Bestemmingsplan

Buitengebied, Tielsestraat naast nummer 235, Andelst

Bestemmingsplan Buitengebied, Tielsestraat naast nummer 235, Andelst

Gemeente Overbetuwe

Status: Ontwerp

Datum: Januari 2023

IMRO-ldn: NL.IMRO.1734.0372BUITtielstr235-ONTD

gemeente Overbetuwe

Datum
Januari 2023

Correspondentieadres
Postbus 11
6662 AA ELST

Telefoon
0481 362 300

E-Mailadres
info@overbetuwe.nl

Inhoudsopgave

Toelichting **3**

Hoofdstuk 1 Inleiding **3**
1.1 Aanleiding 3
1.2 Ligging en beschrijving plangebied 3
1.3 Huidig bestemmingsplan 4
1.4 Leeswijzer 5

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie **6**

Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie **8**

Hoofdstuk 4 Beleidskader **10**
4.1 Rijksbeleid 10
4.2 Provinciaal beleid 11
4.3 Gemeentelijk beleid 12

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten **15**
5.1 Milieueffectrapportage 15
5.2 Geluid 15
5.3 Luchtkwaliteit 16
5.4 Bedrijven en milieuzonering 17
5.5 Geurhinder 18
5.6 Bodem en asbest 18
5.7 Externe veiligheid 19
5.8 Explosieven 22
5.9 Kabels en leidingen 22
5.10 Waterparagraaf 23
5.11 Flora en fauna 25
5.12 Archeologie en cultuurhistorie 26
5.13 Verkeer en parkeren 27

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet **28**
6.1 Algemene opzet 28
6.2 Toelichting op de verbeelding en regels 28

Hoofdstuk 7 Financiële toelichting **31**

Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak **32**
8.1 Inleiding 32
8.2 Inspraak 32
8.3 Overleg 32
8.4 Vaststellingsprocedure 32
8.5 Beroep 32

Separate bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Onderzoek stikstofdepositie

Bijlage 4 Aerius-berekening gebruiksfase

Bijlage 5 Aerius-berekening bouwfase

Bijlage 6 Landschappelijke inpassing

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

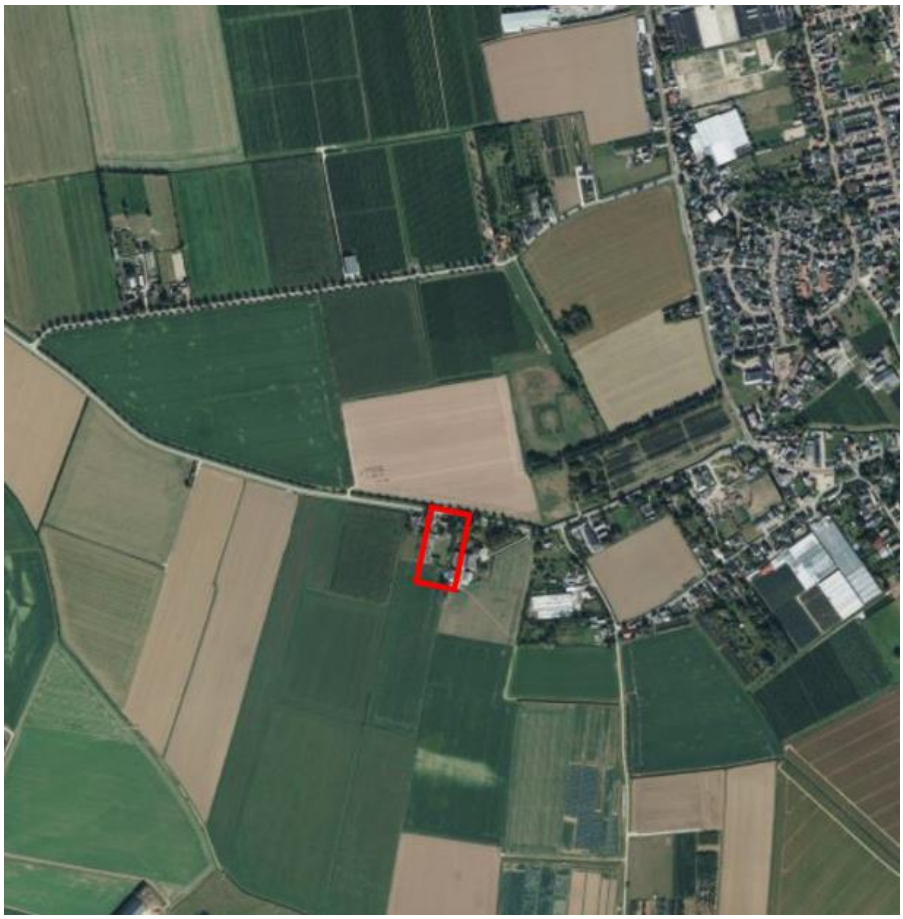
1.1 Aanleiding

Het perceel Tielsestraat 235 te Andelst, dat in het buitengebied nabij de kern Andelst ligt, betreft een voormalige intensieve veehouderijlocatie (kalveren). Op deze locatie bevinden zich nu nog de voormalige agrarische bedrijfswoning en enkele opstallen. Enkele jaren geleden is de voormalige agrarische bedrijfswoning Tielsestraat 235 bestemd tot burgerwoning. Daarnaast was er een initiatief voor nieuwe kleinschalige bedrijfsmatige functies op het naastgelegen perceel aan de orde. Dit initiatief is niet van de grond gekomen en inmiddels van de baan. De huidige initiatiefnemer wil in plaats daarvan op het perceel naast de woning Tielsestraat 235 één vrijstaande woning realiseren. Alle bestaande opstallen op dit perceel worden gesloopt.

Om de realisatie van het initiatief mogelijk te maken, is een wijziging van de agrarische en gemengde bestemming naar een woonbestemming nodig en moet het bestemmingsplan worden herzien. Dit bestemmingsplan 'Buitengebied, Tielsestraat naast nummer 235, Andelst' maakt de beoogde ruimtelijke en functionele wijzigingen mogelijk en stelt de nieuwe bouw- en gebruikskaders voor het plangebied vast.

1.2 Ligging en beschrijving plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van Overbetuwe, ongeveer 0,5 kilometer ten westen/zuidwesten van Andelst. Het bestaat uit het perceel tussen de woningen Tielsestraat 235 en 237 te Andelst, dat kadastraal bekend is als gemeente Valburg, sectie H, perceelnummer 1698. De ligging van het plangebied is indicatief aangegeven op afbeelding 1.1. Het plangebied ligt in een agrarisch gebied aan de rand van een bebouwingslint aan de Tielsestraat. De Tielsestraat is een verbindingsweg tussen Andelst en Wely/Dodewaard.



Afbeelding 1.1: ligging plangebied in rood kader, met rechtsboven de kern Andelst (bron: Bing Maps)

1.3 Huidig bestemmingsplan

In het plangebied geldt op dit moment het bestemmingsplan 'Veegplan 2016 (7 initiatieven)', dat op 21 juni 2016 is vastgesteld in inmiddels onherroepelijk is. Op afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het huidige bestemmingsplan opgenomen. De volgende bestemmingen en aanduidingen zijn van toepassing in het plangebied:

- Bestemming 'Agrarisch met waarden' met aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - kleinschaligheid' (zone aan de (zuid)oostkant));
- Bestemming 'Gemengd' met twee bouwvlakken (gehele westelijke deel van het perceel);
- Bestemming 'Wonen' (noordoostelijk deel van het perceel);
- Dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologische verwachting 2' (noordelijk deel van het plangebied) en 'Waarde - Archeologische verwachting 4' (zuidelijk deel).

