwestkant perceel. Dit voegt een cultuurhistorisch element toe

- en verzacht de overgang tussen erf en landschap aan de westzijde;
- verleggen en uitbreiden C-watergang om west- en noordwestkant erf;
- aanplant enkele solitaire gebiedseigen bomen in voorerf.

In de bijlage is tevens een beplantingsplan opgenomen.

Met de voorgeschreven inpassings- en inrichtingsmaatregelen ontstaat een compact erf, waarbij enerzijds de bedrijfsbebouwing landschappelijk is ingepast door een robuuste afscherming en aan de andere kant de interactie tussen bedrijfswoning en bijbehorend erf met het open landschap wordt gezocht. Op de omliggende gronden blijft het open agrarische karakter behouden. Het gehele perceel zal worden gebruikt als teeltgrond. Dit past in deze omgeving.

Het initiatief past onder de gestelde voorwaarden, die planologisch zijn geborgd, binnen de uitgangspunten en doelstellingen van het LOP.



Afbeelding 4.1: landschappelijke inpassing en inrichting toekomstig erf bij ongewijzigde verkeerssituatie Veldstraat, omringd met bestaande en nieuwe teeltgronden (bron: Oostzee)

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Milieueffectrapportage

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

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

Beoordeling en conclusie

Dit bestemmingsplan voorziet enerzijds in een uitbreiding van de agrarische bouw mogelijkheden en nieuwbouw van een bedrijfswoning op de locatie Veldstraat 7a en anderzijds in het overeenkomstig verkleinen van de bebouwingsmogelijkheden en wegbestemmen van een bouwtitel voor een bedrijfswoning op de locatie De Meijburg 2. Hiermee is geen sprake van activiteiten die voorkomen op de lijsten C of D van het Besluit m.e.r. De aanleg, wijziging of uitbreiding van een project voor het gebruik van niet in cultuur gebrachte gronden of semi-natuurlijke gebieden voor intensieve landbouw (categorie D.11.4) is niet aan de orde, omdat het gaat om reeds in cultuur gebrachte gronden. Ook is er geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Bovendien betreft het plan slechts een verplaatsing van bestaande bouw mogelijkheden en treedt er per saldo geen uitbreiding op.

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

5.2 Geluid

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

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

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

In de Wgh zijn grenswaarden opgenomen met betrekking tot de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel is 48 dB en mag in principe niet worden overschreden. Onder bepaalde voorwaarden mag de geluidbelasting hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor moet met een ontheffing een hogere waarde worden vastgesteld. De maximale ontheffingswaarde voor nieuwe woningen in stedelijk gebied is 63 dB. De gemeente heeft een beleidsnota voor het toepassen van hogere waarden opgesteld.

Beoordeling

Dit bestemmingsplan maakt op de locatie Veldstraat 7a een nieuwe (bedrijfs)woning mogelijk. De

woning is geprojecteerd binnen de geluidzone van de Veldstraat. Daarom is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De onderzoeksrapportage is opgenomen in Bijlage 1.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de gevels van de woning op alle punten voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Daarom vormt de Wgh geen belemmering voor het plan. Vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening is de ongecorrigeerde gecumuleerde geluidbelasting eveneens berekend. Deze bedraagt minder dan 53 dB. Hierdoor wordt bij de minimaal vereiste gevelwering volgens het Bouwbesluit (20 dB) voldaan aan de normen ten aanzien van de binnenwaarde. Er zijn geen aanvullende akoestische maatregelen nodig om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te waarborgen.

Conclusie

Het thema akoestiek vormt geen belemmering voor de ontwikkeling. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de nieuwe bedrijfswoning aan de Veldstraat 7a.

5.3 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

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

Beoordeling

Met dit bestemmingsplan wordt enerzijds voorzien in een uitbreiding van de agrarische bouwmogelijkheden en nieuwbouw van een bedrijfswoning op de locatie Veldstraat 7a. Anderzijds wordt overeenkomstig het bouwvlak op de locatie De Meijburg 2 verkleind en wordt de bouwmogelijkheid voor een tweede bedrijfswoning op die locatie verwijderd. Per saldo leidt de ontwikkeling dan ook niet tot een toename van het aantal verkeersbewegingen of anderszins een negatief effect op de luchtkwaliteit. Wanneer de verkeersgeneratie op de locatie Veldstraat 7a op zichzelf wordt gezien, zal er sprake zijn van een toename. Deze is echter zodanig beperkt, dat ook deze wijziging op zichzelf zonder meer onder de regeling NIBM valt.

Conclusie

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

5.4 Bedrijven en milieuzonering

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

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

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

Beoordeling

Dit bestemmingsplan maakt op de locatie De Meijburg 2 geen nieuwe functies of bebouwing mogelijk. De bouw mogelijkheden worden hier juist verkleind. Vanuit milieuzoneroptiek zijn negatieve effecten op deze locatie daarom niet aan de orde.

Op de locatie Veldstraat 7a wordt een bestaand agrarisch bouwvlak vergroot. Ter plaatse zijn en blijven uitsluitend grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten toegestaan. Dergelijke activiteiten kunnen worden geschaard onder ten hoogste milieucategorie 3.1. Aan de daarbij behorende richtafstand van 50 meter wordt ruimschoots voldaan. Omliggende woningen zijn op meer dan 200 meter afstand van het toekomstige agrarische bouwvlak gesitueerd. Voor de omliggende gronden geldt dat het toegestane agrarische gebruik niet wijzigt ten opzichte van de huidige situatie. De feitelijk nieuw in gebruik te nemen teeltgronden liggen ruimschoots op meer dan 50 meter afstand van woningen van derden. Spuitzones vanwege eventuele gewasbeschermingsmiddelen vormen daarom evenmin een belemmering.

Op deze locatie wordt ook een bedrijfswoning mogelijk gemaakt. Omliggende bedrijvigheid dient daarmee rekening te houden bij de bedrijfsvoering. Binnen een straal van minimaal 300 meter rondom de bedrijfswoning zijn echter geen bedrijfsmatige functies gevestigd en binnen 50 meter van deze woning zijn geen teeltgronden van derden aanwezig. Belemmeringen over en weer ten aanzien van de bedrijfswoning zijn daarom uitgesloten.

Conclusie

Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' levert geen belemmeringen voor de ontwikkeling op. Omliggende functies worden niet beperkt en het initiatief leidt op voorhand niet tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat in de omgeving.

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 maakt het oprichten van een geurgevoelig object mogelijk, namelijk een bedrijfswoning op de locatie Veldstraat 7a. Intensieve veehouderijen bevinden zich op grote afstand van de bedrijfswoning, namelijk ten minste 500 meter. Door deze grote afstand is het uitgesloten dat er vanuit het aspect geurhinder belemmeringen voor de ontwikkeling optreden en is nader onderzoek niet nodig.

Conclusie

In het plangebied is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voldoende gegarandeerd en er worden geen agrarische bedrijven belemmerd. Vanuit het aspect geurhinder zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkeling.

5.6 Bodem

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

Beoordeling

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van nieuwe bebouwing, waaronder een bedrijfswoning, mogelijk op de locatie Veldstraat 7a. Daarom is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Deze rapportage is opgenomen in Bijlage 2.

Uit het onderzoek blijkt dat in zowel de boven- als de ondergrond geen verhoogde gehalten aanwezig zijn en er in de bodem dus geen verontreinigingen zijn. In het grondwater is een lichte verontreiniging met barium aangetroffen. Dit betreft vermoedelijk een verhoogd achtergrondgehalte en vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan. De bodem is geschikt voor het beoogde gebruik.

Conclusie

Het aspect 'bodem' zorgt niet voor belemmeringen. De bodemkwaliteit is geschikt voor het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit is voldoende onderzocht.

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 (geén norm).

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

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

Beoordeling

Dit bestemmingsplan maakt het oprichten van een bedrijfswoning en uitbreiding van een bestaande loods aan de Veldstraat 7a mogelijk. Op de locatie De Meijburg 2 wordt een bouwtitel voor een bedrijfswoning verplaatst en krijg het bedrijf vervolgens een kleiner bouwvlak. Een bedrijfswoning betreft een kwetsbaar object. Daarnaast wijzigt het aantal personen binnen de delen van het plangebied. De bestemmingswijziging is daarom relevant in het kader van zowel het PR als het GR.

Op basis van de risicokaart van de provincie Gelderland is daarom een inventarisatie gemaakt van de risicobronnen in en rondom het plangebied, die een extern veiligheidsrisico kunnen veroorzaken. In afbeelding 5.1 is een uitsnede opgenomen van de provinciale risicokaart.



Afbeelding 5.1: uitsnede provinciale risicokaart (raadpleging 4 mei 2021), met beide locaties van het plangebied in zwarte cirkel

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

De dichtstbij gelegen locatie ligt op ca. 830 meter van de Betuweroute en op ca. 1.490 meter van de snelweg A50. Over beide transportassen vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Op basis van de regeling basisnet en de provinciale risicokaart is vastgesteld dat plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van deze risicobronnen niet over het plangebied ligt.

Ten aanzien van het groepsrisico is het plangebied gelegen in het invloedsgebied van de Betuweroute en de snelweg A50. Ontwikkelingen binnen het invloedsgebied hebben mogelijk invloed op de hoogte van het groepsrisico. Echter is de afstand tussen het plan en beide transportassen dermate groot (groter dan 200 meter), dat de wetgever heeft 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 nog de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Verantwoording groepsrisico

Het plan is gelegen in het invloedsgebied groepsrisico van de Betuweroute en de snelweg A50. Conform vigerende wetgeving moet de gemeente hierdoor het groepsrisico verantwoorden. Meer specifiek gaat om de wettelijke verplichting op grond van Besluit externe veiligheid transportroutes (Bev) artikel 7 en 9 vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de transportassen. De gemeente heeft bij het invullen van de verantwoordingsplicht een grote mate van beoordelingsvrijheid. Ten aanzien van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid heeft de veiligheidsregio adviesrecht. Hierop heeft de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM) op 1 april 2021 (kenmerk: 2021-001336) het volgende geadviseerd:

'Het plangebied ligt binnen de effectafstanden van het relevante scenario toxische wolk. Het plan leidt nauwelijks tot toename van het aantal aanwezigen. Het ligt in de verwachting dat zij zichzelf in veiligheid kunnen brengen door te vluchten of bescherming te zoeken, mits geïnformeerd en tijdig gewaarschuwd. In het kader van de verantwoording groepsrisico zie ik geen aanleiding om te adviseren over de rampenbestrijding en zelfredzaamheid'.

Hieronder 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 dicht bij de bron. De mate van bestrijdbaarheid wordt vooral bepaald door de veiligheidsvoorzieningen en het aantal aanwezigen dicht bij 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

Het plan ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van een inrichting, buisleiding en transportroute met externe 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 en de snelweg A50. Op basis van de beperkte verantwoording groepsrisico (zie hierboven) kan worden geconcludeerd dat het ruimtelijke initiatief geen significant effect heeft op het groepsrisico, dan wel de mogelijkheden voor rampenbestrijding en zelfredzaamheid. Daarmee is het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van dit plan. De VGGM zag ook geen aanleiding om aanvullend te adviseren.

5.8 Explosieven

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

Beoordeling en conclusie

Bij bodemroerende werkzaamheden, zoals het oprichten van gebouwen, graafwerkzaamheden, aanleg van beplanting, kabels en leidingen en het uitvoeren van bepaalde onderzoeken, is de aanwezigheid van mogelijke niet-gesprongen explosieven (NGE's) van belang. Op de locatie Veldstraat 7a wordt nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt. Met de realisatie van deze bebouwing en de bijbehorende inrichting van het erf zullen grondwerkzaamheden worden verricht. Voorafgaand aan het uitvoeren van deze werkzaamheden, zal inzichtelijk moeten worden gemaakt of in het betreffende gebied risico's op het aantreffen van NGE's aanwezig zijn. Eventueel dient nader onderzoek plaats te vinden. Het omgaan met de aanwezigheid van eventuele NGE's vormt een uitvoeringsaspect en staat de uitvoerbaarheid van het initiatief niet in de weg. In het kader van deze bestemmingsplanprocedure is nader onderzoek niet nodig.

