



Buitengebied, Hollanderbroeksestraat 31, Elst

Bestemmingsplan Buitengebied,
Hollanderbroeksestraat 31, Elst

Gemeente Overbetuwe

Status: Vastgesteld

Datum: Januari 2024

IMRO-Idn: NL.IMRO.1734.0376BUIThIndrbrk31-VSG1

gemeente **Overbetuwe**



Buitengebied, Hollanderbroeksestraat 31, Elst

Datum

Januari 2024

Correspondentieadres

Postbus 11
6662 AA ELST

Telefoon

0481 362 300

E-Mailadres

info@overbetuwe.nl

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging en beschrijving plangebied	5
1.3 Huidig bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Bestaande situatie	8
Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie	11
Hoofdstuk 4 Beleidskader	13
4.1 Rijksbeleid	13
4.2 Provinciaal beleid	14
4.3 Gemeentelijk beleid	16
Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten	19
5.1 Milieueffectrapportage	19
5.2 Geluid	19
5.3 Luchtkwaliteit	20
5.4 Bedrijven en milieuzonering	20
5.5 Geurhinder	22
5.6 Bodem	23
5.7 Externe veiligheid	24
5.8 Explosieven	27
5.9 Kabels en leidingen	27
5.10 Waterparagraaf	28
5.11 Flora en fauna	30
5.12 Archeologie en cultuurhistorie	31
5.13 Verkeer en parkeren	32
Hoofdstuk 6 Juridische planopzet	33
6.1 Algemene opzet	33
6.2 Toelichting op de verbeelding en regels	34
Hoofdstuk 7 Financiële toelichting	36
Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak	37
8.1 Inleiding	37
8.2 Inspraak	37
8.3 Overleg	37
8.4 Vaststellingsprocedure	37
8.5 Beroep	37

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer exploiteert een grondgebonden agrarisch bedrijf in de vorm van het houden en fokken van kangoeroes aan de Hollanderbroeksestraat 31 te Elst. Het perceel heeft op dit moment de bestemming 'Sport' met een nadere aanduiding als manege. Het agrarisch bedrijf van initiatiefnemer past niet binnen deze bestemming. Daarnaast wil de initiatiefnemer als kleinschalige nevenactiviteit een deel van de bestaande bebouwing gebruiken ten behoeve van workshops en vergaderingen. Tot slot heeft initiatiefnemer de wens om een nieuwe kapschuur te realiseren ten noorden van de bestaande bebouwing. Deze zal dienen voor de opslag van materieel, machines en voer.

Om het gebruik van het perceel en de bebouwing als grondgebonden agrarisch bedrijf, inclusief de beoogde nevenactiviteit en de realisatie van een nieuwe kapschuur, mogelijk te maken, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Dit bestemmingsplan 'Buitengebied, Hollanderbroeksestraat 31, Elst' maakt het huidige gebruik en het beoogde initiatief mogelijk en stelt de kaders vast voor het plangebied.

1.2 Ligging en beschrijving plangebied

Het plangebied betreft het perceel Hollanderbroeksestraat 31 te Elst. Deze locatie ligt in het buitengebied van de gemeente Overbetuwe, ongeveer 900 meter ten noordwesten van de kern Elst. Circa 140 meter ten zuiden van het plangebied stroomt de Linge. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Elst, sectie P, perceelnummer 783. De oppervlakte van het plangebied bedraagt 19.420 m². De ligging van het plangebied is indicatief aangegeven op afbeelding 1.1.

Het plangebied ligt in een overwegend agrarisch gebied tussen Elst en Driel/Arnhem. In deze zone ten noorden van Elst, rondom het buurtschap Raayen, zijn diverse woningen en een aantal agrarische bedrijven aanwezig, omringd met agrarische percelen en her en der bebossing. Noordelijk van het plangebied ligt de golfbaan Welderen.



Afbeelding 1.1: ligging plangebied (bron: Bing Maps)

1.3 Huidig bestemmingsplan

Op beide planlocaties is op dit moment het bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe', dat is vastgesteld op 5 maart 2013, van toepassing. Figuur 1.2 bevat een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan. In het plangebied geldt de bestemming 'Sport' met de functieaanduiding 'manege'. De gronden zijn bestemd voor onder andere buitensportvoorzieningen, sportvelden en een manege. Er is één bouwvlak opgenomen binnen het plangebied, rondom de bestaande hoofdbebouwing en de bedrijfswoning. Ter plaatse van de bedrijfswoning is de functieaanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen.

Verder gelden binnen het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologische verwachting 1' (oostkant van het perceel) en 'Waarde - Archeologische verwachting 3' (rest van het perceel).



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

Binnen de bestemming 'Sport' is de uitoefening van een agrarisch bedrijf, waaronder het houden en fokken van kangoeroes, niet toegestaan. Verder komt de beoogde nevenfunctie (vergader ruimte en organiseren van workshops) niet voor op de in de bijlage bij de regels opgenomen lijst van toegestane nevenactiviteiten. Tot slot wordt de nieuwe kapschuur voorzien buiten het bouwvlak, terwijl gebouwen uitsluitend binnen een bouwvlak zijn toegestaan. Ook drie bestaande, kleinere gebouwtjes (twee nachtverblijven voor dieren en een bijgebouw met kijkhut) liggen buiten het bouwvlak. Om deze redenen is een herziening van het bestemmingsplan, zowel ruimtelijk als functioneel, noodzakelijk.

1.4 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

Het plangebied beslaat het perceel Hollanderbroeksestraat 31 te Elst. De begrenzing van het plangebied volgt de kadastrale grens van dit perceel. Het wordt aan de oostkant begrensd door de Hollanderbroeksestraat en aan de overige zijden door agrarische percelen. Noordelijk van het plangebied ligt tevens een agrarisch verwant bedrijf en aan de overzijde van de weg een manege en een woning.

Het plangebied zelf is momenteel in gebruik als kangoeroehouderij en -fokkerij. De initiatiefnemer heeft dit perceel, waar voorheen een manege gevestigd was, in december 2014 gekocht, nadat deze op de voormalige bedrijfslocatie noodgedwongen moest vertrekken. Het onderhavige perceel is destijds als meest geschikte nieuwe locatie voor de voortzetting van het houden en fokken van kangoeroes naar voren gekomen. De locatie voldoet aan de vereiste rust, die voor het houden van kangoeroes noodzakelijk is. Het perceel heeft nog de bestemming van de voormalige functie, namelijk een manege.

Op het perceel is het voormalige manegegebouw aan de oostkant van het perceel gesitueerd. Naast dit hoofdgebouw zijn verder achterop het perceel twee kleine nachtverblijven voor de dieren aanwezig, alsmede één bijgebouw, dat onder meer als kijkhut dienst doet. Aan de voorzijde van het perceel is een bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken aanwezig. Ook is hier een kleine schuilstal gesitueerd. De overige gronden zijn onbebouwd en ingericht als tuin aan de voorzijde en met weides voor de kangoeroes en emoes aan de achterzijde. De emoes worden hobbymatig gehouden. Op het perceel zijn ook diverse hekwerken aanwezig. Verder wordt het perceel omringd met watergangen.

Afbeelding 2.1 geeft een beeld weer van de huidige situatie, met indicatief de begrenzing van het plangebied aangegeven. In afbeelding 2.2 is de huidige bebouwing weergegeven.



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



Afbeelding 2.2: huidige bedrijfsbebouwing en bedrijfswoning (bron: VDW Ruimtelijk Advies)

a: voormalige overdekte paardenbak;

b: opslag van hooi/stro;

c: nachtverblijven kangoeroes;

d: voormalige kantine;

e: nachtverblijf schapen;

BW: bedrijfswoning.

Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie

Inleiding

De initiatiefnemer wil het bestaande gebruik als kangoeroehouderij en -fokkerij voortzetten en legaliseren door de bestemming te wijzigen van 'Sport' (manege) naar 'Agrarisch'. Binnen de bestemming worden uitsluitend grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten toegestaan. Een intensieve veehouderij is niet toegestaan. De bedrijfswoning wordt behouden. Binnen de bestemming wordt een nevenfunctie in de vorm van een gebruik voor het houden van workshops en voor vergaderingen toegestaan. Deze zal in de bestaande bebouwing plaatsvinden.

Beschrijving activiteiten

De beoogde hoofdfunctie betreft geen 'standaard' dierenhouderij en -fokkerij, maar is daarnaast een educatief en onderzoekscentrum voor kangoeroes. De buideldieren (de placentaloze zoogdieren) waartoe de kangoeroes behoren, behoren tot de meest bijzondere zoogdieren op aarde en leven van oorsprong in Australië. Een groot aantal van deze soorten wordt in Australië met uitsterven bedreigd. Maar ook in verreweg de meeste dierentuinen binnen Europa zijn de reuzenkangoeroes en andere zeldzame soorten al verdwenen. Nagenoeg al die soorten die buiten Australië voorkomen zijn in dit educatie- en onderzoekscentrum aanwezig, wat dit een unieke plek en functie maakt. Naast de kangoeroes zijn er ook een aantal specifieke Australische vogels te zien als mede kenmerkende Australische bomen en planten. De niet-winterharde planten worden ondergebracht in een binnentuin, de voormalige binnenbak van de manege. Voor de dieren zijn er zowel binnen- als buitenverblijven.

Als 'nevenactiviteit' wil men graag in een kleinschalige vorm belangstellenden in kleine groepjes rondleiden. De dieren (kangoeroes) vragen veel rust en geborgenheid. In deze formule geeft het de kans om de dieren in hun natuurlijke gedragsvorm van dichtbij te bewonderen en tevens de mogelijkheid om een kijkje achter de schermen te nemen.

Middels een educatieve presentatie over de ontdekking, herkomst en de specifieke en fascinerende soorteigenschappen van deze dieren wordt er aansluitend een wandeling door de tuinen en dierverblijven zowel binnen als buiten mogelijk gemaakt.

Bebouwing

Ten noorden van het bestaande hoofdgebouw wordt een vrijstaande kapschuur gerealiseerd, zie afbeelding 3.1, waarop de toekomstige inrichting te zien is. Deze zal dienen als opslagruimte voor materieel, machines en voer. In verband met brandveiligheidseisen moet deze als vrijstaand gebouw gerealiseerd en kan voor de opslag van hooi/stro geen gebruik worden gemaakt van de bestaande bebouwing. De voorgevel van het gebouw komt op gelijke hoogte met die van het hoofdgebouw. Het gebouw heeft de uitstraling van een bijgebouw. Aan de zuidwestkant van het hoofdgebouw wordt de bestaande aanbouw beperkt vergroot. Dit maakt het mogelijk om de betreffende bebouwing efficiënter te gebruiken. Ook dit gebouw zal voornamelijk voor opslagdoeleinden worden gebruikt. Tevens heeft het een afschermd werking ten opzichte van de (al bestaande) weide voor de kangoeroes. Deze weide ligt aan de achterzijde van de bedrijfsgebouwen. Een gedeelte van de weide zal met een net worden overspannen (volière). Het achterste deel van het perceel is eveneens als weide ingericht, met een meer natuurlijk karakter. Hier worden hobbymatig emo's gehouden. De twee bestaande schuilgelegenheden/nachtverblijven voor deze dieren worden behouden, evenals de schuilstal op het voorerf. Tussen de weides is een klein bijgebouw aanwezig, dat als uitkijkpunt fungeert. Ook dit wordt gehandhaafd.

Landschap

Mede ter compensatie van de legalisatie en relatief beperkte toename van bebouwing, worden het perceel en de bebouwing landschappelijk ingepast. Afbeelding 3.1 geeft deze landschappelijke inpassing weer. De inpassing is voornamelijk gericht op een robuuste groene inpassing aan de randen van het perceel. Enerzijds heeft deze een afschermd werking door de bebouwing op het terrein deels uit het zicht te houden en anderzijds creëert deze een rustig verblijf voor de kangoeroes op het perceel. De landschappelijke inpassing markeert ook een onderscheid tussen de tuin bij de bedrijfswoning en de rest van het perceel. Het groene aanzicht vanaf de Hollanderbroeksestraat wordt behouden. Voor een

uitvoerigere beschrijving van en toelichting op de landschappelijke inpassing wordt verwezen naar paragraaf 4.3 van deze toelichting.



Afbeelding 3.1: toekomstige situatie inclusief landschappelijke inpassing (bron: Oostzee)

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die op 1 januari 2024 in werking getreden is, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie zoals die is vastgelegd in art. 3.1 lid 3 Ow. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van art. 2.3 Wro.

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

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

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

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

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

Beoordeling en conclusie

Het plangebied ligt niet in de nationale hoofdstructuur en omvat een ontwikkeling van lokaal belang, omdat dit uitsluitend ziet op de omschakeling van een manege naar een grondgebonden agrarisch bedrijf, met een beperkte uitbreiding van de bebouwing behorende bij het agrarisch bedrijf. Er zijn geen nationale belangen, zoals beschreven in de NOVI, in het geding. Het plan is niet in strijd met het nationaal ruimtelijke ordeningsbeleid.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

Beoordeling en conclusie

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

Beoordeling en conclusie

Het bestemmingsplan wijzigt de de bestaande Sportbestemming (manege) naar een Agrarische bedrijfsbestemming. De toekomstige functie is niet aan te merken als een stedelijke functie. Gezien de aard van het toekomstige gebruik is er dus geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, zoals bedoeld in het Bro. De ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing op dit bestemmingsplan.

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

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

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

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

Beoordeling en conclusie

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

Omgevingsverordening Gelderland

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

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

Beoordeling

Regels veehouderijen

Dit bestemmingsplan wijzigt de bestemming in het plangebied van een manege (Sportbestemming) naar een veehouderij (fokken en houden van kangoeroes). In 2020 is hierover contact geweest met de provincie, die heeft aangegeven dat kangoeroes formeel worden gezien als 'landbouwhuisdieren' volgens de milieureggeving. De (planologisch) nieuwe functie is dan ook te beschouwen als een veehouderij op basis van de verordening.

Een kleinschalige kangoeroehouderij, waarvan in dit geval sprake is, wordt door de provincie niet als groot agrarisch bedrijf beschouwd. Er is en blijft sprake van een kleinschalige kangoeroehouderij, omdat er geen uitbreidingsmogelijkheden zijn voor nieuwe bebouwing of buitenverblijven. De bebouwingsmogelijkheden voor gebouwen zijn met bouwvlakken beperkt. Daarnaast wordt het perceel landschappelijk ingepast, afgestemd op de concreet beoogde inrichting en omvang van de kangoeroehouderij (zie daarover nader Hoofdstuk 3 en par. 4.3). Hierdoor is het behoud van de kleinschalige omvang verzekerd. Aanvullend is hierbij van belang dat ondergeschikte nevenactiviteiten van gelimiteerde omvang zijn toegestaan, die de kleinschalige voortzetting ook in financieel opzicht mogelijk maken.