De locatie Tielsestraat 235 inclusief het perceel in het plangebied was één van de initiatieflocaties in dit veegbestemmingsplan. Dit bestemmingsplan wijzigde de bestemming van een agrarisch bedrijf naar een woonbestemming, gemengde bestemming en een agrarisch onbebouwd perceel. De bestemming 'Gemengd' biedt daarbij mogelijkheden voor onder meer de volgende functies: bedrijfsactiviteiten in de vorm van een gedrags- en wellnesscentrum voor mensen en honden (incl. geven van trainingen), dagopvang voor honden en kleinschalige hondenkennel. Hierbij zijn ondersteunende functies in de vorm van kleinschalige zorgactiviteiten, ondergeschikte horeca, kantoor en het houden van schapen toegestaan. Tevens zijn in dit bestemmingsplan enkele te slopen gebouwen aangewezen. De voormalige agrarische bedrijfswoning Tielsestraat 235 is gewijzigd naar een reguliere woning met bijbehorend perceel.

Afbeelding 1.2: uitsnede huidig bestemmingsplan 'Veegplan 2016 (7 initiatieven)' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Het initiatief betreft het realiseren van één woning aan de voorzijde van het perceel, deels ter plaatse van de bestemming 'Gemengd' en deels binnen de bestemming 'Wonen'. Binnen de bestemming 'Gemengd' is het niet mogelijk om nieuwe woningen op te richten. Daarnaast is binnen het tot 'Wonen' bestemde gedeelte geen bouwvlak opgenomen. Het initiatief is ruimtelijk en (gedeeltelijk) functioneel in strijd met het huidige bestemmingsplan. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Hierbij is het wenselijk om de bestemming van het gehele perceel te wijzigen. Door middel van een herziening van het bestemmingsplan kan het initiatief mogelijk worden gemaakt en kunnen hieraan de gewenste randvoorwaarden worden gesteld.

1.4 Leeswijzer

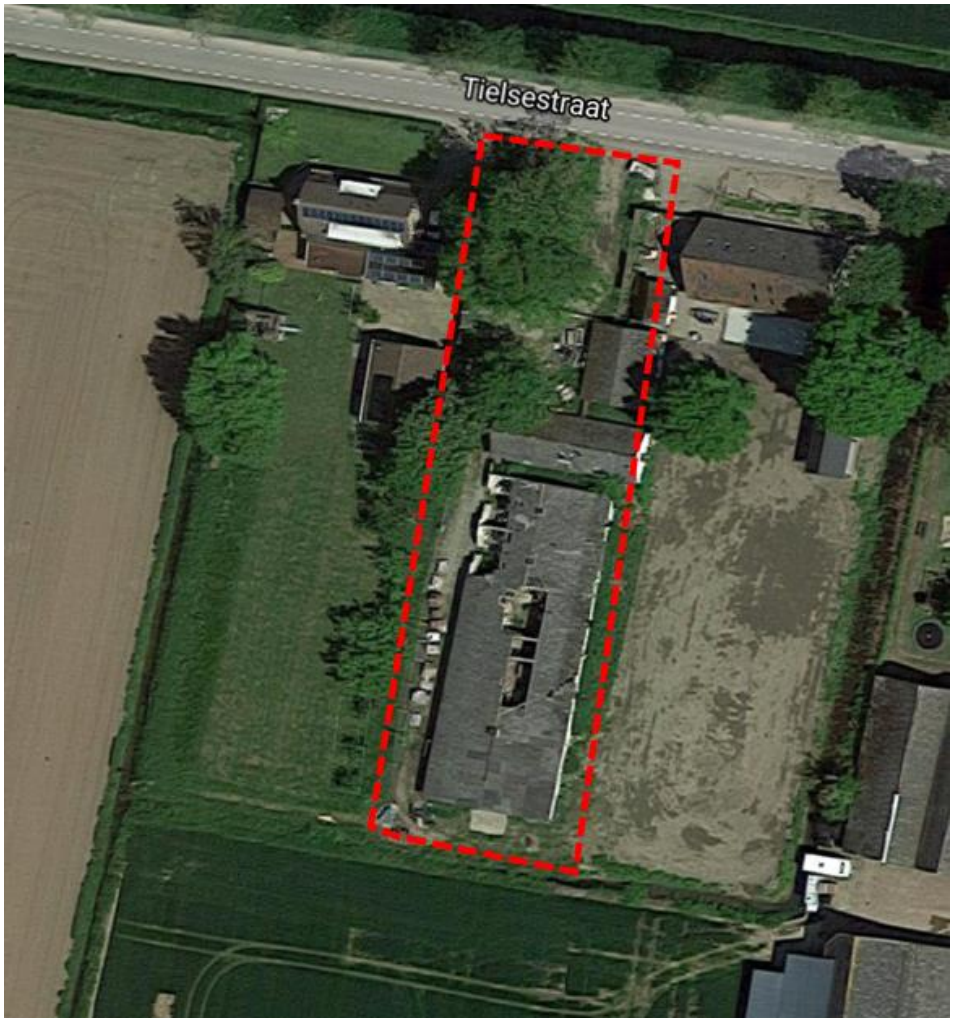
Deze toelichting is als volgt opgebouwd. Na dit inleidende hoofdstuk, worden in hoofdstukken 2 en 3 respectievelijk de bestaande en de toekomstige situatie in het plangebied beschreven. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het voor dit bestemmingsplan van toepassing zijnde rijks-, provinciaal en gemeentelijk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

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

Het perceel Tielsestraat 235 betreft een voormalige intensieve veehouderijlocatie (kalveren). Op het perceel bevinden zich momenteel nog enkele voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (ca. 1.000 m²), die in slechte staat verkeren. Rondom deze bebouwing is verharding en groen aanwezig. Er is al geruime tijd geen sprake meer van agrarische activiteiten. Enkele jaren geleden is de voormalige agrarische bedrijfswoning Tielsestraat 235 bestemd tot burgerwoning (zie paragraaf 1.3). Dit perceel maakt geen onderdeel uit van het plangebied van dit bestemmingsplan, omdat hier niets wijzigt.

Daarnaast was er een initiatief voor nieuwe kleinschalige bedrijfsmatige functies op het naastgelegen perceel Valburg, sectie H, nummer 1698, aan de orde. Dit initiatief is niet van de grond gekomen en inmiddels van de baan. De bebouwing staat dan ook leeg en het perceel wordt momenteel feitelijk niet gebruikt.

Het plangebied wordt begrensd door de woonpercelen Tielsestraat 235 (oostkant) en 237 (westkant), de Tielsestraat (noordkant) en een agrarisch perceel (zuidkant). Figuur 2.1 geeft een indruk van de huidige situatie en de begrenzing van het plangebied. In figuur 2.2 is een straatbeeld opgenomen, dat laat zien dat herontwikkeling van de locatie wenselijk is voor het straatbeeld.



Afbeelding 2.1: huidige situatie en begrenzing plangebied (bron: Google Maps)

Figuur 2.2: straatbeeld huidige situatie vanaf de Tielsestraat (bron: Google Steetview)

Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer wil één vrijstaande woning aan de voorzijde van het perceel realiseren. Deze functie past functioneel en ruimtelijk in de omgeving. Deze woning wordt tussen de woningen Tielsestraat 235 en 237 aan weerszijden van het perceel gerealiseerd, maar komt enkele meters verder van de straat af te liggen. Door de relatief beperkte breedte van het perceel wordt de woning dwars op de weg gepositioneerd, in tegenstelling tot de naastgelegen woningen. Hierdoor ontstaat een gevarieerd straat- en bebouwingsbeeld. De woning krijgt een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. De inhoud is maximaal 800 m³. In het achtererfgebied (binnen de toekomstige Woonbestemming) kunnen ook bijbehorende bouwwerken worden opgericht, tot maximaal 120 m².

De woning met bijbehorende bouwwerken wordt op een compact erf gerealiseerd, vergelijkbaar met het erf van de woning Tielsestraat 235. Figuur 3.1 heeft een indruk van de toekomstige inrichting. Alle bestaande gebouwen worden daarbij gesloopt (zie figuur 3.2). Dit betreft in totaal ca. 946 m². Het bebouwd oppervlak wordt hierdoor sterk gereduceerd en de huidige onwenselijke situatie met vervallen bebouwing wordt ongedaan gemaakt.