5.9 Kabels en leidingen

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

Beoordeling en conclusie

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

5.10 Waterparagraaf

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

Rijksbeleid

Nationaal waterplan

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

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

Provinciaal beleid

Provinciaal Waterplan

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

Waterschap Rivierenland

Waterbeheerplan 2016-2021

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

Keur Waterschap Rivierenland 2014

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

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

Gemeente Overbetuwe

Waterplan Overbetuwe

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

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

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

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

Beoordeling (watertoets)

Hemelwater en vuilwater

Op de locatie De Meijstraat 2 wordt geen nieuwe bebouwing of verharding toegevoegd. Hemel- en vuilwaterafvoer blijft plaatsvinden op de huidige wijze. Het wegbestemmen van bestaande bouw mogelijkheden op deze locatie draagt bij aan verbetering van de hydrologische situatie.

Aan de Veldstraat 7a wordt bebouwing en verharding toegevoegd. In totaal zal het bebouwd oppervlak met ca. 840 m² worden uitgebreid (600 m² agrarisch bedrijfsgebouw, 150 m² bedrijfswoning en 90 m² bijgebouw). In de huidige situatie is enkel een solitaire loods op het perceel aanwezig (ca. 600 m²). Het inrichtingsplan voorziet daarnaast in het toevoegen van enige verharding. De totale toename aan verhard oppervlak blijft onder de compensatiedrempel van 1.500 m².

Hemelwater zal gescheiden van vuilwater moeten worden afgevoerd in de toekomstige situatie teneinde hydrologisch neutraal te ontwikkelen. Bij nadere uitwerking van de bouwvoornemens voor de nieuwe bedrijfsloods en de bedrijfswoning zal de wijze van afvoer van hemel- en vuilwater nader worden uitgewerkt. Er is voldoende ruimte op het perceel aanwezig om te voorzien in hemelwaterberging. Daarnaast zal de hoeveelheid vuilwater in de toekomstige situatie relatief gering zijn. Belemmeringen op dit punt worden niet verwacht.

Oppervlaktewater

Op de locatie De Meijstraat 2 wijzigt er niets. De bestaande watergangen aan de randen van het perceel blijven intact.

Aan de Veldstraat 7a zijn diverse watergangen aanwezig:

- A-watergang aan de noordelijke perceelsgrens. Deze blijft intact.
- B-watergangen aan de westelijke en oostelijke perceelsgrenzen en in het oostelijk deel van de planlocatie. Deze watergangen blijven intact;
- C-watergangen aan de zuidelijke perceelsgrens en in het westelijk plandeel, nabij de bestaande loods. De laatste watergang wordt om het plan mogelijk te maken verlegd. Deze komt noordwestelijk rondom het toekomstige erf te liggen. De totale lengte van de watergang wordt hierbij uitgebreid. Verlegging van de watergang vindt in overleg met het waterschap plaats. De watergang blijft aangesloten op de C-watergang aan de zuidzijde. Hierdoor zal de verlegging het functioneren van het waterhuishoudkundig systeem niet beïnvloeden.

Het plan heeft geen negatieve effecten op oppervlaktewateren.

Waterkeringen

Het plangebied ligt niet binnen de beschermingszone van een waterkering.

Conclusie

De ontwikkeling waarin dit bestemmingsplan voorziet, leidt tot een toename van verhard oppervlak ten opzichte van de huidige situatie op de locatie Veldstraat 7a. De ontwikkeling kan hydrologisch worden uitgevoerd. Dit is een voorwaarde voor de nadere uitwerking van bebouwing en inrichting. Bij de uitwerking van het initiatief moeten schoon hemelwater en vuilwater gescheiden worden afgevoerd. Negatieve effecten op oppervlaktewater of op de veiligheid van een waterkering zijn uitgesloten. Eén C-watgang moet gedeeltelijk worden verlegd. Dit gebeurt in overleg met het waterschap en kan plaatsvinden zonder negatieve effecten op de waterhuishoudkundige situatie. Een watervergunning is hiervoor benodigd.

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

5.11 Flora en fauna

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

Gebiedsbescherming

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

- alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
- het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
- de noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische 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

onthefing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag.

Beoordeling

Het plan voorziet op de locatie De Meijburg 2 enkel in het wegbestemmen van bebouwingsmogelijkheden. Negatieve effecten op flora en fauna zijn op deze locatie uitgesloten.

Aan de Veldstraat 7a wordt nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt. Deze gronden zijn op dit moment intensief agrarisch in gebruik. Gezien de aard en intensiteit van het huidige gebruik van deze gronden en de directe omgeving, is de kans op geschikt leefgebied voor beschermde soorten nihil. Enkel bij het verleggen van de bestaande C-watgang zijn negatieve effecten op beschermde soorten op voorhand niet uitgesloten. Aangezien de betreffende ingreep pas in een latere fase zal plaatsvinden, is het uitvoeren van ecologisch onderzoek in het kader van dit bestemmingsplan niet doelmatig. Dit zal in het kader van de benodigde watervergunning moeten worden uitgevoerd.

Het plangebied ligt op ongeveer 1,3 kilometer afstand van Natura 2000-gebieden. Het meest nabij gelegen Natura-2000 gebied is 'Rijntakken'. Op de beoogde locatie voor de nieuwe bedrijfswoning en bedrijfsbebouwing is sprake van bestaand agrarisch gebruik en een bestaande agrarische (bedrijfs)bestemming. Hiervan is al tientallen jaren sprake. In zoverre wijzigt er met dit bestemmingsplan niets. Wel wordt er een bedrijfswoning mogelijk gemaakt. Gezien de afstand tot het Natura 2000-gebied kunnen significant negatieve effecten vanwege het toevoegen van één bedrijfswoning op basis van algemene ervaringscijfers op voorhand worden uitgesloten. Voor het overige treden er geen wijzigingen op ten opzichte van de bestaande situatie (referentiesituatie), waardoor negatieve effecten evenmin aan de orde zijn.

Het Gelders Natuur Netwerk bevindt zich op ongeveer 1 kilometer afstand van het plangebied. De invloedssfeer van de voorgenomen ingrepen en activiteiten is lokaal. Deze hebben geen negatief effect op het GNN.

Conclusie

Het aspect flora en fauna levert geen belemmering voor de realisatie van het plan op. Negatieve effecten op beschermde soorten en natuurgebieden zijn op voorhand redelijkerwijs uit te sluiten. Voor het verleggen van de C-watgang zal een ecologisch onderzoek in de toekomst noodzakelijk zijn. Bij uitvoering van de werkzaamheden geldt verder de algemene zorgplicht.

5.12 Archeologie en cultuurhistorie

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

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

Beoordeling

Cultuurhistorie

Op de planlocatie Veldstraat 7a en de omgeving zijn geen cultuurhistorisch waardevolle panden of elementen aanwezig. Het plan om hier bebouwing toe te voegen leidt niet tot aantasting van cultuurhistorische waarden.

De locatie De Meijburg 2 ligt aan de rand van een historisch waardevolle dorpsrand. Het plan draagt bij aan het behoud van deze karakteristieke dorpsrand. Hierop is onder meer in paragraaf 4.3 uitvoerig ingegaan.

Archeologie

Aan De Meijburg 2 geldt op basis van de archeologische beleidskaart en het huidige bestemmingsplan grotendeels een hoge archeologische waarde ('Waarde - Archeologie') en deels een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde ('Waarde - Archeologische verwachting 1'). Op deze locatie vinden geen bodemingrepen plaats, maar worden juist bebouwingsmogelijkheden verwijderd. Daarom is archeologisch onderzoek niet aan de orde. De dubbelbestemmingen worden conform de archeologische beleidskaart gehandhaafd.

Op de locatie Veldstraat 7a is de archeologische verwachtingswaarde middelhoog tot laag ('Waarde - Archeologische verwachting 2 en 4'). Archeologisch onderzoek is noodzakelijk voor zover de drempelwaarden (respectievelijk 100 m² en 2.500 m² met een diepte van 0,30 meter) worden overschreden. Vooralsnog wordt de archeologische dubbelbestemmingen in het plan gehandhaafd. Hiermee is gewaarborgd dat indien noodzakelijk archeologisch onderzoek wordt verricht, voordat een omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verleend, of andere grondwerkzaamheden die de drempelwaarden overschrijden, worden uitgevoerd.

Conclusie

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

5.13 Verkeer en parkeren

Met dit bestemmingsplan worden op de locatie De Meijburg 2 enkel bestaande bouwmogelijkheden verwijderd. Een nadere beschouwing van deze aspecten op deze locatie kan daarom achterwege blijven.

Aan de Veldstraat 7a wordt het agrarische bouwvlak uitgebreid en mag in de toekomstige situatie een bedrijfswoning worden opgericht. Voor deze locatie worden beide aspecten beschouwd.

Parkeren

De gemeente Overbetuwe heeft parkeernormen vastgesteld in de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016 (hierna: de Nota). De planlocatie Veldstraat 7a behoort tot het buitengebied. Voor een vrijstaande woning in het buitengebied geldt een parkeernorm van 2,8 parkeerplaatsen. Op eigen erf zal voldoende ruimte zijn voor de benodigde parkeerplaatsen bij de bedrijfswoning.

Voor een agrarisch bedrijf bevat de Nota geen parkeernormen. De parkeerbehoefte zal voornamelijk bestaan uit landbouwvoertuigen voor het fruitteeltbedrijf. De beoogde bebouwing kan in stallingsruimte voor dergelijke voertuigen voorzien. Daarnaast is op de verharding rondom de bebouwing eventueel ruimte om te parkeren.

Het aspect parkeren vormt zodoende geen belemmering voor het plan.

Verkeer

Bij het bepalen van de verkeersgeneratie, kan gebruik worden gemaakt van de kencijfers van CROW-publicatie 381 (maart 2019). In deze publicatie zijn kencijfers opgenomen voor de verkeersgeneratie van autoverkeer voor verschillende typen functies. De verkeersgeneratie is met behulp van de CROW-rekentool berekend, uitgaande van het gebied 'buitengebied', 'weinig stedelijk' en met toepassing van de gemiddelde normen. Voor één woning is de verkeersgeneratie gemiddeld 8,2 mvt/etmaal. Het toevoegen van een bedrijfswoning heeft daarmee een verwaarloosbare impact op de verkeersgeneratie.

Voor agrarische bedrijvigheid zijn geen standaard kencijfers beschikbaar. Verwacht mag worden dat de uitbreiding van de bebouwing een beperkt intensiever gebruik van de omliggende gronden zou kunnen betekenen. Zowel in de huidige als in de toekomstige situatie is er echter sprake van intensief agrarisch gebruik. Voor zover er al sprake is van een intensivering, dan zal deze zeer gering zijn.

De bedrijfswoning en -bebouwing worden via één gezamenlijke ontsluiting bereikbaar vanaf de Veldstraat. Dit betreft een bestaande ontsluiting. De verkeersstructuur wijzigt hierdoor ook niet. Het verkeer kan op een veilige wijze zonder problemen worden afgewikkeld. Mogelijk wordt de Veldstraat in de toekomst eenzijdig afgesloten om doorgaand verkeer uit deze straat te weren. Hiernaar wordt nog nader onderzoek gedaan. Wanneer dit in de toekomst aan de orde is, zal de beoogde positie van de inrit wijzigen. Deze komt dan verder westelijk te liggen. Dit is nodig voor vrachtwagens om op eigen terrein te kunnen keren. Zo kan ook in die situatie het verkeer veilig worden afgewikkeld.