In planologisch opzicht is er daarom sprake van nieuwvestiging van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Artikel 2.28 van de verordening stelt regels aan nieuwvestiging van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Het plangebied ligt binnen een agrarisch gebied, waar dit onder de volgende voorwaarden mogelijk is:

1. In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat de nieuwvestiging een verbetering van de landbouwstructuur oplevert en dat hervestiging op een bestaand agrarisch bouwperceel bedrijfseconomisch niet mogelijk is, of een bestaand veehouderijbedrijf moet worden verplaatst op initiatief van de overheid ten behoeve van het realiseren van ruimtelijke doelen van algemeen maatschappelijk belang.

Dit bestemmingsplan voorziet in een wijziging van de bestemming van een manege naar een kangoeroehouderij en -fokkerij. Het plangebied is hiervoor in feitelijke zin al een aantal jaren in gebruik. De initiatiefnemer heeft dit perceel, waar voorheen een manege gevestigd was, in december 2014 gekocht, nadat deze op de voormalige bedrijfslocatie noodgedwongen moest vertrekken. Het onderhavige perceel is op het moment dat het bedrijf noodgedwongen moest verplaatsen als meest geschikte nieuwe locatie voor de voortzetting van het houden en fokken van kangoeroes naar voren gekomen. Het betreft hier een specifieke vorm van grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, waarvoor niet elke agrarische bedrijfslocatie geschikt is. Er moet met name voldoende rust zijn en ook zowel voldoende buiten- als binnenruimte. De onderhavige locatie voldoet aan de vereiste rust, die voor het houden van kangoeroes noodzakelijk is. Daarnaast is de reeds bestaande bebouwing van de voormalige manege geschikt voor deze vorm van agrarische bedrijfsvoering. De bestaande bebouwing en het bestaande bouwperceel kunnen hierdoor efficiënt worden gebruikt voor een nieuwe functie, die naar haar aard en milieu-effecten in het verlengde van de voorgaande functie als manege ligt. De omgeving van het plangebied kenmerkt zich als een overwegend agrarisch gebied met daarnaast ook enkele andere functies. De beoogde grondgebonden agrarische bedrijfsfunctie past functioneel in deze omgeving. Er wordt ook voldoende afstand tot omliggende woningen gehouden (zie daarover nader paragraaf 5.4).

Samenvattend past de beoogde herbestemming binnen de functionele structuur van de omgeving en is de nieuwe bestemming passend op deze locatie. Anderzijds is de locatie zeer geschikt voor de beoogde specifieke vorm van agrarische bedrijfsvoering.

2. Het bestemmingsplan voorziet in een goede landschappelijke inpassing.

Hiervan is sprake. De landschappelijke inpassing wordt nader toegelicht in paragraaf 4.3. Tijdige realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing is in de planregels geborgd.

Regels water en milieu

Het plangebied ligt binnen een intrekgebied en gedeeltelijk binnen een boringsvrije zone op basis van de kaarten behorend bij de omgevingsverordening. In deze gebieden geldt een aantal restricties ter bescherming van de kwaliteit van de drinkwatervoorziening. Het direct of indirect onttrekken van warmte en/of grondwater uit de bodem is binnen de boringsvrije zone niet toegestaan. In het intrekgebied geldt een verbod op winning van fossiele energie. In dit bestemmingsplan zijn deze verboden gerbuiksvormen niet aan de orde en worden deze ook niet toegestaan.

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 binnen een agrarische zone aan de rand van een oeverwal (zie ook hierna onder 'Landschapsontwikkelingsplan Overbetuwe (LOP)'). In de agrarische zones wordt ruimte geboden aan agrarische ontwikkelingen: versterking van de agrarische bedrijfsfunctie als hoofdgebruik is hier het doel. Omdat dit bestemmingsplan een wijziging van een manege naar een grondgebonden veehouderij (inclusief nevenfunctie) mogelijk maakt, draagt de ontwikkeling bij aan deze doelstelling. Deze wijziging past dan ook binnen de ontwikkelingsrichting 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.

Doorwerking en conclusie

Dit bestemmingsplan maakt een transformatie van een manege naar een grondgebonden agrarisch bedrijf mogelijk. Op een dergelijke ruimtelijke ontwikkeling is het LOP van toepassing. Het plangebied ligt aan de rand van deelgebied 9: de oeverwal Valburg-Homoet. In dit gebied speelt de landbouw een grote rol, maar het gebied vormt ook een cultuurhistorisch waardevol gebied met een belangrijk landschap binnen de gemeente. De visie op dit gebied is dan ook behoudend en gaat uit van versterking

van de genoemde waarden. In het deelgebied is een zonering van functies wenselijk: de juiste functie in de juiste zone.

Het LOP stelt de volgende voor dit initiatief relevante gebiedsspecifieke doelstellingen:

- Zichtlijnen tussen oeverwal en kom behouden;
- Behouden en versterken van bestaande landschap: contrast tussen oeverwal en aangrenzend open komgebied;
- Stimuleren aanleg erfbeplanting. Dit draagt bij aan de herkenbaarheid van de oeverwal in het landschap en vormt een voorwaarde bij agrarische ontwikkelingen in het gebied;
- Aanplant hoogstamfruitbomen.

Uit de gebiedsvisie voor deze oeverwal blijkt dat een goede landschappelijke inpassing een randvoorwaarde is bij agrarische ontwikkelingen, zoals de onderhavige wijziging. De kenmerken van de oeverwal en de gebiedsspecifieke opgaven uit het LOP zijn daarom als uitgangspunt genomen bij de toekomstige erfinrichting. Deze is uitgewerkt in het in Bijlage 1 opgenomen inrichtings- en beplantingsplan. In afbeelding 4.1 is een uitsnede van het inrichtingsplan opgenomen. Daarbij worden de volgende inpassing- en inrichtingsmaatregelen gerealiseerd dan wel behouden:

- Behoud van bestaande boerderij (bedrijfswoning), die herkenbaar op een terp ligt.
- Landschappelijk inpassen van de kijkhut achter de hoofdbebouwing en volière door middel van streekeigen hoogopgaande beplanting.
- Twee bestaande kleinschalige nachterblijven voor dieren in gedekte kleuren handhaven, waardoor deze nauwelijks zichtbaar in het landschap aanwezig zijn.
- Emoe-weide aan achterkant van het perceel inrichten met bomen, boomgroepen, booschage en kruidenrijk grasland. Tevens aanbrengen van hoogteverschil binnen de weide (o.a. paddenpoel).
- Gemaaid graspad rondom de dierenverblijven (parkachtige sfeer).
- Opgaande streekeigen beplanting rondom het perceel aanbrengen en handhaven; gemengde struweelhaag en houtsingel.
- Bestaande parkeerplaatsen voorzien van halfverharding en knip- en scheerheg.

Met de voorgeschreven inpassings- en inrichtingsmaatregelen ontstaat een goed ingepast erf, waarbij de dierenverblijven zijn afgeschermd ten behoeve van de noodzakelijke rust. De inpassing past bij de landschappelijke kenmerken van de oeverwal. Het wat meer open gedeelte aan de achterzijde (emoe-weide) zorgt voor een geleidelijke overgang richting het open komgebied. De beoogde inrichting past met deze maatregelen en inrichting bij de doelstellingen uit het LOP voor de oeverwal. De realisatie en instandhouding van het landschappelijk inpassingsplan is in de planregels geborgd.