Het achterste/zuidelijke deel van het plangebied wordt ingericht en gebruikt als weide. Het perceel wordt landschappelijk ingepast, zoals op figuur 3.2 eveneens te zien is. Deze inpassing wordt nader toegelicht in paragraaf 4.3 van deze toelichting.

Afbeelding 3.1: toekomstige inrichting met landschappelijke inpassing (bron: Oostzee)

Afbeelding 3.2: te slopen bebouwing (bron: Oostzee)

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)
In het kader van de invoering van de Omgevingswet (Ow), 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. Het betreft immers het realiseren van slechts één woning op een voormalige agrarische bedrijfslocatie, die nu een specifieke bedrijfsmatige functie heeft. 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
De ontwikkeling betreft het realiseren van één woning op een bestaand bouwperceel. Volgens vaste jurisprudentie is de ontwikkeling van één woning niet aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, zoals bedoeld in het Bro. De ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing op dit bestemmingsplan.

4.2 Provinciaal beleid

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

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

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

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

Omgevingsverordening Gelderland
Provinciale Staten hebben de Omgevingsverordening Gelderland (hierna: de Omgevingsverordening of verordening) vastgesteld op 24 september 2014. De verordening wordt geregeld geactualiseerd. De meest recente actualisatie van de Omgevingsverordening dateert van januari 2022.

De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, op delen of op gebiedsgerichte thema's. De regels in de verordening zijn gebaseerd op de provinciale omgevingsvisie en hebben de status van algemeen verbindende voorschriften.

Beoordeling
Het plangebied ligt volgens de kaarten behorend bij de verordening binnen een intrekgebied. In deze gebieden zijn beperkingen gesteld aan de winning van fossiele energie. Dergelijke activiteiten zijn zowel in de huidige als toekomstige situatie in het plangebied niet aan de orde en ook niet toegestaan.

<u>Wonen</u>
Ook het thema 'Wonen' is voor dit bestemmingsplan van belang, omdat het plan één extra woning mogelijk gemaakt. Nieuwe woonlocaties zijn alleen toegestaan wanneer dit in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatieve/Kwantitatieve Woonprogramma past. De gemeente Overbetuwe heeft haar woningbouwprogramma, zowel kwalitatief als kwantitatief, vastgesteld in de

Woonagenda Overbetuwe 2020. Zie daarover nader paragraaf 4.3. Daarnaast vindt op regelmatige basis regionaal overleg plaats.

Het realiseren van één nieuwe woning past binnen de actuele kwantitatieve woningbouwafspraken. Verder is er sprake van een geschikte woningbouwlocatie op korte afstand van de bebouwde kom. Door de ligging in een landelijk woonmilieu nabij de bebouwde kom, is het plangebied een aantrekkelijke woonlocatie. Ook zijn aan weerszijden van het plangebied al woningen aanwezig. Het realiseren van een woning tussen deze percelen is daarom ruimtelijk en functioneel een passende invulling.

Conclusie
Dit bestemmingsplan is in overeenstemming met de Omgevingsverordening Gelderland.

4.3 Gemeentelijk beleid

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

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

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

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

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

Het plangebied ligt in een hoofdzakelijk agrarisch gebied, aan de rand van een (lagere) oeverwal. De oeverwallen kenmerken zich door een verdicht en kleinschalig karakter met afwisselend landgebruik. Dit contrasteert met de open komgebieden, die met name ten zuiden en westen van het plangebied liggen. Bij de invulling van het plan (landschappelijke inpassing en inrichting) is aangesloten op de kenmerken van het gebied. Dit wordt hierna onder 'Landschapsontwikkelingsplan Overbetuwe' nader toegelicht. In dit opzicht past het plan binnen de gemeentelijke Omgevingsvisie. Daarnaast draagt het plan bij aan een gevarieerde dorpse leefomgeving, omdat een nieuwe woning op een landelijk gelegen locatie nabij de bebouwde kom wordt gerealiseerd. Deze invulling vormt ruimtelijk en functioneel een passende invulling voor deze locatie. Dit sluit dan ook goed aan op het gedachtengoed van de Omgevingsvisie.

Conclusie
Dit bestemmingsplan is in overeenstemming met de gemeentelijke Omgevingsvisie.

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

Doorwerking en conclusie
Het plangebied ligt aan de rand van deelgebied 7, Wolferen. Dit gebied ligt tussen Andelst, de Waal en de gemeentegrens met Neder-Betuwe en is in hoofdzaak een agrarisch gebied. Akkerbouw en andere vormen van agrarisch gebruik staat centraal. Zichtlijnen tussen oeverwal en komgebieden moeten worden behouden. Het plangebied ligt aan de rand van een oeverwal.

Het LOP stelt de volgende relevante gebiedsspecifieke doelstellingen voor het deelgebied:

- Stimuleren van kleinschaligheid door aanplant erfbeplanting, perceelsbeplanting enbosaanleg;
- Woerden beleefbaar houden;
- Zichtrelaties tussen oeverwal en kom behouden.

De kenmerken van het oeverwallenlandschap van het plangebied en haar directe omgeving en de gebiedsspecifieke opgaven uit het LOP zijn als uitgangpunt genomen bij de toekomstige erfinrichting. Deze is uitgewerkt in het in Bijlage 1 bij de regels opgenomen inrichtings- en beplantingsplan. In figuur 4.1 is hiervan een uitsnede opgenomen. Het landschappelijke inpassingsplan voorziet in de volgende inpassings- en inrichtingsmaatregelen (verwezen wordt naar de nummering op figuur 4.1):

- Aanplant solitaire bomen: winterlinde (nr. 1), haagbeuk (nr. 2), zwarte els (nr. 3) en 5 knotwilgen (nr. 4);
- Aanplant knip- en scheerheggen aan de randen van het perceel; zuidzijde open houden voor aansluiting naar omliggend komlandschap (A tot en met E);
- Aanplant robuuste struweelhaag aan oostelijke perceelsgrens (F), welke zorgt voor afscherming van bijgebouw en herkenbare percelenstructuur.

Met de voorgestelde inrichting en bijbehorende inpassingsmaatregelen ontstaat een kleinschalig woonerf met streekeigen beplanting. Dit past goed in het oeverwallenlandschap. Aan de zuidzijde is gekozen voor een weide met meer openheid, aansluitend op het kommenlandschap. Het plan sluit hierdoor goed aan bij de opgaven en doelstellingen van het LOP.

Figuur 4.1: landschappelijke inpassing en inrichting (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 relatief kleinschalige (bouw)projecten 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 maakt één nieuwe woning op een bestaand bouwperceel mogelijk. Met deze ontwikkeling is, op grond van de aard en omvang van de wijzigingen, geen sprake van activiteiten die voorkomen op de lijsten C of D van het Besluit m.e.r. Er is sprake van een zeer kleinschalig project zonder activiteiten, die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Het project wordt niet aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject.

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

5.2 Geluid

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

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

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

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

Beoordeling
Met dit bestemmingsplan wordt één nieuwe woning mogelijk gemaakt. Deze liggen binnen de geluidzone van de Tielsestraat. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is daarom noodzakelijk. Dit onderzoek is opgenomen als Bijlage 1 bij deze toelichting.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de nieuwe woning maximaal 51 dB bedraagt. De hoogste belasting treedt op ter plaatse van de voorgevel op de verdieping. De voorkeursgrenswaarde uit de Wgh (48 dB) wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde (53 dB) wordt niet overschreden. Het vaststellen van een hogere waarde is daarom noodzakelijk en is in principe mogelijk.

In het akoestisch onderzoek is onderzocht in hoeverre maatregelen aan de bron, in de overdracht dan wel bij de ontvanger mogelijk zijn om de geluidbelasting te reduceren. Maatregelen aan de bron of in de overdracht zijn niet reëel en/of niet wenselijk om onder meer financiële en landschappelijk-stedenbouwkundige redenen. Door middel van een nader akoestisch onderzoek kan bij verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen worden onderzocht of de gevelwering een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de woning (binnenniveau van maximaal 33 dB) garandeert. Gelet op de optredende geluidbelasting worden hierin geen belemmeringen verwacht en kan redelijkerwijs worden aangenomen dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden. Daarnaast beschikt de woning over een geluidluwe gevel. Verlening van een hogere waarde wordt daarom in dit geval acceptabel bevonden en past binnen het gemeentelijk geluidbeleid.