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

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

6.1 Algemene opzet

Inleiding

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

Het bestemmingsplan 'Buitengebied, Veldstraat 7a en de Meijburg 2, Andelst' bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting

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

De regels

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

De verbeelding

Op de verbeelding is één enkelbestemming opgenomen: 'Agrarisch met waarden'. Om juridische redenen is deze bestemming voor de gehele planlocatie Veldstraat 7a opgenomen. Beide bestemmingsvlakken zijn met elkaar gekoppeld door middel van een relatieteken (figuur 'relatie' op de verbeelding). Zie de verdere toelichting in paragraaf 6.2 hierna. Binnen deze bestemming zijn in totaal 3 bouwvlakken opgenomen en enkele functieaanduidingen. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie', 'Waarde - Archeologische verwachting 1', 'Waarde - Archeologische verwachting 2' en 'Waarde - Archeologische verwachting 4' opgenomen.

De opzet van het plan

Het bestemmingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor inwoners en voor de overheid. Gekozen is voor een concreet, gedetailleerd plan, omdat er sprake is van een concreet initiatief. Daarbij is aansluiting gezocht bij de planregels van het huidige bestemmingsplan en overige komplannen binnen de gemeente Overbetuwe.

Bouwplan

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

6.2 Toelichting op de verbeelding en regels

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

Agrarisch met waarden

Het plangebied is op beide locaties geheel bestemd als 'Agrarisch met waarden'. De beide locaties zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden in juridisch en feitelijk opzicht. Omdat het bestemmingsplan moet waarborgen dat er sprake is van één bedrijf, is een koppeltaken (figuur 'relatie') tussen de twee bestemmingsvlakken aangebracht. Dit betekent dat de bestemmingsvlakken worden beschouwd als zijnde één aaneengesloten vlak. Binnen het plangebied is één agrarisch bedrijf toegestaan. Verder zijn er drie bedrijfswoningen toegestaan: twee op de locatie De Meijburg 2 en één op de locatie Veldstraat 7a; dit is door middel van een functieaanduiding aangegeven. Ook hobbymatig agrarisch grondgebruik en bijbehorende functies en voorzieningen, zoals water, groen, tuinen en erven zijn toegestaan binnen

de bestemming.

Uitsluitend binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken mogen bedrijfsgebouwen worden gebouwd. De bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd. Op de locatie De Meijburg 2 is het bouwvlak verkleind ten opzichte van het huidige bouwvlak, terwijl op de locatie Veldstraat 7a een bouwvlak is toegevoegd. De totale oppervlakte van deze bouwvlakken is gelijk gebleven.

Bedrijfswoningen mogen uitsluitend worden gebouwd daar waar de aanduiding 'bedrijfswoning' is opgenomen. In de zuidoostelijke hoek van het de locatie De Meijburg 2 is een bouwvlak met de aanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen ter plaatse van de bestaande bouwtitel voor een derde bedrijfswoning. Hier zijn géén bedrijfsgebouwen toegestaan. Er zijn ook aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. De maximum goot- en bouwhoogte en overige bouwregels zijn in de planregels aangegeven en corresponderen voor de nieuwe bebouwing met het inrichtings- en beeldkwaliteitsplan. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn binnen de gehele bestemming toegestaan.

De nieuwbouw op de locatie Veldstraat 7a moet landschappelijk worden ingepast. Hiervoor is een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen. Het gebied waarvoor deze verplichting geldt, is op de verbeelding aangegeven. Afhankelijk van het al dan niet eenzijdig afsluiten van de Veldstraat voor gemotoriseerd verkeer in de toekomst, moet de landschappelijke inpassing en inrichting volgens Bijlage 1 dan wel Bijlage 2 bij de regels worden gerealiseerd en in stand gehouden.

Waarde - Archeologie en Waarde - Archeologische verwachting 1, 2 en 4

Op basis van de gemeentelijke archeologische beleidskaart zijn in het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologische verwachting 1, 2 en 4' gehandhaafd. Ter plaatse geldt een hoge archeologische verwachting. De bestemming bevat een onderzoeks- en omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren van bouw- en andere grondwerkzaamheden met een omvang van meer dan 50/100/2.500 m² en met een diepte van ten minste 0,30 meter. Hiermee is het uitvoeren van voldoende onderzoek voorafgaande aan de werkzaamheden geborgd.

Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

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

Algemene bouwregels

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

Algemene gebruiksregels

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

Algemene afwijkingsregels

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

Algemene wijzigingsregels

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

Overige regels

In dit artikel is een regeling voor het parkeren opgenomen. Deze regel vormt een toetsingsgrond in het kader van een omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen. Er moet worden aangetoond dat op eigen

terrein voldoende parkeervoorzieningen worden getroffen. Hierbij zijn de normen van de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016 van toepassing.

Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

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

Slotregel

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

Hoofdstuk 7 Financiële toelichting

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkeling is dat deze voor de gemeente budgetneutraal plaatsvindt. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeenteraad van Overbetuwe verplicht om, als sprake is van een bouwplan, de gemeentelijke kosten te verhalen. Dit bestemmingsplan voorziet in een nieuw bouwplan, omdat er een nieuw hoofdgebouw (bedrijfsgebouw) op de locatie Veldstraat 7a wordt toegestaan.

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over het kostenverhaal. Het kostenverhaal is hiermee voor de gemeente geborgd en is anderszins verzekerd. Ook is een planschadeovereenkomst afgesloten.

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

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

Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak

8.1 Inleiding

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

8.2 Inspraak

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

8.3 Overleg

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

Het bestemmingsplan is tijdig aan de betrokken vooroverlegpartners voorgelegd.

8.4 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vond plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan is in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken van 14 oktober tot en met 24 november 2022. Gedurende deze periode kon een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Er zijn zes zienswijzen ingediend gedurende deze termijn. De zienswijzen zijn samengevat en door de gemeente van een reactie voorzien in het 'Rapport zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Veldstraat 7a & De Meijburg 2, Andelst'. De zienswijzen hebben gedeeltelijk geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Er is een tweede inrichtingsplan bij het plan gevoegd en de voorwaardelijke verplichting voor de landschappelijke inpassing in de planregels is aangepast. Het rapport zienswijzen is bij het vaststellingsbesluit opgenomen.

Het plan wordt vervolgens gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad.

8.5 Beroep

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

Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	12
Artikel 3 Agrarisch met waarden	12
Artikel 4 Waarde - Archeologie	18
Artikel 5 Waarde - Archeologische verwachting 1	20
Artikel 6 Waarde - Archeologische verwachting 2	22
Artikel 7 Waarde - Archeologische verwachting 4	25
Hoofdstuk 3 Algemene regels	28
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel	28
Artikel 9 Algemene bouwregels	28
Artikel 10 Algemene gebruiksregels	28
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels	28
Artikel 12 Algemene wijzigingsregels	29
Artikel 13 Overige regels	29
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	30
Artikel 14 Overgangsrecht	30
Artikel 15 Slotregel	30

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan

Het bestemmingsplan Buitengebied, Veldstraat 7a en de Meijburg 2, Andelst met identificatienummer NL.IMRO.1734.0350BUIVldstr7-ONTD van de gemeente Overbetuwe.

1.2 Bestemmingsplan

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

1.3 Aan- en uitbouwen

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

1.4 Aanduiding

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

1.5 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 Agrarisch bedrijf

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

1.7 Archeologisch deskundige

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

1.8 Archeologisch monument

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

1.9 Archeologisch onderzoek

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

1.10 Archeologische verwachting

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

1.11 Archeologische waarde

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

1.12 Bebouwing

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

1.13 Bedrijfsgebouw

Een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.14 Bedrijfsmatig houden van dieren

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

1.15 Bedrijfswoning

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

1.16 Begane grond

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

1.17 Bestaand

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

1.18 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.19 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.20 Boomteeltbedrijf

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

1.21 Bouwen

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

1.22 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.23 Bouwlaag

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

1.24 Bouwperceel

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

1.25 Bouwperceelsgrens

De grens van een bouwperceel.

1.26 Bouwvlak

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

1.27 Bouwwerk

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

1.28 Dagrecreatie

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

1.29 Detailhandel

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

1.30 Dienstverlening

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

1.31 Erf

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

1.32 Erfafscheiding

Afscheidingen op de grens van percelen.

1.33 Evenement

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

1.34 Extensieve dagrecreatie

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

1.35 Gebouw

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

1.36 Gebruiken

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

1.37 Groepsaccommodatie

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

1.38 Grondgebonden agrarisch bedrijf

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

1.39 Hobbymatig agrarisch grondgebruik

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

1.40 Hoofdgebouw

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

1.41 Horeca

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

1.42 Huishouden

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

1.43 Inrichtingsplan

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

1.44 Kampeermiddel

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

1.45 Kampeerterrein

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

1.46 Kas

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

1.47 Kelder

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

1.48 Kleinschalig boerderijterras

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

1.49 Kleinschalig kampeerterein

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

1.50 Landschappelijke waarden

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

1.51 Lawaaisporten

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

1.52 Medegebruik

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

1.53 Nevenactiviteit

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

1.54 Niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering

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

1.55 Normaal onderhoud en beheer

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

1.56 Nutsvoorzieningen

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

1.57 Ondergeschikte bouwdelen

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

1.58 Ondergronds

Onder peil.

1.59 Overkapping

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

1.60 Paardenbak

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

1.61 Peil

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

1.62 Recreatieve voorzieningen

Faciliteiten ten behoeve van recreatief gebruik.

1.63 Seksinrichting

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

1.64 Teeltondersteunende voorzieningen

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

1.65 Tijdelijk kamperen

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

1.66 Tijdelijke huisvesting seizoensarbeiders

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

1.67 Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen

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

1.68 Tuinbouwbedrijf

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

1.69 Verdieping

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

1.70 Voorgevel

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

1.71 Waterhuishoudkundige voorzieningen

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

1.72 Woning

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.2 goothoogte van een bouwwerk

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

2.3 inhoud van een bouwwerk

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

2.4 oppervlakte van een bouwwerk

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

2.5 ondergeschikte bouwdelen

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

2.6 Relatie

Daar waar twee of meer bestemmingsvlakken door middel van de aanduiding 'relatie' met elkaar zijn verbonden, gelden die bestemmingsvlakken bij de toepassing van deze regels als één bestemmingsvlak.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met dien verstande dat uitsluitend grondgebonden agrarische bedrijven zijn toegestaan en per bestemmingsvlak maximaal één agrarisch bedrijf is toegestaan;
- b. het houden van dieren uitsluitend op de begane grondvloer;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', maximaal één bedrijfswoning per aanduidingsvlak;
- d. hobbymatig agrarisch grondgebruik;
- e. nevenactiviteiten, met dien verstande dat:
 1. uitsluitend nevenactiviteiten zijn toegestaan zoals opgenomen in Bijlage 3, met inachtneming van de gebiedsaanduidingen zoals opgenomen in die bijlage;
 2. maximaal 25% met een absoluut maximum van 350 m² van de bestaande bebouwing mag worden gebruikt;
 3. er geen detailhandel anders dan de verkoop van lokaal of streekeigen geproduceerde agrarische producten mag plaatsvinden;
 4. parkeren op eigen erf dient plaats te vinden, waarbij moet worden voldaan aan de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016. Indien deze normen worden gewijzigd, zijn de nieuwe normen bij een gebruikswijziging of -uitbreiding van toepassing;
 5. buitenopslag niet is toegestaan;
- f. het behoud, de bescherming en het herstel van kleinschalige landschapselementen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - kleinschaligheid';
- g. extensieve dagrecreatie met bijbehorende onverharde paden;
- h. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- i. groenvoorzieningen;

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

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bedrijfsgebouwen en teeltondersteunende voorzieningen

Bedrijfsgebouwen en teeltondersteunende voorzieningen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bedrijfsgebouwen' geen bedrijfsgebouwen zijn toegestaan;
- b. gezamenlijke oppervlakte van kassen maximaal 1.000 m²;
- c. goothoogte van bedrijfsgebouwen maximaal 6 m;
- d. bouwhoogte van bedrijfsgebouwen maximaal 12 m;
- e. bouwhoogte van teeltondersteunende voorzieningen maximaal 6 m.