Afbeelding 4.1: landschappelijke inpassing plangebied (bron: Oostzee)

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Milieueffectrapportage

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

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

Beoordeling en conclusie

Dit bestemmingsplan wijzigt de bestemming van een manege naar een grondgebonden agrarisch bedrijf in de vorm van een kangoeroehouderij en -fokkerij met nevenactiviteiten. Hierbij worden de bouw mogelijkheden beperkt verruimd. Deze bestemmingswijziging omvat geen activiteiten die voorkomen op de lijsten C of D van het Besluit m.e.r. Er is daarom geen sprake van een m.e.r.-plichtige of m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit in dit plan.

Een m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling is niet aan de orde.

5.2 Geluid

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

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

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

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

Beoordeling

Dit bestemmingsplan wijzigt de bestemming van een manege naar een grondgebonden agrarisch bedrijf in de vorm van een kangoeroehouderij en -fokkerij met nevenactiviteiten. Zowel in de huidige als in de toekomstige bestemming is er een geluidsgevoelig object aanwezig in de vorm van één bedrijfswoning. De bedrijfswoning wordt niet uitgebreid of verplaatst. Voor het overige is er geen sprake van geluidsgevoelige functies. In akoestisch opzicht verandert er dus niets. De Wgh vereist in dit geval geen akoestisch onderzoek.

Conclusie

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

5.3 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (1,2µg/m³).

Beoordeling

Dit bestemmingsplan wijzigt de bestemming van een manege naar een grondgebonden agrarisch bedrijf in de vorm van een kangoeroehouderij en -fokkerij met nevenactiviteiten. Hierbij blijft de bestaande bedrijfswoning behouden. Zoals in paragraaf 5.13 wordt toegelicht, levert de bestemmingswijziging geen toename van het verwachte aantal verkeersbewegingen op. Vanwege de aard van de wijziging, leidt het plan per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek ten aanzien van de luchtkwaliteit is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

De wijziging leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. 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 bestemming van een manege naar een grondgebonden agrarisch bedrijf in de vorm van een kangoeroehouderij en -fokkerij met nevenactiviteiten. Hierbij blijft de bestaande bedrijfswoning behouden. Deze wijziging is in het kader van het aspect bedrijven en milieuzonering relevant.

De huidige bestemming als manege wordt geschaard onder milieucategorie 3.1. Hierbij behoort een richtafstand van ten minste 50 meter ten opzichte van gevoelige functies, uitgaande van het gebiedstype 'rustig buitengebied'. In het gebiedstype 'gemengd gebied' bedraagt de richtafstand 30 meter. In de toekomstige situatie is er sprake van een grondgebonden agrarisch bedrijf, dat eveneens tot milieucategorie 3.1 kan worden gerekend. De milieucategorie wijzigt dus niet, maar de aard van de activiteiten wel. In het kader van het woon- en leefklimaat is daarom een nadere beschouwing van de wijziging noodzakelijk.

Gewaarborgd moet zijn dat er geen belemmeringen over en weer tussen de omliggende gevoelige functies (enkele (bedrijfs)woningen) en de nieuwe milieubelastende functie (grondgebonden agrarisch bedrijf) ontstaan. Richtafstanden worden gemeten tussen de rand van de bestemming van een milieubelastende functie enerzijds en de gevels van gevoelige objecten anderzijds. De afstand van het plangebied tot de bedrijfswoning Hollanderbroeksestraat 28 bedraagt ruim 10 meter en de afstand tot de woning Hollanderbroeksestraat 26 circa 25 meter. Beide woningen liggen daarmee binnen de richtafstand tot zowel de huidige als de toekomstige bestemming.

De bedrijfsvoering voor het houden en fokken van kangoeroes vindt voornamelijk plaats binnen de bestaande bebouwing. Er komt één nieuw bedrijfsgebouw ten noorden van de bestaande bebouwing, dat zal worden gebruikt voor de opslag van hooi. De dierenverblijven komen geheel in de bestaande bebouwing. De bestaande bebouwing ligt op meer dan 50 meter afstand van omliggende functies, zoals op afbeelding 5.1 is weergegeven. Deze voldoen daarmee aan de richtafstand van 50 meter binnen het gebiedstype 'rustig buitengebied'. Het gedeelte van het perceel aan de oostzijde van de bestaande bebouwing blijft in gebruik als weide. Hier is ook geen bouwvlak opgenomen in het bestemmingsplan, waardoor het houden van dieren hier ook is uitgesloten. Voor een weide gelden geen afstandsnormen tot gevoelige objecten (woningen). Verder is in de planregels uitgesloten dat ter plaatse van de bedrijfswoning dieren mogen worden gehouden.

Hierdoor wordt er voldoende afstand aangehouden tussen gevoelige objecten (woningen) en het bedrijf. Als gevolg van de toekomstige bedrijfsactiviteiten zal geen onaanvaardbare hinder voor omliggende woningen ontstaan.



Figuur 5.1: 50-metercontour rondom bestaande bebouwing (bron: VDW Ruimtelijk Advies)

Conclusie

Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' levert, met de in het plan opgenomen juridisch-planologische borging, geen belemmeringen voor de wijziging op. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de omliggende (bedrijfs)woningen is gegarandeerd.

5.5 Geurhinder

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

Beoordeling

Dit bestemmingsplan wijzigt de bestemming van een manege naar een grondgebonden agrarisch bedrijf, waar kangoeroes worden gefokt en gehouden. Op dit bedrijf is de Wgv van toepassing. Voor kangoeroes is in de Regeling geurhinder en veehouderij geen emissiefactor vastgesteld. Dit betekent dat de vaste afstanden uit de Wgv van toepassing zijn: de afstand van dierenverblijven tot geurgevoelige objecten in de omgeving moet minimaal 50 meter bedragen. Zoals in afbeelding 5.1 in de voorgaande paragraaf te zien is, wordt aan deze vaste afstand voldaan. Er wordt voldaan aan de eisen uit de Wgv. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is voldoende geborgd. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Conclusie

Er wordt voldaan aan de Wgv. De vaste afstand van 50 meter is van toepassing. Er liggen geen geurgevoelige objecten binnen deze afstand in de toekomstige situatie. Vanuit het aspect geurhinder zijn er geen belemmeringen voor de wijziging.

5.6 Bodem

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

Beoordeling

Dit bestemmingsplan wijzigt de bestemming van een manege naar een grondgebonden agrarisch bedrijf, waar kangeroes worden gefokt en gehouden. De bestaande bedrijfswoning wordt gehandhaafd. De toekomstige functie is niet aan te merken als een gevoelige functie. De nieuwe bebouwing wordt niet voor functies gebruikt waarbij er sprake is van een voortdurend verblijf. Dit betekent dat er geen aanleiding is om een bodemonderzoek uit te voeren.

Conclusie

Het aspect 'bodem' zorgt niet voor belemmeringen.