Conclusie
Het thema akoestiek vormt geen belemmering voor de ontwikkeling. De voorkeursgrenswaarde wordt weliswaar overschreden, maar een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is voldoende geborgd. Wel is vaststelling van een hogere waarde noodzakelijk. Een besluit hiertoe wordt gelijktijdig met de procedure van het bestemmingsplan genomen. Verder is in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen een gevelweringonderzoek benodigd.

5.3 Luchtkwaliteit

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

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:
- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- Het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- Het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.
- Het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:
- Het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM.
- Het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO_2 en PM_{10} (1,2ìg/m^3).

Beoordeling
Dit bestemmingsplan maakt het oprichten van één woning mogelijk. Het project is daarmee aanzienlijk kleinschaliger dan de in de Regeling NIBM genoemde categorieën van gevallen (meer dan 1.500 woningen). Het aantal verkeersbewegingen in de toekomstige situatie is bovendien zeer beperkt (zie ook paragraaf 5.13). Hierdoor staat op voorhand vast dat het project onder de regeling NIBM valt. Nader onderzoek ten aanzien van de luchtkwaliteit is daarom niet noodzakelijk.

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

5.4 Bedrijven en milieuzonering

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

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

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

Beoordeling
Dit bestemmingsplan wijzigt de huidige gemengde bestemming, die mogelijkheden biedt voor lichte bedrijfsmatige activiteiten, naar een gevoelige bestemming, namelijk wonen. In de toekomstige situatie zijn er geen milieubelastende activiteiten meer aan de orde, in tegenstelling tot in de huidige (planologische) situatie. Deze maakt activiteiten in milieucategorie 1 en 2 mogelijk. Het initiatief heeft dus geen externe werking wat betreft het onderdeel milieuzonering.

Wel wordt er een nieuwe gevoelige functie toegevoegd. Daarom moet worden onderzocht of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woning. Tevens moet worden onderzocht of het oprichten van een woning tot belemmeringen voor omliggende bedrijvigheid kan leiden.

Gezien de aard van de omgeving, waarin de mate van functiemenging beperkt is, wordt bij de toetsing uitgegaan van het gebiedstype 'rustig buitengebied'. In de omgeving van het plangebied is één agrarisch bedrijf gevestigd. Dit betreft het grondgebonden agrarisch bedrijf (milieucategorie 3.1) aan de Tielsestraat 233, ten zuidoosten van het plangebied. De nieuwe woning ligt op circa 40 meter afstand van de rand van het bouwvlak behorend bij dit agrarisch bedrijf. De woning ligt daarmee binnen de richtafstand ten opzichte van dit bedrijf (50 meter). Echter ligt de bestaande woning Tielsestraat 235 aan dezelfde kant ten opzichte van dit bedrijf en op kortere afstand, namelijk ca. 30 meter. Het agrarisch bedrijf moet in de huidige situatie al rekening houden met de aanwezigheid van deze woning. Het toevoegen van één woning ter plaatse van de beoogde locatie in het plangebied leidt niet tot extra beperkingen voor het agrarisch bedrijf. Daarnaast is het voldoende aannemelijk dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het plangebied.

Uit de voorgaande toets blijkt dat, hoewel niet aan alle richtafstanden wordt voldaan, omliggende functies niet in hun gebruiksmogelijkheden worden beperkt en dat er voor de woning sprake is van

een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Nader onderzoek is daarom niet nodig.

Conclusie
Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' levert geen belemmeringen voor de ontwikkeling op. Omliggende functies worden niet beperkt. Ter plaatse van de woning is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.5 Geurhinder

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

Beoordeling
Dit bestemmingsplan maakt het oprichten van een nieuw geurgevoelig object, namelijk één woning, mogelijk. In de huidige situatie is er sprake van een lichte bedrijfsmatige functie, die mogelijk al als geurgevoelige functie kan worden beschouwd, omdat er personen gedurende langere tijd kunnen verblijven. Zorgvuldigheidshalve wordt echter uitgegaan van de feitelijke situatie, waarin het plangebied braakliggend is.

In de omgeving van het plangebied zijn momenteel geen veehouderijen aanwezig. Het nabij gelegen agrarische bedrijf aan de Tielsestraat 233 is geen veehouderij, maar kan planologisch wel worden omgezet naar een grondgebonden veehouderij. In dat geval moet men echter al rekening houden met de woning Tielsestraat 235, die op kortere afstand ligt en aan dezelfde zijde. Hierdoor is het niet aannemelijk dat het betreffende agrarische bedrijf onevenredig in haar gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden wordt beperkt. Daarnaast is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de woning voldoende aannemelijk.

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

5.6 Bodem en asbest

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 wijzigt de bestemming van een bedrijfslocatie naar wonen. Bij een dergelijke bestemmingswijziging is een bodemonderzoek, waarin wordt onderzocht of de bodem geschikt is voor de beoogde nieuwe functie, noodzakelijk. Er is een verkennend bodemonderzoek, bestaande uit een vooronderzoek en een veldonderzoek (incl. laboratoriumonderzoek), uitgevoerd voor het toekomstige woonperceel. Tevens is specifiek onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van asbest. De onderzoeksrapportage hiervan is opgenomen in Bijlage 2 bij deze toelichting. Hierna worden de voornaamste resultaten beschreven.

In de bodemlaag onder de puinverharding is een lichte verhoging met PAK aangetoond. In de bovengrond ter plaatse van de andere boring zijn geen verhogingen aangetoond. In de ondergrond is een lichte verhoging met PCB aangetoond.

In het grondwater is een lichte verhoging met barium en naftaleen aangetoond.

In de puinverharding (en op het maaiveld) is zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest aangetoond.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek is geen aanvullend of nader onderzoek noodzakelijk. De in een voorgaand bodemonderzoek aangetoonde sterke verhoging met PAK (grond) en matige verhoging met barium (grondwater) zijn middels onderhavig onderzoek niet getraceerd. Mogelijk is de sterke verhoging met PAK aanwezig in de wegberm van de openbare weg. Barium is mogelijk een verhoogde achtergrondwaarde concentratie, die plaatselijk voorkomt.

Uit het onderzoek blijkt dat er milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

Het uitgevoerde onderzoek heeft geen betrekking op de te slopen bebouwing in het plangebied, waarvan bekend is dat deze asbest bevat. In het kader van de sloop zal hiermee rekening gehouden dienen te worden. Deze bebouwing moet voorafgaand aan het oprichten van de nieuwe woning en het in gebruik namen van het woonperceel zijn gesloopt en de daarbij vrijkomende asbest moet geheel worden verwijderd/gesaneerd.

Conclusie
Het aspect 'bodem' zorgt niet voor belemmeringen. De bodem- en grondwaterkwaliteit zijn geschikt voor het beoogde gebruik. Nader onderzoek is niet noodzakelijk in het kader van dit bestemmingsplan. Bij de sloop van de nog te slopen bebouwing moet echter wel rekening worden gehouden met asbest. Deze moet geheel worden verwijderd/gesaneerd.