3.2.2 Bedrijfsgebouwen voor het huisvesten van dieren

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

3.2.3 Bedrijfswoningen

Bedrijfswoningen, inclusief aan- en uitbouwen, 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 op minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning mogen worden gebouwd;
- b. goothoogte maximaal 4 m, dan wel de bestaande goothoogte, met dien verstande dat de goothoogte van aan- en uitbouwen bij de bedrijfswoning maximaal 3 m bedraagt;
- c. bouwhoogte maximaal 9 m, dan wel de bestaande bouwhoogte, met dien verstande dat de

- bouwhoogte van aan- en uitbouwen bij de bedrijfswoning maximaal 5 m bedraagt;
- d. inhoud maximaal 800 m³, dan wel de bestaande inhoud.

3.2.4 Bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Bijgebouwen bij de bedrijfswoning voldoen aan de volgende kenmerken:

- gebouwd minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning;
- gezamenlijke oppervlakte per bedrijfswoning maximaal 90 m²;
- goothoogte maximaal 3 m;
- bouwhoogte maximaal 5 m;
- afstand tot de bedrijfswoning maximaal 20 m.

3.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak bedraagt maximaal:
 - hooibergen, voedersilo's 15 m;
 - mestsilo's 5 m;
 - waterbassins 3 m;
 - sleufsilo's en kuilvloerplaten 3 m;
 - erfafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het voorste gebouw maximaal 2 m en voor (het verlengde van) de voorgevel van het voorste gebouw maximaal 1 m;
 - overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m;
- bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 1 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Teeltondersteunende voorzieningen

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

- deze voorzieningen noodzakelijk zijn in het kader van een doelmatige uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- 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;
- verhardingen ten behoeve van teeltondersteunende voorzieningen niet worden toegestaan;
- pot-, container- en gootteelt is niet toegestaan;
- geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

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

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

3.4.2 Spuitzone

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

3.4.3 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Het in gebruik nemen en gebruiken van een bedrijfswoning en/of de daarbij behorende aan-/uitbouwen c.q. bijgebouwen en/of bedrijfsgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - voorwaardelijke verplichting' is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- uiterlijk binnen één jaar na ingebruikname van één of meerdere van de in de aanhef bedoelde

gebouwen, dient de daarbij behorende landschappelijke inpassing en erfinrichting overeenkomstig de in Bijlage 1 beschreven randvoorwaarden en conform het daarin opgenomen beplantingsplan te worden gerealiseerd;

- b. na realisatie wordt de onder a. bedoelde landschappelijke inpassing duurzaam beheerd en in stand gehouden;
- c. indien er sprake is van een eenzijdige afsluiting van de Veldstraat voor gemotoriseerd verkeer, mag het gebruik van één of meerdere van de in de aanhef bedoelde gebouwen, in afwijking van het bepaalde onder a. en b., tevens worden aangevangen en/of voortgezet onder de volgende voorwaarden:
 - 1. de landschappelijke inpassing en erfinrichting is c.q. wordt overeenkomstig de in Bijlage 2 beschreven randvoorwaarden en conform het daarin opgenomen beplantingsplan gerealiseerd;
 - 2. de onder sub 1. bedoelde landschappelijke inpassing en erfinrichting wordt na realisatie duurzaam beheerd en in stand gehouden.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Afwijkende nevenactiviteiten

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 onder d voor het toestaan van een nevenactiviteit dat niet is opgenomen in Bijlage 3 mits:

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

3.5.2 Huisvesting 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 vindt plaats in de aanwezige gebouwen of in maximaal 5 niet zelfstandige woonunits of stacaravans;
- e. de gezamenlijke vloeroppervlakte aan gebouwen/woonunits voor de tijdelijke huisvesting bedraagt maximaal 120 m²;
- f. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, waarbij moet worden voldaan aan de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016. Indien deze normen worden gewijzigd, zijn de nieuwe normen bij een aanvraag van toepassing;
- g. de woonunits uitsluitend binnen het agrarisch bouwvlak worden geplaatst;
- h. de goothoogte van woonunits maximaal 3 m bedraagt;
- i. de bouwhoogte van woonunits maximaal 5 m bedraagt;
- j. het aantal te huisvesten werknemers niet meer bedraagt dan 20 personen;
- k. het gebruik niet leidt tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van de omliggende

agrarische bedrijven;

- l. het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast;
- m. voldaan wordt aan de bepalingen in de Wet geluidhinder;
- n. er een inrichtingsplan wordt overlegd, waaruit de landschappelijke inpassing blijkt.

3.5.3 Paardenbakken

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

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

3.5.4 Recreatieve nevenactiviteiten

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

- a. kleinschalig kampeerterrein op of aangrenzend aan het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - kleinschaligheid', mits:
 - 1. de afstand tot de perceelsgrens van het dichtstbijzijnde (kleinschalige) kampeerterrein minimaal 50 m bedraagt;
 - 2. in afwijking van het bepaalde onder 1 geldt een afstand van minimaal 50 m tot de perceelsgrens van gronden met een (bedrijfs)woning;
 - 3. de (sanitaire) voorzieningen binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing worden opgericht met een maximale oppervlakte van 50 m²;
 - 4. indien het onder 3 gestelde niet mogelijk is, de bebouwing ten behoeve van de (sanitaire) voorzieningen wordt opgericht binnen het bouwvlak met een maximale oppervlakte van 50 m², een maximale goothoogte van 3 m en een maximale bouwhoogte van 5 m;
 - 5. het aantal aaneengesloten nachten gedurende welke gebruik gemaakt mag worden van de recreatieve nevenactiviteit maximaal 45 bedraagt;
 - 6. er een inrichtingsplan wordt overlegd, waaruit de landschappelijke inpassing blijkt;
 - 7. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, waarbij moet worden voldaan aan de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016. Indien deze normen worden gewijzigd, zijn de nieuwe normen bij een aanvraag van toepassing;
 - 8. er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;
 - 9. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - 10. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- b. bed & breakfast, mits:
 - 1. opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing;
 - 2. gezamenlijke oppervlakte maximaal 120 m² bedraagt, waarbij de maximale oppervlakte per slaapverblijf 30 m² mag bedragen;
 - 3. er verder geen voorzieningen als speeltuin, 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 Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016. Indien deze normen worden gewijzigd, zijn de nieuwe normen bij een aanvraag van toepassing;
 - 6. er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;
 - 7. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;

8. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- c. recreatiewoningen / -appartementen, mits:
 1. opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing;
 2. maximaal 3 recreatiewoningen/-appartementen worden gerealiseerd met een maximale oppervlakte van 75 m² per recreatiewoning/-appartement;
 3. het aantal aaneengesloten nachten gedurende welke gebruik gemaakt mag worden van de recreatieve nevenactiviteit maximaal 45 bedraagt;
 4. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, waarbij moet worden voldaan aan de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016. Indien deze normen worden gewijzigd, zijn de nieuwe normen bij een aanvraag van toepassing;
 5. er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;
 6. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 7. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- d. groepsaccommodatie, mits:
 1. opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing;
 2. de oppervlakte maximaal 350 m² bedraagt;
 3. het aantal aaneengesloten nachten gedurende welke gebruik gemaakt mag worden van de recreatieve nevenactiviteit maximaal 45 bedraagt;
 4. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, waarbij moet worden voldaan aan de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016. Indien deze normen worden gewijzigd, zijn de nieuwe normen bij een aanvraag van toepassing;
 5. er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;
 6. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 7. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- e. kleinschalig boerderijterras, mits:
 1. opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing;
 2. de oppervlakte maximaal 200 m² bedraagt, waarvan maximaal 50 m² buitenruimte mag worden ingericht;
 3. er geen horecavoorzieningen worden gerealiseerd;
 4. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, waarbij moet worden voldaan aan de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016. Indien deze normen worden gewijzigd, zijn de nieuwe normen bij een aanvraag van toepassing;
 5. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 6. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;

3.5.5 Stapeling

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

3.5.6 Evenementen

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

- a. de duur van het evenement maximaal 14 aaneengesloten dagen inclusief opbouw en afbraak bedraagt;
- b. een evenement (inclusief opbouw) vindt pas plaats na het verstrijken van een aantal dagen na het voorgaande evenement (inclusief afbraak), waarbij het aantal verstreken dagen minimaal gelijk is aan de duur van het voorgaande evenement (inclusief opbouw en afbraak);
- c. het aantal evenementen maximaal 10 per kalenderjaar bedraagt;
- d. er voldoende parkeerplaatsen al dan niet op eigen terrein aanwezig zijn, waarbij moet worden

voldaan aan de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016. Indien deze normen worden gewijzigd, zijn de nieuwe normen bij een aanvraag van toepassing;

- e. de aan te brengen voorzieningen tijdelijk zijn wat inhoudt dat het houden van een evenement niet mag leiden tot onomkeerbare voorzieningen en/of ingrepen;
- f. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- g. de belangen van eigenaars en/of gebruikers van betrokken of nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

3.5.7 Verkleinen afstand in verband met spuitzone

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

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

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

3.6.1 Verbod

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

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

3.6.2 Verlenen omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.6.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de kleinschalige landschapselementen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - kleinschaligheid' en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

3.6.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.6.1 is nodig voor:

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

Artikel 4 Waarde - Archeologie

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

4.2 Bouwregels

Uitsluitend mogen bouwwerken worden opgericht ten dienste van de in artikel 4.1 omschreven doeleinden, tenzij:

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

4.3 Nadere eisen

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

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

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Omgevingsvergunningplicht

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2 teneinde het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en) toe te staan, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

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

4.4.2 Voorwaarde verlening omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.4.1 wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt uit de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

4.4.3 Deskundig advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.4.1 geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

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

4.5.1 Omgevingsvergunningplicht

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

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

4.5.2 Uitzondering vergunningplicht

Het onder artikel 4.5.1 vervatte verbod geldt niet indien aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- b. indien de werken en/of werkzaamheden het normale onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- c. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het wijzigingsplan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.5.1 in dit kader is verleend;
- d. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een verleende omgevingsvergunning op grond van het bepaalde in artikel 4.4.

4.5.3 Voorschriften

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.5.1 mag alleen worden verleend indien door de uitvoering de aanwezige archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.5.1 in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

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

4.5.4 Deskundig advies

Alvorens een besluit te nemen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.5.1 wint het bevoegd gezag advies in van een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.5.1 geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

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

Artikel 5 Waarde - Archeologische verwachting 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 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 50 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen of;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige en/of;
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld, waarbij het bepaalde onder b van overeenkomstige toepassing is.

5.2.2 Archeologisch deskundige

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

5.2.3 Uitzondering bouwregels

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

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 50 m² wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of;
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met uitzondering van nieuwe kelders.

5.3 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.

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

5.4.1 Vergunningplicht

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

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 50 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c. het verlagen of afgraven van de bodem;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

5.4.2 Voorwaarden

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

5.4.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 is nodig voor:

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

5.4.4 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in artikel 5.4.1 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.

5.4.5 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 5.4.1 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.

5.4.6 Advies

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

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

5.5.1 Verwijderen dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1', 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.

5.5.2 Wijzigen naar 'Waarde - Archeologie'

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1' om te zetten in de bestemming 'Waarde - Archeologie' indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 6 Waarde - Archeologische verwachting 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

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

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

6.2.2 Archeologisch deskundige

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

6.2.3 Uitzondering bouwregels

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

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 100 m² wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of;
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met uitzondering van nieuwe kelders.

6.3 Nadere eisen

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

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

6.4.1 Vergunningplicht

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

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 100 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c. het verlagen of afgraven van de bodem;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;

- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

6.4.2 Voorwaarden

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

6.4.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1 is nodig voor:

- werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- 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;
- 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;
- werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een omgevingsvergunningaanvraag of een verleende omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en/of handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening.