5.7 Externe veiligheid

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

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

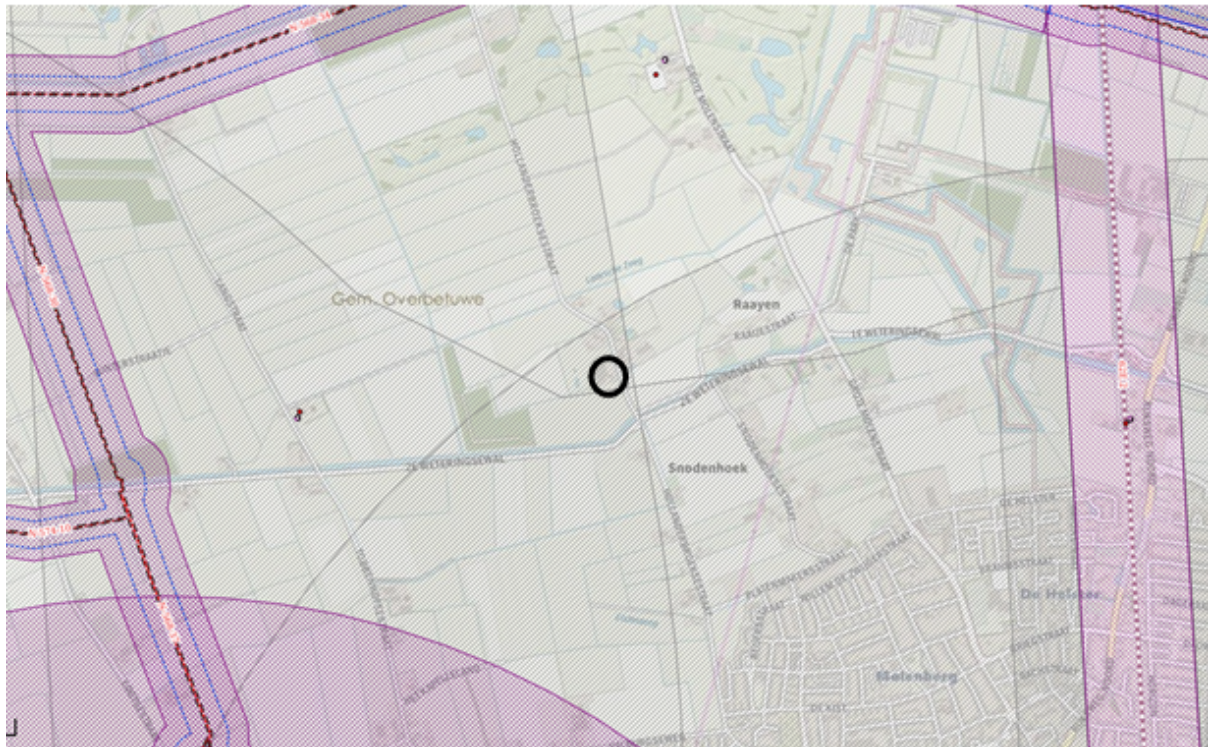
Het groepsrisico (GR) is een afwegingsinstrument dat tot doel heeft een bewuste afweging te stimuleren over het risico op een ongeval met een groot aantal slachtoffers. Het GR beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke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

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

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

Beoordeling

Het bestemmingsplan voorziet in een passende bestemming voor het huidige agrarische bedrijf (houden en fokken van kangoeroes) en een kleinschalige nevenactiviteit voor een deel van de bestaande bebouwing voor workshops en vergaderingen. Daarnaast komt er een nieuwe kapschuur voor opslag, materiaal, machines en voer. Op basis van de risicokaart van de provincie Gelderland is een inventarisatie gemaakt van de risicobronnen in en rondom het plangebied, die een extern veiligheidsrisico kunnen veroorzaken. In afbeelding 5.1 is een uitsnede opgenomen van de provinciale risicokaart.



Afbeelding 5.1: uitsnede provinciale risicokaart (raadpleging op 2 december 2022), met het plangebied in zwarte cirkel (bron: Omgevingsdienst Regio Arnhem)

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

Het plangebied ligt op ca. 3.800 meter ten oosten van de snelweg A50 en op ca. 1.800 meter ten westen van de spoorlijn Arnhem – Nijmegen. Over deze twee transportroutes worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Op basis van de regeling basisnet en de provinciale risicokaart is vastgesteld dat de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van deze twee risicobronnen niet over het plangebied ligt.

Ten aanzien van het groepsrisico is het plan gelegen in het invloedsgebied van snelweg A50 en de spoorlijn Arnhem - Nijmegen. Daarmee hebben wijzigingen in het invloedsgebied mogelijk invloed op de hoogte van het groepsrisico van beide risicobronnen. Echter is de afstand tussen het plan en beide 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 plangebied is gelegen in het invloedsgebied groepsrisico van een twee externe veiligheidsrisicobronnen. 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 A50 en de spoorlijn Arnhem - Nijmegen. 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 8 december 2022 (kenmerk: 2022-007718). 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 beperkt toename van het aantal aanwezigen (met name overdag) die zichzelf in veiligheid kunnen brengen, mits geïnformeerd en tijdig gewaarschuwd;
- VGGM adviseert: toekomstige bewoners te informeren over risicocommunicatie en het treffen van technische bouwkundige maatregelen (bijvoorbeeld centraal afsluitbare ventilatie voor het scenario toxische wolk).

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 plangebied te ontvluchten via de Hollanderbroeksestraat. 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 externe 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 A50 en de spoorlijn Arnhem - Nijmegen. Op basis van de verantwoording groepsrisico (zie voorgaand) 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. Er wordt een nieuw gebouw mogelijk gemaakt, evenals een beperkte uitbreiding van het bestaande bedrijfsgebouw. Daarnaast wordt het perceel landschappelijk ingepast. Voor een deel van deze werkzaamheden moet rekening worden gehouden met eventuele aanwezigheid van NGE's. De huidige bebouwing dateert uit de jaren '70 van de vorige eeuw en is ruim na de Tweede Wereldoorlog opgericht. Ook is het terrein rondom de bebouwing deels verhard en in de afgelopen decennia heringericht. De kans op aanwezigheid van NGE's is op voorhand daarom klein. Voorafgaand aan het uitvoeren van de werkzaamheden, zal verder inzichtelijk moeten worden gemaakt of in het betreffende gebied nog risico's op het aantreffen van NGE's aanwezig zijn. Eventueel dient nader onderzoek plaats te vinden. Het omgaan met de aanwezigheid van eventuele NGE's vormt een uitvoeringsaspect en staat de uitvoerbaarheid van het initiatief niet in de weg. In het kader van deze bestemmingsplanprocedure is nader onderzoek niet nodig.

5.9 Kabels en leidingen

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

Beoordeling en conclusie

In het plangebied en in de directe omgeving zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Dit aspect levert dan ook geen belemmeringen op voor 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 in het plangebied de nodige bebouwing en verharding aanwezig. De bestaande bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning hebben een gezamenlijke oppervlakte van ruim 2.700 m². Daarnaast zijn er op het achterste perceelsgedeelte nog drie kleinere gebouwtjes aanwezig (nachtverblijven voor dieren en een kijkhut).

In de toekomstige situatie wordt alle bestaande bebouwing behouden. Daarnaast wordt het bestaande bedrijfsgebouw beperkt uitgebreid en wordt er één nieuwe schuur gerealiseerd. Voor het overige wordt geen nieuw verhard oppervlak voorzien. Er zal per saldo sprake zijn van een beperkte toename van verhard oppervlak, welke ruim onder de compensatiedrempel blijft.

Hemelwater zal bij de nieuwbouw gescheiden van vuilwater moeten worden afgevoerd om hydrologisch neutraal te ontwikkelen.

Oppervlaktewater

Het plan voorziet niet in het verwijderen of wijzigen van oppervlaktewateren. Aan de randen van het perceel zijn enkele watergangen met een beschermde status volgens de legger van het waterschap aanwezig. Het gaat om B-watergangen aan de westelijke en oostelijke perceelsgrenzen en een C-watergang aan een deel van de zuidelijke perceelsgrens. Deze watergangen blijven zoals gezegd intact. Er worden ook geen nieuwe duikers of overbruggingen voorzien. De poelen in de moeoeide aan de achterkant van het perceel betreffen solitaire wateren, die niet in verbinding staan met de beschermde watergangen. Er zijn geen watervergunningplichtige werkzaamheden aan de orde in het kader van dit plan.