5.7 Externe veiligheid

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

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

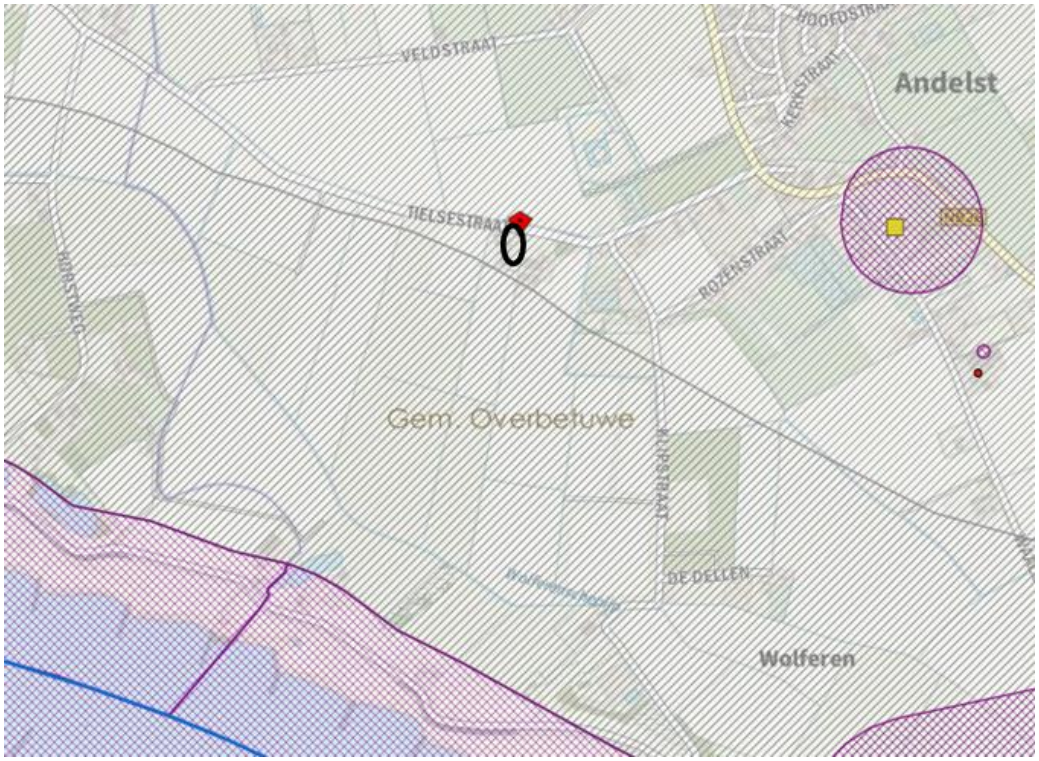
Groepsrisico
Het groepsrisico (GR) is een afwegingsinstrument dat tot doel heeft een bewuste afweging te stimuleren over het risico op een ongeval met een groot aantal slachtoffers. Het GR beschrijft de kans

dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het GR wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1.000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het GR geldt een oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

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

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

Beoordeling
Dit bestemmingsplan voorziet in de herbestemming van een voormalige agrarische bedrijfslocatie naar wonen ten behoeve van de realisatie van een vrijstaande woning. De voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt. Met deze wijziging is er sprake van nieuwe kwetsbare objecten. De ontwikkeling is vanuit externe veiligheidsoogpunt relevant. 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 3 januari 2022)

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

Het plangebied ligt op ca. 1.370 meter ten zuiden van de snelweg A15, op ca. 1.470 meter ten zuiden van de Betuweroute en op ca. 1.970 meter ten westen van de snelweg A50. Over deze transportroutes vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Op basis van de regeling basisnet en de provinciale risicokaart is vastgesteld dat de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van deze risicobronnen

niet over het plangebied ligt.

Ten aanzien van het groepsrisico is het plan gelegen in het invloedsgebied van snelweg A15, A50 en de Betuweroute. Daarmee hebben wijzigingen in het invloedsgebied mogelijk invloed op de hoogte van het groepsrisico van deze risicobronnen. Echter is de afstand tussen het plan en de risicobronnen 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 verschillende risicobronnen. Conform vigerende wetgeving moet de gemeente hierdoor het groepsrisico verantwoorden. Meer specifiek gaat om de wettelijke verplichting op grond van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) artikel 7 en 9 vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de snelweg A15 en A50 en de Betuweroute. 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. Bij het invullen van de verantwoordingsplicht is gebruik gemaakt van het advies van Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM) van 20 januari 2022 (kenmerk: 2022-000033). Onderstaand een beschouwing van deze aspecten.

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 VGGM is hiervoor om advies gevraagd. Uit het advies is naar voren gekomen dat de VGGM geen aanleiding ziet om aanvullend te adviseren ten aanzien van bestrijdbaarheid. De mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Zelfredzaamheid
Met de term “zelfredzaamheid” wordt bedoeld: Het vermogen om jezelf en/of anderen in veiligheid te brengen bij (een dreiging van) een gevaarlijke situatie. Bij het bepalen van de mate van zelfredzaamheid spelen onder andere de fysieke gesteldheid en zelfstandigheid van de aanwezigen, de alarmeringsmogelijkheden en vluchtmogelijkheden een rol.

Het advies van Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden geeft het volgende aan:

- Het plan ligt alleen binnen de effectafstand van het scenario toxische wolk. De kans daarop is klein. Het plan leidt tot een geringe toename van het aantal aanwezigen die zichzelf in veiligheid kunnen brengen, mits geïnformeerd en tijdig gewaarschuwd.
- VGGM adviseert toekomstige bewoners te infomeren over de aanwezige risico's in hun leefomgeving en het aan te reiken handelingsperspectief.

Ten aanzien van de risicocommunicatie is er NL-alert. Hiermee zijn mensen binnen een bepaald gebied gericht te informeren door het sturen van een bericht naar mobiele telefoons. Verder is het plan via de Tielsestraat te ontvluchten van de risicobron af. Daarnaast is het te verwachten handelingsperspectief voor een toxische wolk binnenshuis schuilen. De gemeente acht het dan ook niet noodzakelijk om verdere maatregelen te treffen om de zelfredzaamheid te verbeteren. Daarnaast zijn de geadviseerde maatregelen van de VGGM niet ruimtelijk relevant.

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

Ten aanzien van het groepsrisico ligt het plangebied in het invloedsgebied van de snelweg A15, A50 en de Betuweroute. Op basis van de verantwoording groepsrisico (zie hierboven) kan worden geconcludeerd dat het ruimtelijke initiatief geen significant effect heeft op het groepsrisico, dan wel de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Daarmee is het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het plan.

5.8 Explosieven

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

Beoordeling en conclusie
Bij bodemroerende werkzaamheden, zoals het oprichten van gebouwen, graafwerkzaamheden, aanleg van beplanting, kabels en leidingen en het uitvoeren van bepaalde onderzoeken, is de aanwezigheid van mogelijke niet-gesprongen explosieven (NGE's) van belang. Het plan voorziet in de realisatie van nieuwe bebouwing, terreinverharding en landschapselementen. Voor een deel van deze werkzaamheden moet rekening worden gehouden met eventuele aanwezigheid van NGE's. Ter plaatse van de bestaande bebouwing is de grond vermoedelijk al zodanig verstoord, dat de risico's op het aantreffen van NGE's nagenoeg nihil zullen zijn. Voorafgaand aan het uitvoeren van deze werkzaamheden, zal inzichtelijk moeten worden gemaakt of in de rest van het plangebied nog risico's op het aantreffen van NGE's aanwezig zijn. Eventueel dient nader onderzoek plaats te vinden.

Het is echter bekend dat er in de huidige, te slopen bebouwing asbest aanwezig is. Omdat het terrein op dit moment niet toegankelijk is, is het uitvoeren van een explosievenonderzoek pas mogelijk nadat de huidige bebouwing is gesloopt en de asbest geheel is verwijderd. Daarom wordt het uitvoeren van dit onderzoek als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels. Op deze wijze is, de specifieke omstandigheden van het geval in acht genomen, voldoende verzekerd dat tijdig onderzoek naar de risico's op het aantreffen van NGE's wordt uitgevoerd.