6.4.4 Beoordelingscriteria

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

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

6.4.5 Voorschriften

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

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

6.4.6 Advies

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

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

6.5.1 Verwijderen dubbelbestemming

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

6.5.2 Wijzigen naar 'Waarde - Archeologie'

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

Artikel 7 Waarde - Archeologische verwachting 4

7.1 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 de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

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 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 heilwerk, 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 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.

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 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.

7.4.2 Voorwaarden

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

7.4.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.4.1 is nodig voor:

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

7.4.4 Beoordelingscriteria

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

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

7.4.5 Voorschriften

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

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

7.4.6 Advies

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

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

7.5.1 Verwijderen dubbelbestemming

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

7.5.2 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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Ondergronds bouwen

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

9.2 Afwijken ondergronds bouwen

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

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

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

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

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

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Algemeen

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

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

11.2 Nadere voorwaarden

Afwijken als bedoeld in lid 11.1 kan slechts worden verleend, mits:

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

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 Algemeen

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

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

Artikel 13 Overige regels

13.1 Parkeren

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

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

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

14.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

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

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Buitengebied, Veldstraat 7a en de Meijburg 2, Andelst.

Inhoudsopgave

Bijlagen bij regels	5
Bijlage 1 Landschappelijke inpassing	5
Bijlage 2 Landschappelijke inpassing bij eenzijdige afsluiting Veldstraat	26
Bijlage 3 Lijst van nevenactiviteiten	47

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Landschappelijke inpassing

Landschappelijke inpassing

3 juli 2020 | Gemeente Overbetuwe

Fruitteeltbedrijf De Meyburg
Veldstraat 7A Andelst



OOSTZEE
ontwerp & omgeving



De Kleine Campus

Statenlaan 8

6828 WE Arnhem

info@oostzee.nl

www.oostzee.nl

Kristiaan Visser

Landschapsontwerper

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

OOSTZEE ONTWERP & OMGEVING

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

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

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

bestaande loods

VELDSTRAT

kasteel Andelst



INLEIDING

AANLEIDING

Ten oosten van de karakteristieke dorpsrand van Andelst bevindt zich het fruitteeltbedrijf van de familie van Olst aan de Meyburg 2 te Andelst.

De initiatiefnemer had het voornemen om op deze locatie haar fruitteeltbedrijf uit te breiden met extra bedrijfsloodsen en het verplaatsen van een tweede bedrijfswoning. De voorgenomen ontwikkeling past binnen het agrarisch bouwperceel (circa 8.000 m²) maar past niet goed bij het waardevolle landschap (behoud zichtlijn op kerk, borging cultuurhistorisch waardevol landschap, 'parel'), en leidt daardoor niet tot verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de locatie en omgeving.

Het voornemen is om de extra bedrijfsloodsen en de tweede bedrijfswoning te verplaatsen naar het bijbehorend bouwperceel gelegen aan de Veldstraat 7a te Andelst. Waardoor het zicht op de monumentale boerderij en de omgeving behouden blijft.

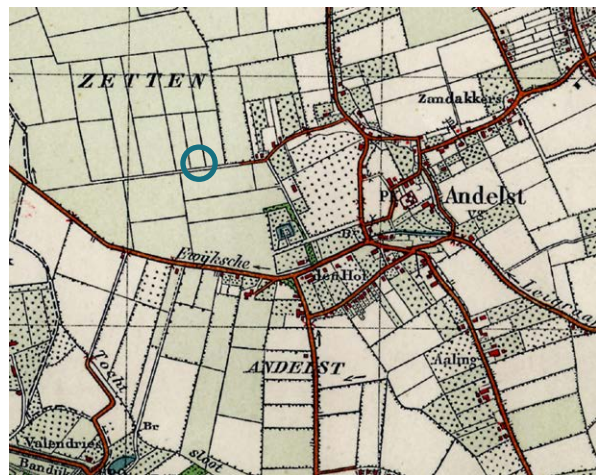
De gemeente Overbetuwe is bereid medewerking te verlenen aan het initiatief onder voorwaarde dat een landschappelijke inpassing plaatsvindt passend bij de landschapskarakteristiek (landschapsontwikkelingsplan).

LIGGING PLANGEBIED

De percelen Veldstraat 7a te Andelst, kadastraal bekend gemeente Valburg, sectie F, nummer 867 en 868, liggen globaal ten westen van Andelst. De Veldstraat is een (zeer) oude uitloper van Andelst. Een lintje van enkele woningen stopt na de zuidelijke uitloper naar het archeologische monument van het oude kasteel Andelst. Duidelijk is de overgang van de meer besloten oeverwal van Andelst-Zetten naar de open kom van het Zettense Veld. Op deze overgang (besloten-open) ligt het plangebied met nog enkele productieboomgaarden en een bedrijfsloods.



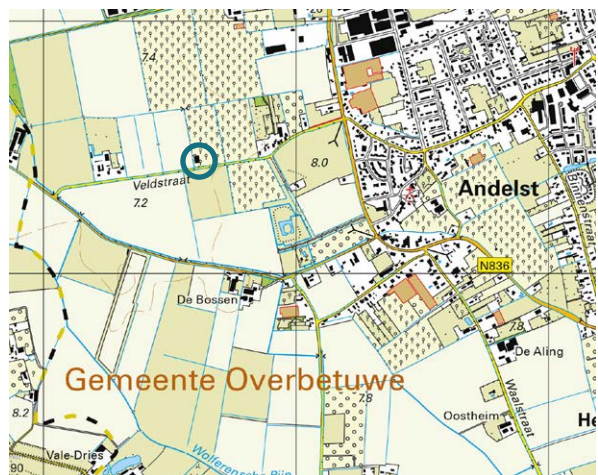
In de 19e eeuw kwam de fruitteelt op. Kleine boomgaarden lagen tot 1900 vrijwel uitsluitend rondom de dorpen. De komgronden waren vooral in gebruik als hooi- en weiland.



De (zeer) oude uitloper Veldstraat loopt tot het kasteel Andelst en eindigt op de overgang van de oeverwal- en komlandschap.



In 1975 is een verdere verdichting van het landschap te zien. Bouwland werd geschikt gemaakt voor fruitteelt, zodat ook op de lagere stroomruggen boomgaarden ontstonden. De Veldstraat werd doorgetrokken richting de Tielsestraat.



In de jaren 90 vond schaalvergroting plaats door ruilverkaveling. De percelen werden op veel plaatsen rechtgetrokken en vergroot. Langs de Veldstraat zijn boerderijen ontstaan. Hoogstam werd vervangen door laagstam fruitboomgaarden en werden steeds groter van omvang.

LANDSCHAPSANALYSE

HISTORIE

De verkavelingsstructuur van het landelijk gebied dateert uit de Middeleeuwen en hangt samen met de agrarische ontginningen uit die periode. De stroomruggen vormden de basis voor deze ontginningen, waardoor een strokenverkaveling ontstond die haaks op de stroomruggen lag. De smalle percelen werden gescheiden door een stelsel van waterlopen, in deze omgeving zegen, pijpen en graven genoemd en zorgde voor een goede waterafvoer in de rest van het gebied.

Akkerbouw was in de 17e en 18e eeuw de voornaamste bron van inkomsten. Akkerbouw en veeteelt vonden plaats op de hogere (en daardoor drogere) stroomruggen. In de 19e eeuw kwam de fruitteelt op. Kleine boomgaarden lagen tot 1880 vrijwel uitsluitend rondom de dorpen en soms op de kalkrijke stroomruggen.

Rond 1880 werden de bouwlanden geleidelijk omgezet in boomgaarden, zodat ook op de kalkloze of kalkarme stroomruggronden boomgaarden ontstonden. De komgronden waren, evenals de eeuwen daarvoor, vooral in gebruik als hooi- en weiland.

Tot in het midden van de 19e eeuw stond er een kasteel (kasteel Andelst), waarvan nog resten in het landschap te vinden zijn. Bijvoorbeeld de binnenste en de buitenste slotgracht, de oude oprijlaan en wat poorten die om het kasteel hebben gestaan.

LIGGING IN HET LANDSCHAP

Het plangebied is gelegen in het komlandschap, zoals verwoord in het landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Overbetuwe. Dit landschap werd extensief gebruikt als hooi- en weiland. Het verkavelingspatroon was regelmatig, het landschap open en grootschalig. Een stelsel van rechtlijnige weteringen zorgde voor de afwatering van het gebied. Door de kommen liepen slechts enkele wegen en er werd niet gewoond.

Na de Tweede Wereldoorlog werden de kommen intensiever gebruikt door de invoering van ruilverkavelingsplannen en door het toepassen van bemesting. De afwatering en ontwatering van de kommen werd verbeterd. Er werden nieuwe rechte wegen aangelegd, waarlangs boerderijen werden gebouwd en erfbeplanting werd aangebracht. De typerende openheid van de kommen is daardoor enigszins verloren gegaan.

zegen en pijpen zorgen voor afwatering

boomgaarden zorgen voor verdichting

plangebied

kasteel Andelst

DE SCHALM

VELDSTRAAT

TIELSESTRAAT

WAGENINGSE
STRAAT

ANDELST

watergangen haaks op zegen en pijpen

boomteelt op (lagere) stroomruggen

belangrijke landschappelijke lijnen

lintbebouwing

Context landschap

DE LOCATIE VELDSTRAAT

Op het huidige agrarische perceel bevindt zich een grote loods voor opslag en bewaring van fruit. Aan de voorzijde is het erf verhard met Stelconplaten. Door de grote omvang van de bedrijfsloods en geen opgaande (erf)beplanting is de bedrijfsloods sterk aanwezig in het landschap. Het plangebied wordt aan de noord- en oostzijde begrensd door de bijbehorende productieboomgaarden. Aan de west- en zuidzijde ligt het open komlandschap met grootschalige grasland en akkerbouw.

Landschappelijke kwaliteiten:

- Openheid, met name daar waar het contrast met de verdichte buurtschappen waarneembaar is.
- Vanuit de open ruimte is zicht mogelijk op de open kommen en op de stuwwallen bij Nijmegen en Arnhem.
- Aanwezigheid van zegen en pijpen, karakteristiek voor het nattere gebied.
- Wegen die recht aankomen op oude boerderijen en ruilverkavelingsbosjes.

RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

Bij het opstellen van het inrichtingsplan is naast de door de gemeente aangeleverde kaders landschap en stedenbouw het Landschapsonwikkelingsplan (LOP) van de gemeente Overbetuwe als basis gebruikt. Het plangebied is gelegen in het deelgebied Zettensche Veld. De volgende ruimtelijke uitgangspunten die essentieel van belang zijn voor de beoogde ontwikkeling aan de Veldstraat 7a te Andelst staan hieronder opgenoemd.

HOOFDDOELSTELLINGEN

- In stand houden en versterken van de waardevolle samenhang tussen kom-oeverwal en uiterwaard (gradiënten);
- Behouden en versterken van de openheid, grootschaligheid en de kenmerkende weidebouw in de kommen, tegenover de kleinschalige structuur van de oeverwallen;
- Waardevolle landschappelijke en historische elementen en structuren beter herkenbaar maken in het landschap;
- Benutten van de landschapsecologische potenties die het watersysteem biedt;
- Verbeteren van de overgangen tussen de stads- en dorpskernen en het platteland.