Het plan heeft geen negatieve effecten op oppervlaktewateren.

Waterkeringen

Het plangebied ligt niet binnen de beschermingszone van een waterkering.

Conclusie

De ontwikkeling waarin dit bestemmingsplan voorziet, leidt tot een geringe toename van verhard oppervlak ten opzichte van de huidige situatie. Hierop is geen compensatieplicht van toepassing. De ontwikkeling kan hydrologisch worden uitgevoerd. Negatieve effecten op oppervlaktewater of op de veiligheid van een waterkering zijn uitgesloten.

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

5.11 Flora en fauna

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

Gebiedsbescherming

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

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

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

Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

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

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

Beoordeling

Het bestemmingsplan wijzigt de bestemming van een manege naar een grondgebonden agrarisch bedrijf. Hierbij wordt een bestaand bedrijfsgebouw uitgebreid en wordt één nieuwe vrijstaande schuur opgericht. De locatie wordt tevens landschappelijk ingepast.

Gezien de aard van de wijziging, de geringe ingrepen en het huidige gebruik, kunnen negatieve effecten op beschermde soorten redelijkerwijs worden uitgesloten. Bij de uitvoering van de werkzaamheden is de algemene zorgplicht van toepassing.

Het plangebied ligt op ongeveer 3,5 kilometer afstand van Natura 2000-gebieden. Het meest nabij gelegen Natura-2000 gebied is 'Rijntakken'. Gezien de hiervoor beschreven beperkte wijzigingen en ingrepen, die met het plan aan de orde zijn, in relatie tot de afstand tot het Natura 2000-gebied, kunnen

significant negatieve effecten op voorhand worden uitgesloten. Hierbij wordt mede in aanmerking genomen dat er geen toename van het te verwachten aantal verkeersbewegingen aan de orde is (zie paragraaf 5.13).

Circa 160 meter ten westen van het plangebied ligt een bosperceel dat tot het Gelders Natuur Netwerk behoort. De invloedssfeer van de voorgenomen ingrepen en activiteiten is lokaal. Deze hebben geen negatief effect op het GNN.

Conclusie

Het aspect flora en fauna levert geen belemmering voor de realisatie van het plan op. Negatieve effecten op beschermde soorten en natuurgebieden zijn op voorhand redelijkerwijs uit te sluiten. Een nadere onderzoeksplicht of een vergunningplicht is niet aan de orde. Bij uitvoering van de werkzaamheden geldt de algemene zorgplicht.

5.12 Archeologie en cultuurhistorie

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

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

Beoordeling

Cultuurhistorie

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

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het plan.

Archeologie

In het plangebied geldt op basis van de archeologische beleidskaart en het huidige bestemmingsplan deels een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde ('Waarde - Archeologische verwachting 1') en deels een middelhoge archeologische verwachtingswaarde ('Waarde - Archeologische verwachting 3'). De nieuwe schuur wordt gerealiseerd ter plaatse van de eerstgenoemde bestemming en de uitbreiding van de bestaande bebouwing ter plaatse van de laatstgenoemde bestemming. Voor de realisatie van de nieuwe schuur is een archeologisch onderzoek benodigd, omdat de drempelwaarde (50 m² oppervlak met een verstoringdiepte van 0,30 meter onder maaiveld) wordt overschreden. De archeologische dubbelbestemmingen worden gehandhaafd in dit bestemmingsplan. Hiermee is gewaarborgd dat indien noodzakelijk archeologisch onderzoek wordt verricht, voordat een omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verleend, of er andere grondwerkzaamheden die de drempelwaarden overschrijden, worden uitgevoerd. Dit onderzoek zal in de omgevingsvergunningfase worden uitgevoerd.

Conclusie

Het plan levert geen aantasting van cultuurhistorische waarden op. Verder worden de geldende archeologische dubbelbestemmingen gehandhaafd. Hiermee is bescherming van eventuele archeologische waarden en het tijdig uitvoeren van archeologisch onderzoek gewaarborgd. Voor de realisatie van de nieuwe schuur zal een (verkennd) archeologisch onderzoek nodig zijn.

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. De toekomstige hoofdfunctie (grondgebonden agrarisch bedrijf) is niet opgenomen in de Nota en evenmin in de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' (publicatienr. 381, maart 2019). Hiervoor zullen in de praktijk enkele parkeerplaatsen benodigd zijn. Voor de bedrijfswoning zijn 2,8 parkeerplaatsen nodig volgens de Nota. Verder zullen voor de nevenfunctie (vergaderfunctie en het houden van workshops en rondleidingen) enkele parkeerplaatsen benodigd zijn.

In de toekomstige inrichting zijn twee half verharde parkeerterreinen aanwezig: één aan de voorzijde van de bedrijfsbebouwing (minimaal 6 parkeerplaatsen) en één achter de bedrijfswoning, naast de uit te breiden bedrijfsbebouwing (minimaal 5 parkeerplaatsen). Daarmee is er naar verwachting ruimschoots voldoende parkeerruimte op eigen terrein beschikbaar. Bovendien is op beide terreinen ook ruimte voor grotere voertuigen om te parkeren en te manoeuvreren.

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 (bedrijfs)woning is, uitgaande van het gebied 'buitengebied', 'weinig stedelijk' en met toepassing van de gemiddelde normen 8,2 mv/etmaal. Dit aantal wijzigt niet, omdat de bestaande bedrijfswoning behouden wordt.

De verkeersgeneratie voor een manage is 4 verkeersbewegingen per etmaal per (bezette) box. Voor de toekomstige hoofdfunctie van een grondgebonden agrarisch bedrijf zijn geen kencijfers beschikbaar. In de praktijk kent deze functie een betrekkelijk beperkte verkeersaantrekkende werking. Deze zal minder zijn dan bij een manage met diverse bezette paardenboxen. Voor de beoogde nevenfuncties zal er eveneens sprake zijn van enige verkeersbewegingen, maar door de beperkte omvang van deze functie kan redelijkerwijs worden verondersteld dat ook dit aantal beperkt is. Per saldo is er ten opzichte van de huidige bestemming als manege een afname van het aantal verkeersbewegingen te verwachten.

De bestaande ontsluitingen van het plangebied op de Hollanderbroeksestraat worden gehandhaafd. Hiermee worden de beide parkeerterreinen ontsloten. De verkeersafwikkeling wijzigt niet. Omdat de verkeersgeneratie naar verwachting ten minste niet toeneemt, wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling vanuit verkeerskundig oogpunt niet op bezwaren stuit.

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

6.1 Algemene opzet

Inleiding

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

Het bestemmingsplan 'Buitengebied, Hollanderbroeksestraat 31, Elst' 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 is slechts één enkelbestemming opgenomen: 'Agrarisch'. Er zijn enkele bouwvlakken, gebieds- en functieaanduidingen binnen deze bestemming opgenomen. Ook zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologische verwachting 1' en 'Waarde - Archeologische verwachting 3' opgenomen.

De opzet van het plan

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

Bouwplan

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

6.2 Toelichting op de verbeelding en regels

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

Agrarisch

Het plangebied is geheel bestemd als 'Agrarisch'. Binnen deze bestemming zijn grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten toegestaan, alsmede het fokken en houden van kangoeroes. Voor dit laatste gebruik is een specifieke functieaanduiding opgenomen op de verbeelding. Al dan niet hobbymatig agrarisch grondgebruik en bijbehorende functies en voorzieningen, zoals water, groen, tuinen en erven zijn eveneens toegestaan binnen de bestemming. Op de locatie is één bedrijfswoning toegestaan. Deze is op de verbeelding aangeduid als 'bedrijfswoning'. Binnen deze aanduiding zijn geen agrarische bedrijfsactiviteiten toegestaan. Verder zijn binnen de bestemming nevenactiviteiten toegestaan (in de vorm van vergaderzalen en/of het geven van workshops en rondleidingen).