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 Water Programma 2022-2027
Het Nationaal Water Programma 2022-2027 (NWP) is de opvolger van het Nationaal Waterplan uit 2015. Het NWP plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode tot en met 2027 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het NWP richt zich op schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen, waaronder het overstromingsrisicobeheerplan en stroomgebiedbeheerplannen voor de rijkswateren.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het NWP, tot aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet, 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
Waterbeheerprogramma 2022-2027
In het waterbeheerprogramma (WBP) beschrijft het waterschap wat men in de periode tot en met 2027 wil bereiken, met wie, hoe en waarom. Eén van de voornaamste en voor de ruimtelijke ordening relevante principes is dat water bepalend is voor de inrichting van een gebied. De ambitie en samenwerking worden door gebiedsgericht te werken vormgegeven. Overbetuwe maakt onderdeel uit van het deelgebied Betuwe. Kerntaken van het waterschap zijn:

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

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

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
In de huidige situatie is binnen het plangebied circa 1.000 m² aan bebouwing aanwezig, met enig verhard oppervlak daaromheen. In de toekomstige situatie wordt de bestaande bebouwing volledig gesloopt en wordt er één nieuwe woning met een bijgebouw gerealiseerd. Het bebouwd oppervlak neemt hierdoor met minimaal 700 m² af. Ook het totaal aan verhard oppervlak zal significant afnemen. Het plan heeft dus een positieve invloed op de waterhuishouding. Er is geen compensatieverplichting aan de orde.

Hemel- en vuilwater zullen in de toekomstige situatie gescheiden worden afgevoerd. De verwachte hoeveelheid afvalwater is beperkt en er is voldoende ruimte op het perceel om hemelwater vertraagd te laten afvoeren. De ontwikkeling kan zonder problemen hydrologisch neutraal worden uitgevoerd.

Oppervlaktewater
In de omgeving van het plangebied zijn enkele watergangen met een beschermde status volgens de legger van waterschap Rivierenland aanwezig. Dit betreft een A-watergang aan de overzijde van de Tielsestraat, een B-watergang ten westen van Tielsestraat 237 en een C-watergang aan de zuidelijke rand van het plangebied. De watergangen blijven intact en er worden geen duikers of bouwwerken in/nabij de watergangen gerealiseerd. Er wordt geen nieuw oppervlaktewater toegevoegd.

Het plan heeft geen effecten op oppervlaktewater.

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

Conclusie
De ontwikkeling waarin dit bestemmingsplan voorziet, leidt tot een afname van het bebouwd en verhard oppervlak en wordt hydrologisch neutraal uitgevoerd. Negatieve effecten op oppervlaktewater of op de veiligheid van een waterkering zijn uitgesloten.

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

5.11 Flora en fauna

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

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

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

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

Soortenbescherming
In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

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

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

Beoordeling
Het plan voorziet in sloop van bestaande bebouwing, realisatie van een nieuwe woning met bijgebouw, de realisatie van landschappelijke inpassing en een wijziging van de bestemming naar wonen. Gezien de aard van de benodigde ingrepen, is overtreding van de Wnb op voorhand niet uitgesloten. Om te beoordelen of er (potentiële) negatieve effecten op beschermde soorten en/of gebieden aan de orde (kunnen) zijn met dit plan, is een quickscan flora en fauna noodzakelijk. Omdat het plangebied momenteel door de aanwezigheid van asbest in de huidige vervallen bebouwing niet toegankelijk is, is het niet mogelijk om een quickscan flora en fauna uit te voeren. Dit onderzoek zal na publicatie van het ontwerpbestemmingsplan en verwijdering van de asbest alsnog worden uitgevoerd. Hiertoe wordt in de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Hiermee wordt overtreding van de Wnb op voorhand voorkomen.

Gebiedsbescherming
Het plangebied behoort niet tot het Gelders Natuurnetwerk, de Groene ontwikkelingszone of een Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Gelders Natuurnetwerk en de Groene ontwikkelingszone, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties, omdat de bescherming van het Gelders Natuurnetwerk en de Groene ontwikkelingszone geen externe werking kent. Voor Natura 2000-gebieden is externe werking wel van toepassing. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Rijntakken' ligt circa 900 meter ten zuiden/zuidwesten van het plangebied. Negatieve effecten in de vorm van verstoring door geluid, licht of hinder, verdroging, verzuring, e.d. zijn vanwege de afstand tot het plangebied op voorhand uitgesloten. Een toename van stikstofdepositie is op voorhand niet uitgesloten. Daarom is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd voor de gebruiks- en de bouwfase. De rapportage en berekeningen zijn opgenomen in respectievelijk Bijlage 3 (toelichtend rapport), Bijlage 4 (berekening gebruiksfase) en Bijlage 5 (berekening bouwfase). Uit het onderzoek blijkt dat er geen sprake is van een toename van stikstofdepositie >0,00 mol/ha/j op enig Natura 2000-gebied. Dit betekent dat significant negatieve effecten op dergelijke gebieden kunnen worden uitgesloten.

Conclusie
Het aspect flora en fauna levert op voorhand geen belemmering voor de realisatie van het plan op. Negatieve effecten op beschermde natuurgebieden zijn op voorhand redelijkerwijs uit te sluiten. Ten aanzien van het onderdeel soortenbescherming is een verkennend flora- en fauna-onderzoek voorafgaand aan de realisatie van het plan noodzakelijk. Dit is in de planregels geborgd.

5.12 Archeologie en cultuurhistorie

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

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

Beoordeling
Cultuurhistorie
In het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, gebieden of elementen aanwezig. Het oeverwallen- en kommenlandschap, waartoe het plangebied behoort, heeft wel bepaalde landschappelijke kenmerken en waarden. Deze waarden zijn in de gemeentelijke beleidskaders beschreven en beschermd (Omgevingsvisie Overbetuwe 2040 en Landschapsontwikkelingsplan Overbetuwe). Hiermee is bij de planontwikkeling rekening gehouden. In paragraaf 4.3 is nader beschreven en gemotiveerd dat het plan tot een verbetering van de landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken leidt.

Het plan doet geen afbreuk aan cultuurhistorische waarden.

Archeologie
In het plangebied geldt op basis van het huidige bestemmingsplan en de archeologische beleidskaart deels een hoge archeologische verwachtingswaarde ('Waarde - Archeologische verwachting 2'). Dit betreft een zone aan de noordzijde langs de Tielsestraat. De rest van het plangebied kent een lage archeologische verwachtingswaarde. Hier is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 4' opgenomen. Wanneer er sprake is van ingrepen groter dan 200 m² voor waarde 2 en groter dan 10.000 m² voor waarde 4, dan moet archeologisch onderzoek uitgevoerd worden.

De nieuwe woning en het bijgebouw worden geheel binnen de zone met een lage archeologische verwachting gerealiseerd. De drempelwaarden voor een omgevingsvergunningplicht en voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek worden niet overschreden. De huidige archeologische dubbelbestemmingen worden gehandhaafd. Hiermee is het archeologisch belang ook voor de toekomst in het plan geborgd.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het plan.

Conclusie
Het plan brengt geen aantasting van cultuurhistorische waarden met zich mee. Daarnaast vormt het aspect archeologie geen belemmering voor het plan. Er is geen archeologisch onderzoek nodig. De huidige dubbelbestemmingen worden in het plan gehandhaafd.

5.13 Verkeer en parkeren

Parkeren
De gemeente Overbetuwe heeft parkeernormen vastgesteld in de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016 (hierna: de Nota). Het plangebied ligt in het buitengebied. In de toekomstige situatie is er één vrijstaande woning in het plangebied aanwezig. Hiervoor is een parkeernorm van 2,8 parkeerplaatsen van toepassing, afgerond 3 parkeerplaatsen. Op eigen terrein is voldoende ruimte voorzien voor de benodigde 3 parkeerplaatsen. Het parkeren kan dus geheel op eigen terrein plaatsvinden. Het plan is in overeenstemming met de nota. 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 voor één vrijstaande woning is, uitgaande van het gebied 'buitengebied', 'weinig stedelijk' en met toepassing van de gemiddelde kencijfers circa 8 verkeersbewegingen per etmaal. De toekomstige verkeersgeneratie is dus zeer beperkt en zal niet voor merkbare verandering van de verkeerssituatie op het nabijgelegen wegennet zorgen. Het verkeer wordt via één ontsluiting afgewikkeld op de Tielsestraat. Het verkeer kan op veilige wijze worden afgewikkeld. Er worden dan ook geen belemmeringen verwacht.