DEELGEBIED 6 ZETTENSCH VELD

- De landschappelijke kwaliteit van het gebied is de openheid. Het blijft in stand door het agrarische gebruik. Het open komgebied staat in contrast met de aangrenzende oeverwal Herveld-Andelst. Om de gradiëntnuances tussen het komgebied en de oeverwal te behouden moet het Zettenseveld open gehouden worden.
- Openheid stimuleren in komgebieden. Behoud van het contrast tussen openheid en kleinschaligheid is gewenst.
- Stimuleren aanleg natuurvriendelijke oevers en verbreding watergangen.
- Stimuleren van de aanleg van streekeigen erfbepanting (bijvoorbeeld hoogstamfruit) en van singels langs boom- en fruitteelt. Bij nieuwe ontwikkelingen zorgen voor landschappelijke inpassing;
- Stimuleren aanleg van poelen, minimaal 500 m² groot, zodat de soortenrijkdom groter van het groen-blauwe netwerk wordt;

KADERS LANDSCHAP EN STEDENBOUW

Als landschappelijke en stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn, in samenspraak met de gemeente gehanteerd:

- Zorgen voor een logisch samenhangend erf door loodsen en bedrijfswoning compact en geclusterd te situeren;
- Zorgen voor een goede landschappelijke inpassing van het erf passend bij de landschapskarakteristiek (LOP);
- Nieuwbouw niet aansluiten op oude bestaande lint aan de Veldstraat;
- Bij voorkeur bedrijfswoning situeren ten westen van de bestaande bedrijfsloods.
- Het parkeren bij de woningen vindt plaats op eigen terrein.
- De architectuur van de woningen en garages is ingetogen, terughoudend, passend bij de landelijke context. (Zie hiervoor de richtlijnen verderop in dit document).

RICHTINGGEVENDE DOCUMENTEN

Andere richtinggevende documenten die gebruikt zijn voor het verkennend onderzoek zijn:

- Kadernota Visie op Ruimte (2004);
- Omgevingsvisie Overbetuwe 2040 (2019);
- Beleidsregel functieverandering en nieuwvestiging in het buitengebied gemeente Overbetuwe (2008);
- Sleutel tot de schatkist, Erfgoedplan Overbetuwe, ADC Hetitage BV (2004);



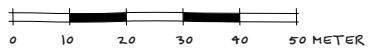
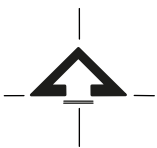
NIEUWE PRODUCTIEBOOMGAARD
DRAAGT BIJ AAN LANDSCHAPPELIJKE
INPASSING AGRARISCH ERF

NIEUWE C- WATERGANG
UITBREIDEN OM KAVEL
(I.O.M. WATERSCHAP)

WALNOTENBOOMGAARD ZORGT
VOOR ZACHTE OVERGANG NAAR
LANDSCHAP WESTZIJDE

COMPACT AGRARISCH ERF
MET NIEUWE UITBREIDING
ÉÉN LOODSEN 20X30 METER
ÉÉN BEDRIJFSWONING (600M²)
MET BIJGEBOUW (90 M²)

SOLITAIRE BOMEN ZORGEN VOOR
DIEPTE IN HET LANDSCHAP EN
VERZACHTEN DE BEBOUWING





C- WATERGANG TER PLAATSE
VAN NIEUWE UITBREIDING LOODS
DEMPEN (I.O.M. WATERSCHAP)

NIEUWE LOODSEN STEVIG EN LANDSCHAPPELIJKE
INPASSEN D.M.V. EEN ROBUUSTE HOUTSINGEL
MET STREEKEIGEN SOORTEN . BREEDTE 5 METER

KNIP- EN SCHEERHEG ALS
AFSCHEIDING BEDRIJFSWONING
CONIFERENHAAG VERWIJDEREN

ZICHT OP
OPEN LANDSCHAP



FASE 1 (CA. 0-5 JAAR)

In de eerste fase wordt er een nieuwe loods in het verlengde van de bestaande loods gebouwd. Deze wordt aan de oostzijde stevig ingepast met een houtsingel en aan de westzijde wordt de bestaande coniferenhaag ter hoogte van de nieuwe uitbreiding vervangen door een elzensingel.



FASE 2 (CA. 5-10 JAAR)

In een overeenkomst is met de vorige eigenaar van de westelijke agrarische percelen vastgelegd dat de vorige eigenaar de percelen de komende 5 jaar nog mag gebruiken. Daarna worden de percelen omgevormd tot productieboomgaard.

LANDSCHAPPELIJKE INRICHTING

De beoogde uitbreiding aan de Veldstraat 7a te Andelst zal gefaseerd worden ontwikkeld. Iedere fase is tevens een eindfase.

LANDSCHAPPELIJKE CONTEXT

Ruimtelijk is gekozen voor het maken van een compact en samenhangend erf ten westen van de bestaande loods. De initiatiefnemer heeft daarvoor de gronden, kadastraal bekend gemeente Valburg, sectie F, nummer 867, aangekocht. Een robuuste groene afscherming in de vorm van een houtsingel zorgt dat de aanwezige en nieuw te bouwen loodsen stevig worden ingepast in het landschap. Aan de westzijde wordt de perceelsgrens begeleid met een landschappelijke knip- en scheerheg, die aan de achterzijde van de bedrijfswoning overgaat in een notenhoogstamboomgaard. Deze boomgaard zorgt voor een zachte overgang naar het open landschap. De bestaande c-watergang is deels gedempt en wordt verder uitgebreid aan de westzijde van het perceel. Ten westen van het erf worden de aangekochte gronden omgevormd naar productieboomgaarden.

Het nieuwe erf is formeel ingericht met aan de voorzijde een knip- en scheerheg, tuin en enkele solitaire bomen. Ze staan los verspreid en ogenschijnlijk willekeurig, dat is ook de bedoeling, maar er zitten wel degelijk gedachtes achter. Aan de voorzijde staan enkele bomen die zorgen voor geleiding van de gebouwen en geven diepte aan de tuin. Het betreft allemaal inheemse soorten die, zeker omdat ze solitair staan, uit kunnen groeien tot monumentale en karakteristieke bomen.

BEBOUWING

De nieuwe uitbreiding in de vorm van twee loodsen en een bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouw zijn compact en geconcentreerd aan de westzijde van de bestaande loods gesitueerd. Hierdoor ziet het geheel eruit als een logisch en samenhangend erf. Door de woning aan de westzijde te plaatsen ontstaat er voldoende ruimte voor de tuin (zon) en ligt het dakvlak voor eventuele zonnepanelen gunstig.

De bedrijfswoning (800m³) is gericht op de weg en het bijgebouw (90 m²) is ruimtelijk ondergeschikt



Schoorsteen als tuit van tuitgevel



Detailering goot



Massief hoofdvolume

aan het hoofdgebouw middels onder meer een zadeldak, lage goot, eenvoudige volumeopbouw en passende materialisatie.

WEDEROPBOUW ALS INSPIRATIE

De vormtaal en architectuur van de nieuwe woningen dienen zich te voegen in de karakteristiek van de woningen in de omgeving van de Veldstraat te Andelst, die bestaat uit heldere leesbare, rechthoekige volumes met een ingetogen verschijningsvorm. Binnen deze karakteristiek is ruimte voor moderne architectuur.

De meest uitgesproken, markante en aanwezige tijdslaag in de bebouwing van het buitengebied van gemeente Overbetuwe is de wederopbouwperiode van 1945 tot 1965. Om de bestaande waardevolle karakteristiek van het landschap uit te lichten en te versterken, worden zowel de karakteristieken van, als de ontwerpgedachte achter de bebouwing uit deze periode als inspiratie genomen voor de ontwikkelingen van de nieuwe woning. Dit betekent niet dat de architectuur zich moet richten op historiserende kopieën van wederopbouw-

boerderijen; het streven is juist om de tijdslaag van de wederopbouw als tijdslaag van 'toen' herkenbaar te laten zijn.

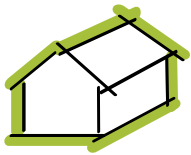
CRITERIA BEELDKWALITEIT

Omtewaarborgen dat de uitstraling van bebouwing en kavelinrichting van het bedrijfsperceel in samenhang worden ontworpen én passend is in de omgeving, zijn hieronder een aantal criteria verwoord waaraan getoetst wordt door gemeente en Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

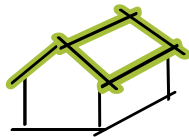
Van belang is dat het geheel de sfeer uitademt van een formeel ingericht erf. Elke ontwerpingsgreep dient hier dus aan bij te dragen.

Ontwerpprincipes

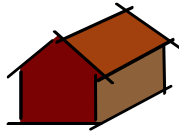
De nieuwe bedrijfswoning heeft een robuust, enkelvoudig hoofdvolume met een lage of hoge gootlijn en zal worden afgedekt met een stevig schild- of zadeldak. De gevels hebben een sobere uitstraling en een asymmetrische, gevarieerde gevelopzet door de inzet van specifieke functionele accenten. Te denken valt aan schoorstenen op de hoeken (als tuit van de tuitgevel), een eenvoudige



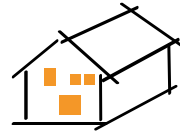
Massief volume



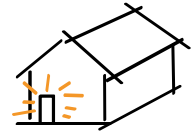
Duidelijke kap



Aardse kleuren



Gaten in de gevel



Bijzondere detaillering
functionele elementen

beelden uit: Kwaliteitskader bebouwing Park Lingezen
September 2012, Gelders Genootschap

omlijsting van de entree, een dakkapel van één venster breed en een 'staande' verdeling van de gevelopeningen, die 'gaten' zijn in de gevels.

Kleur, materialisering en detaillering

Er wordt uitgegaan van gedekte, duurzame, natuurlijke materialen, zoals handvorm bakstenen in roodbruin- en bruintinten en zwart of antracietkleurige gebakken pannen in een matte uitstraling. Er kan gekozen worden voor een ander materiaal als gemotiveerd kan worden afgeweken van het bovengenoemde mits de uitstraling ervan overeenkomstig is. Het geheel zal een zorgvuldige en sobere detaillering hebben. Te statige elementen, zoals houten (kroon)lijsten als gevelafwerking moeten worden vermeden.

Nieuwe bedrijfswoning

Inhoud	maximaal 800 m ³
afmeting	10 x 15 meter
nokhoogte	max. 9 meter
goothoogte	max. 4 meter

Bijgebouw

Oppervlakte	maximaal 90 m ²
afmeting	7 x 12 meter
nokhoogte	max. 5 meter
goothoogte	max. 3 meter

Bedrijfsloodsen

Oppervlakte	600 m ²
afmeting	20 x 30 meter
nokhoogte	max. 12 m. (idem bestaande loods)
goothoogte	max. 6 m. (idem bestaande loods)

ONTSLUITING EN PARKEREN

Het erf wordt ontsloten door de bestaande inrit aan de Veldstraat en biedt toegang tot de bedrijfsloodsen en de bedrijfswoning. De huidige verharding, bestaande uit Stelconplaten, zal hergebruikt worden. Nabij de bedrijfswoning zal de verharding bestaan uit halfverharding of klinkers. Het parkeren zal plaatsvinden op het erf. Er zijn minimaal 2 parkeerplaatsen nodig.



BEPLANTINGSPLAN

HOUTSINGEL

1. Bosplantsoen: 110 stuks
Plantverband: verschoven verband
Plantafstand: 1.25 x 1.25 meter
Randafstand: 1.25 meter
Plantmaat: 100-120

Soorten:

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

HOUTSINGEL

2. Bosplantsoen: 380 stuks
Plantverband: verschoven verband
Plantafstand: 1.25 x 1.25 meter
Randafstand: 1.25 meter
Plantmaat: 100-120

Soorten:

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

BOMEN

	<i>naam</i>	<i>aantal</i>	<i>maat</i>	<i>plantverband</i>	<i>bijzonderheden</i>
3.	ratelpopulier	1	16-18	solitair	Drdkl. 3x verplant
4.	zomerlinde	2	16-18	solitair	Drdkl. 3x verplant
5.	zwarte els	1	16-18	solitair	Drdkl. 3x verplant

HOOGSTAMBOOMGAARD

	<i>naam</i>	<i>aantal</i>	<i>maat</i>	<i>plantverband</i>	<i>bijzonderheden</i>
6.	walnoot	11	16-18	1 op 8 meter	Drdkl. 3x verplant

HAGEN

	<i>naam</i>	<i>aantal</i>	<i>maat</i>	<i>plantverband</i>
7.	zwarte els (fase 1, 66 meter)	200	150 (veer)	3 per meter
8.	gewone liguster en/of veldesdoorn	460	60-80	4 per meter
9.	gewone liguster en/of veldesdoorn	80	60-80	4 per meter

PRODUCTIEBOOMGAARD

10. soort en inrichting n.t.b.