Uitsluitend binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken mogen gebouwen worden gebouwd, waarbij de bedrijfswoning zoals aangegeven alleen binnen het specifiek aangegeven vlak mag worden gebouwd. Bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd. De bouwvlakken zijn gebaseerd op de gewenste situatie conform het inrichtingsplan en rondom de bestaande bebouwing. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn binnen de gehele bestemming toegestaan. Verder is een specifieke regeling voor bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning opgenomen.

In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het realiseren en in stand houden van de landschappelijke inpassingsmaatregelen (zie daarover paragraaf 4.3). Deze verplichting geldt bij voortzetting van het bestaande (te legaliseren) gebruik en bij aanvang van een nieuw (agrarisch) gebruik conform de bestemming. De termijn voor het realiseren van deze inpassing is één jaar.

Waarde - Archeologische verwachting 1 en Waarde - Archeologische verwachting 3

Op basis van de gemeentelijke archeologische beleidskaart zijn in het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologische verwachting 1 en 3' gehandhaafd, zie ook paragraaf 5.12. Ter plaatse geldt een zeer hoge, respectievelijk middelhoge archeologische verwachtingswaarde. De bestemmingen bevatten een onderzoeks- en omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren van bouw- en andere grondwerkzaamheden met een diepte van ten minste 0,30 meter en een oppervlakte van minimaal 50 respectievelijk 1.000 m². Met deze dubbelbestemmingen is het uitvoeren van onderzoek voorafgaande aan eventuele (bouw)werkzaamheden geborgd.

Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

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

Algemene bouwregels

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

Algemene gebruiksregels

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

Algemene aanduidingsregels

In het plangebied is de gebiedsaanduiding 'overige zone - waardevol landschap' opgenomen. Deze gebiedsaanduiding stelt nadere voorwaarden aan het toepassen van in het plan opgenomen afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden, dan wel het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van

werken en werkzaamheden, met het oog op de borging van de landschappelijke waarden.

Algemene afwijkingsregels

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

Algemene wijzigingsregels

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

Overige regels

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

Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

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

Slotregel

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

Hoofdstuk 7 Financiële toelichting

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkeling is dat deze voor de gemeente budgetneutraal plaatsvindt. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeenteraad van Overbetuwe verplicht om, als sprake is van een bouwplan, de gemeentelijke kosten te verhalen. Dit bestemmingsplan voorziet niet in een nieuw bouwplan. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten, waarmee het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Tevens is een planschadeovereenkomst gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer.

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

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

Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak

8.1 Inleiding

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

8.2 Inspraak

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

8.3 Overleg

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

Het ontwerpbestemmingsplan wordt aan de betrokken vooroverlegpartners voorgelegd. Daarnaast heeft voortijdig overleg plaatsgevonden met de provincie.

8.4 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vond plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan is in dit kader gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kon een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Het plan is vervolgens op 20 februari 2024 vastgesteld door de gemeenteraad.

8.5 Beroep

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

Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	12
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	13
Artikel 3 Agrarisch	13
Artikel 4 Waarde - Archeologische verwachting 1	19
Artikel 5 Waarde - Archeologische verwachting 3	22
Hoofdstuk 3 Algemene regels	25
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	25
Artikel 7 Algemene bouwregels	26
Artikel 8 Algemene gebruiksregels	27
Artikel 9 Algemene aanduidingsregels	28
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	29
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels	30
Artikel 12 Overige regels	31
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	32
Artikel 13 Overgangsrecht	32
Artikel 14 Slotregel	33

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan

Het bestemmingsplan Buitengebied, Hollanderbroeksestraat 31, Elst met identificatienummer NL.IMRO.1734.0376BUIThlndrbrk31-VSG1 van de gemeente Overbetuwe.

1.2 Bestemmingsplan

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

1.3 Aan- en uitbouwen

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

1.4 Aanduiding

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

1.5 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 Agrarisch bedrijf

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

1.7 Archeologisch deskundige

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

1.8 Archeologisch monument

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

1.9 Archeologisch onderzoek

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

1.10 Archeologische verwachting

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

1.11 Archeologische waarde

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

1.12 Bebouwing

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

1.13 Bedrijfsgebouw

Een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.14 Bedrijfsmatig houden van dieren

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

1.15 Bedrijfswoning

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

1.16 Begane grond

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

1.17 Bestaand

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

1.18 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.19 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.20 Boomteeltbedrijf

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

1.21 Bouwen

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

1.22 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.23 Bouwlaag

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

1.24 Bouwperceel

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

1.25 Bouwperceelsgrens

De grens van een bouwperceel.

1.26 Bouwvlak

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

1.27 Bouwwerk

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

1.28 Dagrecreatie

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

1.29 Detailhandel

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

1.30 Dienstverlening

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

1.31 Erf

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

1.32 Erfafscheiding

Afscheidingen op de grens van percelen.

1.33 Evenement

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

1.34 Extensieve dagrecreatie

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

1.35 Gebouw

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

1.36 Gebruiken

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

1.37 Groepsaccommodatie

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

1.38 Grondgebonden agrarisch bedrijf

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

1.39 Hobbymatig agrarisch grondgebruik

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

1.40 Hoofdgebouw

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

1.41 Horeca

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

1.42 Huishouden

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

1.43 Inrichtingsplan

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

1.44 Inwoning

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

1.45 Kampeermiddel

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

1.46 Kampeerterein

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

1.47 Kas

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

1.48 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.

1.49 Kleinschalig boerderijterras

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

1.50 Kleinschalig kampeerterrein

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

1.51 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.

1.52 Lawaaisporten

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

1.53 Medegebruik

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

1.54 Nevenactiviteit

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

1.55 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.

1.56 Normaal onderhoud en beheer

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

1.57 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, milieuvorzieningen.

1.58 Ondergeschikte bouwdelen

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

1.59 Ondergronds

Onder peil.

1.60 Ondersteunende horeca

Horeca die ondergeschikt is en gerelateerd is aan een andere, nader in de regels omschreven (hoofd)functie en tot doel heeft het verstrekken van kleine etenswaren en niet- of zwak-alcoholische dranken.

1.61 Overkapping

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

1.62 Paardenbak

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

1.63 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.

1.64 Recreatieve voorzieningen

Faciliteiten ten behoeve van recreatief gebruik.

1.65 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 seks theater, een parenclub of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.66 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.

1.67 Tijdelijk kamperen

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

1.68 Tijdelijke huisvesting seizoensarbeiders

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

1.69 Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen

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

1.70 Tuinbouwbedrijf

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

1.71 Verdieping

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

1.72 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.

1.73 Voorste gebouw

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

1.74 Waardevol landschap

Een gebied met bijzondere landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten.