Conclusie
De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor het plan.

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, Tielsestraat naast nummer 235, 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
De planregels bevatten de bouw- en gebruiksregels binnen de verschillende bestemmingen en algemene regels die in het gehele plangebied gelden. Daarnaast zijn waar nodig afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen, om het plan de benodigde flexibiliteit te geven.

De verbeelding
Op de verbeelding zijn twee enkelbestemmingen opgenomen: 'Agrarisch met waarden' en 'Wonen'. Daarnaast zijn op de verbeelding de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologische verwachting 2 en 4', een bouwvlak en een functieaanduiding opgenomen. De opgenomen bestemmingen en aanduidingen worden hierna nader toegelicht.

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 zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de planregels van het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe'. De wijze van bestemmen sluit bovendien aan op het inrichtingsplan.

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 zuidelijk deel van het plangebied, dat in de toekomstige situatie als weiland zal worden ingericht en gebruikt, is bestemd als 'Agrarisch met waarden'. Tevens is de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - kleinschaligheid' opgenomen. Er is geen bouwvlak opgenomen. Daarom zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan binnen deze bestemming. De gronden zijn bestemd voor grondgebonden agrarische activiteiten, hobbymatig agrarisch grondgebruik, het behoud, herstel en de ontwikkeling van landschappelijke waarden (specifiek van kleinschalige landschapselementen) en bijbehorende functies en voorzieningen, zoals groen en water.

Wonen
Het noordelijk deel van het plangebied is bestemd als 'Wonen'. Dit betreft het beoogde woonperceel met tuin, erf, e.d. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, eventueel in combinatie met een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, tuinen en erven en bijbehorende parkeer- en groenvoorzieningen. Tevens zijn water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Binnen de bestemming is één bouwvlak opgenomen. Binnen het bouwvlak is één woning toegestaan. De maximale inhoud is 800 m³ en de maximale goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 6 en 10 meter. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn binnen het bouwvlak en in het achtererfgebied toegestaan (minimaal 3 meter achter de voorgevellijn van de woning). De maximale oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gezamenlijk bedraagt 120 m². Verder zijn binnen de gehele bestemming bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan (maximaal 90 m²).

Het gebruik van de woningen voor woondoeleinden is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat de landschappelijke inpassing volgens het in de bijlage opgenomen inrichtingsplan tijdig wordt gerealiseerd. Na realisatie moet deze in stand worden gehouden. Verder zijn specifieke voorwaardelijke verplichtingen opgenomen voor de sloop van de huidige bebouwing, het verwijderen van asbest en uit uitvoeren van onderzoeken (explosieven en flora en fauna). Hiermee is geborgd dat tijdig onderzoek naar deze aspecten wordt verricht.

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

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

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

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

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

Overige regels
In dit artikel is een parkeerregeling opgenomen, waarmee geborgd is dat er in geval van nieuwbouw en bij een functiewijziging voldoende parkeergelegenheid conform het gemeentelijk parkeerbeleid wordt gerealiseerd.

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 nieuwbouwplan, omdat er een nieuw hoofdgebouw mogelijk wordt gemaakt. De gemeente heeft met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten. Hierin zijn afspraken vastgelegd over het verhaal van kosten.

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 de kleinschalige omvang van het plan, geen inspraak plaatsgevonden.

8.3 Overleg

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

Het ontwerpbestemmingsplan wordt aan de betrokken vooroverlegpartners voorgelegd.

8.4 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vond plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan is in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kon een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Wel is er aanleiding geweest voor een ambtshalve wijziging: de drempelwaarden voor een onderzoeks- en vergunningplicht binnen de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologische verwachting 2 en 4' is aangepast conform de meest actuele archeologische beleidskaart van de gemeente.

Het plan wordt vervolgens vastgesteld door de gemeenteraad.

8.5 Beroep

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

Separate bijlagen bij toelichting

Inhoudsopgave

Regels		**5**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**5**
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**11**
Artikel 3	Agrarisch met waarden	11
Artikel 4	Wonen	13
Artikel 5	Waarde - Archeologische verwachting 2	16
Artikel 6	Waarde - Archeologische verwachting 4	19
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**22**
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	22
Artikel 8	Algemene bouwregels	23
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	24
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	25
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	26
Artikel 12	Overige regels	27
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**28**
Artikel 13	Overgangsrecht	28
Artikel 14	Slotregel	29

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan

Het bestemmingsplan Buitengebied, Tielsestraat naast nummer 235, Andelst met identificatienummer NL.IMRO.1734.0372BUITtielstr235-ONTD van de gemeente Overbetuwe.

1.2 Bestemmingsplan

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

1.3 Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

Een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten niet specifiek publieksgericht zijn, en dat op kleine schaal in de woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse.

1.4 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.

1.5 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.

1.6 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 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.

1.8 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.

1.9 Archeologisch monument

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

1.10 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).

1.11 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.

1.12 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.

1.13 Bebouwing

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

1.14 Begane grond

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

1.15 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.

1.16 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.17 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.18 Bouwen

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

1.19 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.20 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.

1.21 Bouwperceel

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

1.22 Bouwperceelsgrens

De grens van een bouwperceel.

1.23 Bouwvlak

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

1.24 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.

1.25 Dagrecreatie

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

1.26 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.

1.27 Erf

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

1.28 Erfafscheiding

Afscheidingen op de grens van percelen.

1.29 Extensieve dagrecreatie

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

1.30 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.

1.31 Gebruiken

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

1.32 Groepsaccommodatie

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

1.33 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.

1.34 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.

1.35 Hoofdgebouw

Een gebouw of een gedeelte van een gebouw, exclusief aan- en uitbouwen, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.36 Huishouden

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

1.37 Inrichtingsplan

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

1.38 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.

1.39 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.

1.40 Lawaaisporten

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

1.41 Medegebruik

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

1.42 Nevenactiviteit

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

1.43 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.

1.44 Normaal onderhoud, gebruik 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.

1.45 Nutsvoorzieningen

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

1.46 Ondergeschikte bouwdelen

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

1.47 Ondergronds

Onder peil.

1.48 Overkapping

Bouwwerk, geen gebouw zijnde met maximaal één gesloten wand.

1.49 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.

1.50 Prostitutie

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

1.51 Publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

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

1.52 Recreatieve voorzieningen

Faciliteiten ten behoeve van recreatief gebruik.

1.53 Seksinrichting

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

1.54 Teeltondersteunende voorzieningen

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

1.55 Tijdelijke teeltondersteunende voorzieingen

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

1.56 Verdieping

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

1.57 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.

1.58 Waterhuishoudkundige voorzieningen

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

1.59 Wonen

Het bewonen van een woning.

1.60 Woning

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.2 goothoogte van een bouwwerk

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

2.3 inhoud van een bouwwerk

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

2.4 oppervlakte van een bouwwerk

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

2.5 ondergeschikte bouwdelen

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met dien verstande dat uitsluitend grondgebonden agrarische bedrijven zijn toegestaan ;
b. hobbymatig agrarisch grondgebruik;
c. het behoud, de bescherming en het herstel van kleinschalige landschapselementen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - kleinschaligheid';
d. extensieve dagrecreatie met bijbehorende onverharde paden;
e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
f. groenvoorzieningen;

Eén en ander met bijbehorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen en teeltondersteunende voorzieningen

a. Gebouwen en teeltondersteunende voorzieningen zijn niet toegestaan.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. bouwhoogte maximaal 1 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

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

a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van lawaaisporten.

3.3.2 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 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Evenementen

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

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

worden geschaad.

3.4.2 Verkleinen afstand in verband met spuitzone

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.3.2 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.

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

3.5.1 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.

3.5.2 Verlenen omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.5.1 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.