OOSTZEE ONTWERP & OMGEVING

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

OOSTZEE
ontwerp & omgeving

Bijlage 2 Landschappelijke inpassing bij eenzijdige afsluiting Veldstraat

Landschappelijke inpassing

24 januari 2022 | Gemeente Overbetuwe

Fruitteeltbedrijf De Meyburg
Veldstraat 7A Andelst



OOSTZEE
ontwerp & omgeving



De Kleine Campus

Statenlaan 8

6828 WE Arnhem

info@oostzee.nl

www.oostzee.nl

Kristiaan Visser

Landschapsontwerper

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

OOSTZEE ONTWERP & OMGEVING

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

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

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

bestaande loods

VELDSTRAT

kasteel Andelst



INLEIDING

AANLEIDING

Ten oosten van de karakteristieke dorpsrand van Andelst bevindt zich het fruitteeltbedrijf van de familie van Olst aan de Meyburg 2 te Andelst.

De initiatiefnemer had het voornemen om op deze locatie haar fruitteeltbedrijf uit te breiden met extra bedrijfsloodsen en het verplaatsen van een tweede bedrijfswoning. De voorgenomen ontwikkeling past binnen het agrarisch bouwperceel (circa 8.000 m²) maar past niet goed bij het waardevolle landschap (behoud zichtlijn op kerk, borging cultuurhistorisch waardevol landschap, 'parel'), en leidt daardoor niet tot verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de locatie en omgeving.

Het voornemen is om de extra bedrijfsloodsen en de tweede bedrijfswoning te verplaatsen naar het bijbehorend bouwperceel gelegen aan de Veldstraat 7a te Andelst. Waardoor het zicht op de monumentale boerderij en de omgeving behouden blijft.

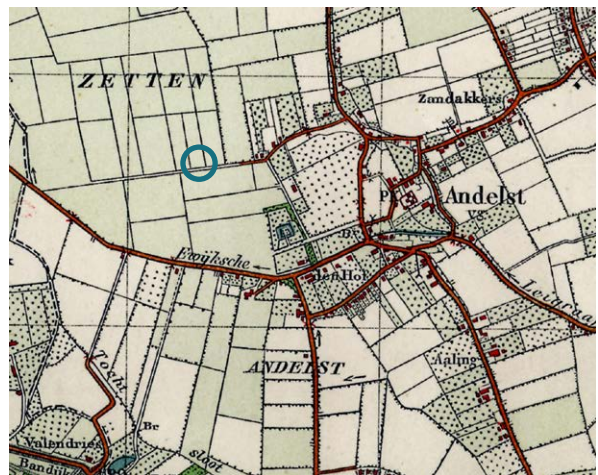
De gemeente Overbetuwe is bereid medewerking te verlenen aan het initiatief onder voorwaarde dat een landschappelijke inpassing plaatsvindt passend bij de landschapskarakteristiek (landschapsontwikkelingsplan).

LIGGING PLANGEBIED

De percelen Veldstraat 7a te Andelst, kadastraal bekend gemeente Valburg, sectie F, nummer 867 en 868, liggen globaal ten westen van Andelst. De Veldstraat is een (zeer) oude uitloper van Andelst. Een lintje van enkele woningen stopt na de zuidelijke uitloper naar het archeologische monument van het oude kasteel Andelst. Duidelijk is de overgang van de meer besloten oeverwal van Andelst-Zetten naar de open kom van het Zettense Veld. Op deze overgang (besloten-open) ligt het plangebied met nog enkele productieboomgaarden en een bedrijfsloods.



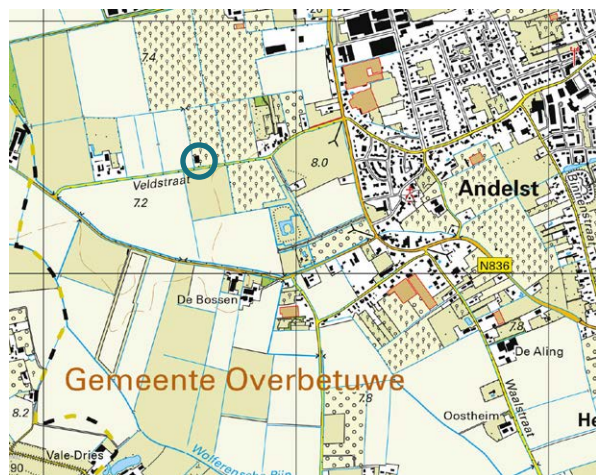
In de 19e eeuw kwam de fruitteelt op. Kleine boomgaarden lagen tot 1900 vrijwel uitsluitend rondom de dorpen. De komgronden waren vooral in gebruik als hooi- en weiland.



De (zeer) oude uitloper Veldstraat loopt tot het kasteel Andelst en eindigt op de overgang van de oeverwal- en komlandschap.



In 1975 is een verdere verdichting van het landschap te zien. Bouwland werd geschikt gemaakt voor fruitteelt, zodat ook op de lagere stroomruggen boomgaarden ontstonden. De Veldstraat werd doorgetrokken richting de Tielsestraat.



In de jaren 90 vond schaalvergroting plaats door ruilverkaveling. De percelen werden op veel plaatsen rechtgetrokken en vergroot. Langs de Veldstraat zijn boerderijen ontstaan. Hoogstam werd vervangen door laagstam fruitboomgaarden en werden steeds groter van omvang.

LANDSCHAPSANALYSE

HISTORIE

De verkavelingsstructuur van het landelijk gebied dateert uit de Middeleeuwen en hangt samen met de agrarische ontginningen uit die periode. De stroomruggen vormden de basis voor deze ontginningen, waardoor een strokenverkaveling ontstond die haaks op de stroomruggen lag. De smalle percelen werden gescheiden door een stelsel van waterlopen, in deze omgeving zegen, pijpen en graven genoemd en zorgde voor een goede waterafvoer in de rest van het gebied.

Akkerbouw was in de 17e en 18e eeuw de voornaamste bron van inkomsten. Akkerbouw en veeteelt vonden plaats op de hogere (en daardoor drogere) stroomruggen. In de 19e eeuw kwam de fruitteelt op. Kleine boomgaarden lagen tot 1880 vrijwel uitsluitend rondom de dorpen en soms op de kalkrijke stroomruggen.

Rond 1880 werden de bouwlanden geleidelijk omgezet in boomgaarden, zodat ook op de kalkloze of kalkarme stroomruggronden boomgaarden ontstonden. De komgronden waren, evenals de eeuwen daarvoor, vooral in gebruik als hooi- en weiland.

Tot in het midden van de 19e eeuw stond er een kasteel (kasteel Andelst), waarvan nog resten in het landschap te vinden zijn. Bijvoorbeeld de binnenste en de buitenste slotgracht, de oude oprijlaan en wat poorten die om het kasteel hebben gestaan.

LIGGING IN HET LANDSCHAP

Het plangebied is gelegen in het komlandschap, zoals verwoord in het landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Overbetuwe. Dit landschap werd extensief gebruikt als hooi- en weiland. Het verkavelingspatroon was regelmatig, het landschap open en grootschalig. Een stelsel van rechtlijnige weteringen zorgde voor de afwatering van het gebied. Door de kommen liepen slechts enkele wegen en er werd niet gewoond.

Na de Tweede Wereldoorlog werden de kommen intensiever gebruikt door de invoering van ruilverkavelingsplannen en door het toepassen van bemesting. De afwatering en ontwatering van de kommen werd verbeterd. Er werden nieuwe rechte wegen aangelegd, waarlangs boerderijen werden gebouwd en erfbeplanting werd aangebracht. De typerende openheid van de kommen is daardoor enigszins verloren gegaan.

zegen en pijpen zorgen voor afwatering

boomgaarden zorgen voor verdichting

plangebied

kasteel Andelst

DE SCHALM

VELDSTRAAT

TIELSESTRAAT

WAGENINGSE
STRAAT

ANDELST

watergangen haaks op zegen en pijpen

boomteelt op (lagere) stroomruggen

belangrijke landschappelijke lijnen

lintbebouwing

Context landschap

DE LOCATIE VELDSTRAAT

Op het huidige agrarische perceel bevindt zich een grote loods voor opslag en bewaring van fruit. Aan de voorzijde is het erf verhard met Stelconplaten. Door de grote omvang van de bedrijfsloods en geen opgaande (erf)beplanting is de bedrijfsloods sterk aanwezig in het landschap. Het plangebied wordt aan de noord- en oostzijde begrensd door de bijbehorende productieboomgaarden. Aan de west- en zuidzijde ligt het open komlandschap met grootschalige grasland en akkerbouw.

Landschappelijke kwaliteiten:

- Openheid, met name daar waar het contrast met de verdichte buurtschappen waarneembaar is.
- Vanuit de open ruimte is zicht mogelijk op de open kommen en op de stuwwallen bij Nijmegen en Arnhem.
- Aanwezigheid van zegen en pijpen, karakteristiek voor het nattere gebied.
- Wegen die recht aankomen op oude boerderijen en ruilverkavelingsbosjes.

RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

Bij het opstellen van het inrichtingsplan is naast de door de gemeente aangeleverde kaders landschap en stedenbouw het Landschapsonwikkelingsplan (LOP) van de gemeente Overbetuwe als basis gebruikt. Het plangebied is gelegen in het deelgebied Zettensche Veld. De volgende ruimtelijke uitgangspunten die essentieel van belang zijn voor de beoogde ontwikkeling aan de Veldstraat 7a te Andelst staan hieronder opgenoemd.

HOOFDDOELSTELLINGEN

- In stand houden en versterken van de waardevolle samenhang tussen kom-oeverwal en uiterwaard (gradiënten);
- Behouden en versterken van de openheid, grootschaligheid en de kenmerkende weidebouw in de kommen, tegenover de kleinschalige structuur van de oeverwallen;
- Waardevolle landschappelijke en historische elementen en structuren beter herkenbaar maken in het landschap;
- Benutten van de landschapsecologische potenties die het watersysteem biedt;
- Verbeteren van de overgangen tussen de stads- en dorpskernen en het platteland.

DEELGEBIED 6 ZETTENSCH VELD

- De landschappelijke kwaliteit van het gebied is de openheid. Het blijft in stand door het agrarische gebruik. Het open komgebied staat in contrast met de aangrenzende oeverwal Herveld-Andelst. Om de gradiëntnuances tussen het komgebied en de oeverwal te behouden moet het Zettenseveld open gehouden worden.
- Openheid stimuleren in komgebieden. Behoud van het contrast tussen openheid en kleinschaligheid is gewenst.
- Stimuleren aanleg natuurvriendelijke oevers en verbreding watergangen.
- Stimuleren van de aanleg van streekeigen erfbepanting (bijvoorbeeld hoogstamfruit) en van singels langs boom- en fruitteelt. Bij nieuwe ontwikkelingen zorgen voor landschappelijke inpassing;
- Stimuleren aanleg van poelen, minimaal 500 m² groot, zodat de soortenrijkdom groter van het groen-blauwe netwerk wordt;

KADERS LANDSCHAP EN STEDENBOUW

Als landschappelijke en stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn, in samenspraak met de gemeente gehanteerd:

- Zorgen voor een logisch samenhangend erf door loodsen en bedrijfswoning compact en geclusterd te situeren;
- Zorgen voor een goede landschappelijke inpassing van het erf passend bij de landschapskarakteristiek (LOP);
- Nieuwbouw niet aansluiten op oude bestaande lint aan de Veldstraat;
- Bij voorkeur bedrijfswoning situeren ten westen van de bestaande bedrijfsloods.
- Het parkeren bij de woningen vindt plaats op eigen terrein.
- De architectuur van de woningen en garages is ingetogen, terughoudend, passend bij de landelijke context. (Zie hiervoor de richtlijnen verderop in dit document).