3.5.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.5.1 is nodig voor:

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

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

Een en ander met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in- en uitritten en parkeervoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

a. gebouwd binnen het bouwvlak';
b. per bouwvlak is maximaal het op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal woningen toegestaan;
c. goothoogte is maximaal de op de verbeelding aangegeven goothoogte;
d. bouwhoogte is maximaal de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte;
e. inhoud maximaal 800 m³ per woning.

4.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

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

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

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde voldoen aan de volgende kenmerken:

a. zwembaden zijn toegestaan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
    1. gebouwd minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning;
    2. afstand tot het hoofdgebouw maximaal 20 meter;
    3. oppervlakte maximaal 90 m²;
    4. bouwhoogte maximaal 0,3 meter;
    5. verticale bouwdiepte maximaal 4 meter;
b. bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:
    1. erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 1 meter;
    2. erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 2 meter;
    3. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 meter.

4.2.4 Voorwaardelijke verplichting nadere onderzoeken

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen overeenkomstig het bepaalde in lid 4.2.1 tot en met 4.2.3 kan uitsluitend worden verleend onder de volgende voorwaarden:

a. bij de aanvraag dient door middel van een explosievenonderzoek te zijn onderzocht en verzekerd dat er geen belemmeringen voor de bouwwerkzaamheden in verband met explosieven zijn, dan wel dienen eventuele maatregelen te zijn getroffen of verzekerd te zijn om de bouwwerkzaamheden zonder belemmeringen te kunnen uitvoeren;
b. bij de aanvraag dient door middel van een flora- en fauna-onderzoek aangetoond te zijn, dat de bouwwerkzaamheden en daarmee verband houdende werkzaamheden, al dan niet middels het

treffen van maatregelen, niet leiden tot een overtreding van de Wet natuurbescherming, onderdeel soortenbescherming, dan wel dient een ontheffing Wet natuurbescherming te zijn verkregen.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten

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

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

4.3.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Het gebruiken van de gronden en/of bebouwing binnen deze bestemming voor de in artikel 4.1 onder a. tot en met c. genoemde doeleinden is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. uiterlijk binnen één jaar na de ingebruikname van de gronden en/of bebouwing voor de in de aanhef bedoelde doeleinden, dient de landschappelijke inpassing overeenkomstig de in Bijlage 1 bij deze regels beschreven randvoorwaarden en conform het daarin opgenomen beplantingsplan te zijn gerealiseerd;
b. na realisatie wordt de onder a. bedoelde landschappelijke inpassing duurzaam beheerd en in stand gehouden.

4.3.3 Voorwaardelijke verplichting sloop bebouwing en verwijdering asbest

Het gebruiken van de gronden en/of bebouwing binnen deze bestemming voor de in artikel 4.1 onder a. tot en met c. genoemde doeleinden is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. uiterlijk binnen één jaar na de ingebruikname van de gronden en/of bebouwing voor de in de aanhef bedoelde doeleinden, dient de bestaande bebouwing binnen het plangebied van dit plan te zijn gesloopt;
b. voorafgaand aan de ingebruikname van de gronden en/of bebouwing voor de in de aanhef bedoelde doeleinden, dient de asbest in, op en nabij de onder a. bedoelde te slopen bebouwing volledig te zijn verwijderd en gesaneerd.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

4.4.1 Publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

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

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

4.4.2 Recreatieve nevenactiviteiten

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

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

4.4.3 Stapeling

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

Artikel 5 Waarde - Archeologische verwachting 2

5.1 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 bestemming(en).

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

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

5.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan 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 200 m^2, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
c. het verlagen of afgraven van de bodem;
d. het verlagen van het waterpeil;
e. het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

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 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.

5.5.2 Wijzigen naar 'Waarde - Archeologie'

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

Artikel 6 Waarde - Archeologische verwachting 4

6.1 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 bestemming(en).

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

6.2.2 Archeologisch deskundige

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

6.2.3 Uitzondering bouwregels

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

a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 10.000 m^2 wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of;
c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met uitzondering van nieuwe kelders.

6.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan 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 10.000 m^2, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
c. het verlagen of afgraven van de bodem;
d. het verlagen van het waterpeil;
e. het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

6.4.2 Voorwaarden

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

6.4.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1 is nodig voor:

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

6.4.4 Beoordelingscriteria

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

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

6.4.5 Voorschriften

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

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

6.4.6 Advies

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

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

6.5.1 Verwijderen dubbelbestemming

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

6.5.2 Wijzigen naar 'Waarde - Archeologie'

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Ondergronds bouwen

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

8.2 Afwijken ondergronds bouwen

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

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

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

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

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

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Algemeen

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

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

10.2 Nadere voorwaarden

Afwijken als bedoeld in lid 10.1 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 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Algemeen

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

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

Artikel 12 Overige regels

12.1 Parkeren

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

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

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

13.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

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

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Buitengebied, Tielsestraat naast nummer 235, Andelst.

Inhoudsopgave

Bijlagen bij regels **5**

Bijlage 1 Landschappelijke inpassing **5**

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Landschappelijke inpassing

TIELSESTRAAT 235 . ANDELST | LANDSCHAPPELIJKE INPASSING | 10.03.2021

LEGENDA

- BESTAANDE WONINGEN EN BIJGEBOUWEN
- NIEUWE VRIJSTAANDE WONING (MAX. 800 M3)
- NIEUWE VRIJSTAAND BIJGEBOUW (MAX. 90 M2)
- SOLITAIRE BOMEN | STREEKEIGEN SOORTEN
- KNOTWILGEN LANGS WATERGANG
- KNIP- EN SCHEERHEG | STREEKEIGEN SOORTEN | 1.20 METER HOOG
- NATUURLIJKE STRUWEELHAAG
- OPRIT | ONTSLUITING ERF | RUIMTE VOOR MIN. 2 AUTO'S
- BERM
- WOONKAVEL
- WEIDE | BLOEMRIJK GRASLAND

OOSTZEE
ontwerp & omgeving

TIELSESTRAAT 235 . ANDELST | TE SLOPEN BEBOUWING | 10.03.2021

LEGENDA

- A | TE SLOPEN BEBOUWING (VM. GARAGE / BERGING) | 20 M²
- B | TE SLOPEN BEBOUWING (VM. SCHUUR) | 106 M²
- C | TE SLOPEN BEBOUWING (VM. SCHUUR) | 130 M²
- D | TE SLOPEN BEBOUWING (VM. SCHUUR) | 690 M²
- PLANGEBIED

OOSTZEE
ontwerp & omgeving

TIELSESTRAAT 235 . ANDELST | BEPLANTINGSPLAN | 10.03.2021

TE PLANTEN BOMEN

1. WINTERLINDE
2. HAAGBEUK
3. ZWARTE ELS
4. KNOTWILG | 5 STUKS | MIN. 14-16

BOMEN ZIJN 3X VERPLANT
PLANTFORMAAT MIN. 16-18

TE PLANTEN KNIP- EN SCHEERHEGGEN

A. BEUK | 12 M^1 | 50 ST.
B. BEUK | 28 M^1 | 115 ST.
C. VELDESDOORN OF LIGUSTER | 33 M^1 | 130 ST.
D. VELDESDOORN OF LIGUSTER | 16 M^1 | 65 ST.
E. BEUK | 13 M^1 | 55 ST.

TOE TE PASSEN SOORTEN:
BEUK, VELDESDOORN OF LIGUSTER
PLANTAFSTAND 4 ST. M^1
PLANTFORMAAT 60-100

TE PLANTEN STRUWEELHAAG

F. LENGTE 45 M^1 | 180 ST.
60 ST. SLEEDOORN
60 ST. VELDESDOORN
30 ST. KARDINAALSMUTS
30 ST. KRENTENBOOMPJE

BOSPLANTSOEN, 3 JARIG, MAAT 100-125
AANPLANT IN TWEE RIJEN
PLANTAFSTAND 2 STUKS / M^1
VERSCHOVEN VERBAND

OOSTZEE
ontwerp & omgeving

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

info@overbetuwe.nl
www.overbetuwe.nl

gemeente Overbetuwe