RICHTINGGEVENDE DOCUMENTEN

Andere richtinggevende documenten die gebruikt zijn voor het verkennend onderzoek zijn:

- Kadernota Visie op Ruimte (2004);
- Omgevingsvisie Overbetuwe 2040 (2019);
- Beleidsregel functieverandering en nieuwvestiging in het buitengebied gemeente Overbetuwe (2008);
- Sleutel tot de schatkist, Erfgoedplan Overbetuwe, ADC Hetitage BV (2004);



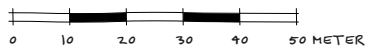
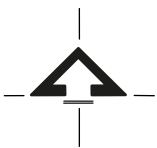
NIEUWE PRODUCTIEBOOMGAARD
DRAAGT BIJ AAN LANDSCHAPPELIJKE
INPASSING AGRARISCH ERF

NIEUWE C- WATERGANG
UITBREIDEN OM KAVEL
(I.O.M. WATERSCHAP)

WALNOTENBOOMGAARD ZORGT
VOOR ZACHTE OVERGANG NAAR
LANDSCHAP WESTZIJDE

COMPACT AGRARISCH ERF
MET NIEUWE UITBREIDING
ÉÉN LOODSEN 20X30 METER
ÉÉN BEDRIJFSWONING (600M³)
MET BIJGEBOUW (90 M²)

SOLITAIRE BOMEN ZORGEN VOOR
DIEPTE IN HET LANDSCHAP EN
VERZACHTEN DE BEBOUWING





C- WATERGANG TER PLAATSE
VAN NIEUWE UITBREIDING LOODS
DEMPEN (I.O.M. WATERSCHAP)

NIEUWE LOODSEN STEVIG EN LANDSCHAPPELIJKE
INPASSEN D.M.V. EEN ROBUUSTE HOUTSINGEL
MET STREEKEIGEN SOORTEN . BREEDTE 5 METER

KNIP- EN SCHEERHEG ALS
AFSCHEIDING BEDRIJFSWONING
CONIFERENHAAG VERWIJDEREN

ZICHT OP
OPEN LANDSCHAP



FASE 1 (CA. 0-5 JAAR)

In de eerste fase wordt er een nieuwe loods in het verlengde van de bestaande loods gebouwd. Deze wordt aan de oostzijde stevig ingepast met een houtsingel en aan de westzijde wordt de bestaande coniferenhaag ter hoogte van de nieuwe uitbreiding vervangen door een elzensingel.



FASE 2 (CA. 5-10 JAAR)

In een overeenkomst is met de vorige eigenaar van de westelijke agrarische percelen vastgelegd dat de vorige eigenaar de percelen de komende 5 jaar nog mag gebruiken. Daarna worden de percelen omgevormd tot productieboomgaard.

LANDSCHAPPELIJKE INRICHTING

De beoogde uitbreiding aan de Veldstraat 7a te Andelst zal gefaseerd worden ontwikkeld. Iedere fase is tevens een eindfase.

LANDSCHAPPELIJKE CONTEXT

Ruimtelijk is gekozen voor het maken van een compact en samenhangend erf ten westen van de bestaande loods. De initiatiefnemer heeft daarvoor de gronden, kadastraal bekend gemeente Valburg, sectie F, nummer 867, aangekocht. Een robuuste groene afscherming in de vorm van een houtsingel zorgt dat de aanwezige en nieuw te bouwen loodsen stevig worden ingepast in het landschap. Aan de westzijde wordt de perceelsgrens begeleid met een landschappelijke knip- en scheerheg, die aan de achterzijde van de bedrijfswoning overgaat in een notenhoogstamboomgaard. Deze boomgaard zorgt voor een zachte overgang naar het open landschap. De bestaande c-watergang is deels gedempt en wordt verder uitgebreid aan de westzijde van het perceel. Ten westen van het erf worden de aangekochte gronden omgevormd naar productieboomgaarden.

Het nieuwe erf is formeel ingericht met aan de voorzijde een knip- en scheerheg, tuin en enkele solitaire bomen. Ze staan los verspreid en ogenschijnlijk willekeurig, dat is ook de bedoeling, maar er zitten wel degelijk gedachtes achter. Aan de voorzijde staan enkele bomen die zorgen voor geleiding van de gebouwen en geven diepte aan de tuin. Het betreft allemaal inheemse soorten die, zeker omdat ze solitair staan, uit kunnen groeien tot monumentale en karakteristieke bomen.

BEBOUWING

De nieuwe uitbreiding in de vorm van twee loodsen en een bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouw zijn compact en geconcentreerd aan de westzijde van de bestaande loods gesitueerd. Hierdoor ziet het geheel eruit als een logisch en samenhangend erf. Door de woning aan de westzijde te plaatsen ontstaat er voldoende ruimte voor de tuin (zon) en ligt het dakvlak voor eventuele zonnepanelen gunstig.

De bedrijfswoning (800m³) is gericht op de weg en het bijgebouw (90 m²) is ruimtelijk ondergeschikt



Schoorsteen als tuit van tuitgevel



Detailering goot



Massief hoofdvolume

aan het hoofdgebouw middels onder meer een zadeldak, lage goot, eenvoudige volumeopbouw en passende materialisatie.

WEDEROPBOUW ALS INSPIRATIE

De vormtaal en architectuur van de nieuwe woningen dienen zich te voegen in de karakteristiek van de woningen in de omgeving van de Veldstraat te Andelst, die bestaat uit heldere leesbare, rechthoekige volumes met een ingetogen verschijningsvorm. Binnen deze karakteristiek is ruimte voor moderne architectuur.

De meest uitgesproken, markante en aanwezige tijdslaag in de bebouwing van het buitengebied van gemeente Overbetuwe is de wederopbouwperiode van 1945 tot 1965. Om de bestaande waardevolle karakteristiek van het landschap uit te lichten en te versterken, worden zowel de karakteristieken van, als de ontwerpgedachte achter de bebouwing uit deze periode als inspiratie genomen voor de ontwikkelingen van de nieuwe woning. Dit betekent niet dat de architectuur zich moet richten op historiserende kopieën van wederopbouw-

boerderijen; het streven is juist om de tijdslaag van de wederopbouw als tijdslaag van 'toen' herkenbaar te laten zijn.

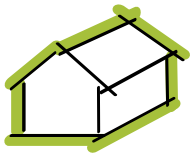
CRITERIA BEELDKWALITEIT

Om te waarborgen dat de uitstraling van bebouwing en kavelinrichting van het bedrijfsperceel in samenhang worden ontworpen én passend is in de omgeving, zijn hieronder een aantal criteria verwoord waaraan getoetst wordt door gemeente en Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

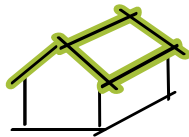
Van belang is dat het geheel de sfeer uitademt van een formeel ingericht erf. Elke ontwerpingsgreep dient hier dus aan bij te dragen.

Ontwerpprincipes

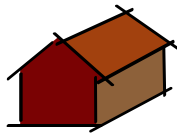
De nieuwe bedrijfswoning heeft een robuust, enkelvoudig hoofdvolume met een lage of hoge gootlijn en zal worden afgedekt met een stevig schild- of zadeldak. De gevels hebben een sobere uitstraling en een asymmetrische, gevarieerde gevelopzet door de inzet van specifieke functionele accenten. Te denken valt aan schoorstenen op de hoeken (als tuit van de tuitgevel), een eenvoudige



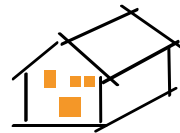
Massief volume



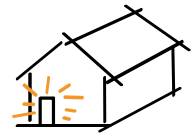
Duidelijke kap



Aardse kleuren



Gaten in de gevel



Bijzondere detaillering
functionele elementen

beelden uit: Kwaliteitskader bebouwing Park Lingezen
September 2012, Gelders Genootschap

omlijsting van de entree, een dakkapel van één venster breed en een 'staande' verdeling van de gevelopeningen, die 'gaten' zijn in de gevels.

Kleur, materialisering en detaillering

Er wordt uitgegaan van gedekte, duurzame, natuurlijke materialen, zoals handvorm bakstenen in roodbruin- en bruintinten en zwart of antracietkleurige gebakken pannen in een matte uitstraling. Er kan gekozen worden voor een ander materiaal als gemotiveerd kan worden afgeweken van het bovengenoemde mits de uitstraling ervan overeenkomstig is. Het geheel zal een zorgvuldige en sobere detaillering hebben. Te statige elementen, zoals houten (kroon)lijsten als gevelafwerking moeten worden vermeden.

Nieuwe bedrijfswoning

Inhoud	maximaal 800 m ³
afmeting	10 x 15 meter
nokhoogte	max. 9 meter
goothoogte	max. 4 meter

Bijgebouw

Oppervlakte	maximaal 90 m ²
afmeting	7 x 12 meter
nokhoogte	max. 5 meter
goothoogte	max. 3 meter

Bedrijfsloodsen

Oppervlakte	600 m ²
afmeting	20 x 30 meter
nokhoogte	max. 12 m. (idem bestaande loods)
goothoogte	max. 6 m. (idem bestaande loods)

ONTSLUITING EN PARKEREN

Het erf wordt ontsloten door de bestaande inrit en wordt ca. 8 meter richting het westen verplaatst. De inrit biedt toegang tot de bedrijfsloodsen en de bedrijfswoning. De huidige verharding, bestaande uit Stelconplaten, zal hergebruikt worden. Nabij de bedrijfswoning zal de verharding bestaan uit halfverharding of klinkers. Het parkeren zal plaatsvinden op het erf. Er zijn minimaal 2 parkeerplaatsen nodig.



BEPLANTINGSPLAN

HOUTSINGEL

1. Bosplantsoen: 110 stuks
Plantverband: verschoven verband
Plantafstand: 1.25 x 1.25 meter
Randafstand: 1.25 meter
Plantmaat: 100-120

Soorten:

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

HOUTSINGEL

2. Bosplantsoen: 380 stuks
Plantverband: verschoven verband
Plantafstand: 1.25 x 1.25 meter
Randafstand: 1.25 meter
Plantmaat: 100-120

Soorten:

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

BOMEN

	<i>naam</i>	<i>aantal</i>	<i>maat</i>	<i>plantverband</i>	<i>bijzonderheden</i>
3.	ratelpopulier	1	16-18	solitair	Drdkl. 3x verplant
4.	zomerlinde	2	16-18	solitair	Drdkl. 3x verplant
5.	zwarte els	1	16-18	solitair	Drdkl. 3x verplant

HOOGSTAMBOOMGAARD

	<i>naam</i>	<i>aantal</i>	<i>maat</i>	<i>plantverband</i>	<i>bijzonderheden</i>
6.	walnoot	11	16-18	1 op 8 meter	Drdkl. 3x verplant

HAGEN

	<i>naam</i>	<i>aantal</i>	<i>maat</i>	<i>plantverband</i>
7.	zwarte els (fase 1, 66 meter)	200	150 (veer)	3 per meter
8.	gewone liguster en/of veldesdoorn	220	60-80	4 per meter
9.	gewone liguster en/of veldesdoorn	110	60-80	4 per meter

PRODUCTIEBOOMGAARD

10. soort en inrichting n.t.b.

OOSTZEE ONTWERP & OMGEVING

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

OOSTZEE
ontwerp & omgeving

Bijlage 3 Lijst van nevenactiviteiten

Lijst van nevenactiviteiten

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

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

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

N = nevenactiviteit toegestaan

- = nevenactiviteit niet toegestaan



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

info@overbetuwe.nl
www.overbetuwe.nl