1.75 Waterhuishoudkundige voorzieningen

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

1.76 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

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - fokken en houden van kangoeroes' uitsluitend het fokken en houden van kangoeroes, alsmede (overige) grondgebonden agrarische bedrijven zijn toegestaan;
- b. het houden van dieren uitsluitend op de begane grondvloer en met dien verstande dat het houden van dieren niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- c. hobbymatig agrarisch grondgebruik;
- d. nevenactiviteiten, met dien verstande dat:
 1. uitsluitend nevenactiviteiten in de vorm van vergaderzalen en/of het geven van workshops en rondleidingen zijn toegestaan;
 2. maximaal 25% met een absoluut maximum van 350 m² van de bebouwing mag worden gebruikt;
 3. er geen detailhandel anders dan de verkoop van lokaal of streekeigen geproduceerde agrarische producten mag plaatsvinden;
 4. parkeren op eigen erf dient plaats te vinden, waarbij moet worden voldaan aan de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016. Indien deze normen worden gewijzigd, zijn de nieuwe normen bij een gebruikswijziging of -uitbreiding van toepassing;
 5. buitenopslag niet is toegestaan;
- e. een bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', waarbij inwoning in de bedrijfswoning is toegestaan;
- f. ondersteunende horeca;
- g. extensieve dagrecreatie met bijbehorende paden;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. groenvoorzieningen;

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

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bedrijfsgebouwen, teeltondersteunende voorzieningen en bedrijfswoningen

Bedrijfsgebouwen en teeltondersteunende voorzieningen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak, met dien verstande dat bedrijfsgebouwen en teeltondersteunende voorzieningen niet zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- b. gezamenlijke oppervlakte van kassen maximaal 1.000 m²;
- c. goothoogte van bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen maximaal 6 m;
- d. bouwhoogte van:
 1. bedrijfsgebouwen maximaal 12 m;
 2. bedrijfswoningen maximaal 10 m;
 3. teeltondersteunende voorzieningen maximaal 6 m;
- e. inhoud van een bedrijfswoning maximaal 600 m³.

3.2.2 Bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning

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

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

3.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak bedraagt maximaal:
 1. hooibergen, voedersilo's 15 m;
 2. volières 6 m;
 3. mestsilos 5 m;
 4. waterbassins 3 m;
 5. sleufsilos en kuilvoerplaten 3 m;
 6. erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het voorste gebouw maximaal 3 m en voor (het verlengde van) de voorgevel van het voorste gebouw maximaal 2 m;
 7. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m;
- b. bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak bedraagt maximaal:
 1. volières 6 m;
 2. erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het voorste gebouw maximaal 3 m en voor (het verlengde van) de voorgevel van het voorste gebouw maximaal 2 m;
 3. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 1 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 *Teeltondersteunende voorzieningen*

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

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

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 *Strijdig gebruik*

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

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

3.4.2 *Spuitzone*

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

3.4.3 *Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing*

Het gebruiken van de gronden en/of bebouwing binnen deze bestemming voor de in artikel 3.1 onder a. tot en met d. 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 en/of na voortzetting van het betreffende gebruik na onherroepelijk worden van het plan, dient de landschappelijke inpassing overeenkomstig de in Bijlage 1 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.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Afwijkende nevenactiviteiten

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 onder d voor het toestaan van een nevenactiviteit, die niet is opgenomen in Bijlage 2 mits:

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

3.5.2 Huisvesting seizoenarbeiders

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

- a. dit noodzakelijk is in het kader van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte in het betreffende agrarische bedrijf;
- b. de huisvesting uitsluitend werknemers betreft die alleen binnen het bedrijf, waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
- c. de huisvesting plaatsvindt binnen de periode 15 maart - 31 oktober tenzij is aangetoond dat er op het betreffende agrarische bedrijf een grote arbeidsbehoefte bestaat ten behoeve van piekwerkzaamheden buiten deze periode;
- d. de huisvesting vindt plaats in de aanwezige gebouwen of in maximaal 5 niet zelfstandige woonunits of stacaravans;
- e. de gezamenlijke vloeroppervlakte aan gebouwen/woonunits voor de tijdelijke huisvesting bedraagt maximaal 120 m²;
- f. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, waarbij moet worden voldaan aan de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016. Indien deze normen worden gewijzigd, zijn de nieuwe normen bij een aanvraag van toepassing;
- g. de woonunits uitsluitend binnen het agrarisch bouwvlak worden geplaatst;
- h. de goothoogte van woonunits maximaal 3 m bedraagt;
- i. de bouwhoogte van woonunits maximaal 5 m bedraagt;
- j. het aantal te huisvesten werknemers niet meer bedraagt dan 20 personen;
- k. het gebruik niet leidt tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van de omliggende agrarische bedrijven;
- l. het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast;
- m. voldaan wordt aan de bepalingen in de Wet geluidhinder;
- n. er een inrichtingsplan wordt overlegd, waaruit de landschappelijke inpassing blijkt.

3.5.3 Paardenbakken

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

- a. binnen dan wel direct aansluitend aan het bouwvlak dan wel direct aansluitend aan andere bestemmingen gerealiseerd met inachtneming van de volgende maten:
- b. minimaal 30 m uit de as van de weg;
- c. minimaal 30 m vanaf woningen van derden;
- d. de oppervlakte maximaal 1.200 m² bedraagt;

- e. bouwhoogte terreinafscheiding maximaal 1,75 m;
- f. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- g. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.5.4 Recreatieve nevenactiviteiten

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

- a. kleinschalig kampeerterrein op of aangrenzend aan het bouwvlak, mits:
 - 1. de afstand tot de perceelsgrens van het dichtstbijzijnde (kleinschalige) kampeerterrein minimaal 50 m bedraagt;
 - 2. in afwijking van het bepaalde onder 1 geldt een afstand van minimaal 50 m tot de perceelsgrens van gronden met een (bedrijfs)woning;
 - 3. de (sanitaire) voorzieningen binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing worden opgericht met een maximale oppervlakte van 50 m²;
 - 4. indien het onder 3 gestelde niet mogelijk is, de bebouwing ten behoeve van de (sanitaire) voorzieningen wordt opgericht binnen het bouwvlak met een maximale oppervlakte van 50 m², een maximale goothoogte van 3 m en een maximale bouwhoogte van 5 m;
 - 5. het aantal aaneengesloten nachten gedurende welke gebruik gemaakt mag worden van de recreatieve nevenactiviteit maximaal 45 bedraagt;
 - 6. er een inrichtingsplan wordt overlegd, waaruit de landschappelijke inpassing blijkt;
 - 7. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, waarbij moet worden voldaan aan de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016. Indien deze normen worden gewijzigd, zijn de nieuwe normen bij een aanvraag van toepassing;
 - 8. er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;
 - 9. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - 10. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- b. bed & breakfast, mits:
 - 1. opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing;
 - 2. gezamenlijke oppervlakte maximaal 120 m² bedraagt, waarbij de maximale oppervlakte per slaapverblijf 30 m² mag bedragen;
 - 3. er verder geen voorzieningen als speeltuin, stallingen, detailhandel e.d. worden opgericht;
 - 4. het aantal aaneengesloten nachten gedurende welke gebruik gemaakt mag worden van de recreatieve nevenactiviteit maximaal 14 bedraagt;
 - 5. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, waarbij moet worden voldaan aan de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016. Indien deze normen worden gewijzigd, zijn de nieuwe normen bij een aanvraag van toepassing;
 - 6. er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;
 - 7. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - 8. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- c. recreatiewoningen / -appartementen, mits:
 - 1. opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing;
 - 2. maximaal 3 recreatiewoningen/-appartementen worden gerealiseerd met een maximale oppervlakte van 75 m² per recreatiewoning/-appartement;
 - 3. het aantal aaneengesloten nachten gedurende welke gebruik gemaakt mag worden van de recreatieve nevenactiviteit maximaal 45 bedraagt;
 - 4. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, waarbij moet worden voldaan aan de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016. Indien deze normen worden gewijzigd, zijn de nieuwe normen bij een aanvraag van toepassing;
 - 5. er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;
 - 6. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;

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

3.5.5 Stapeling

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

3.5.6 Evenementen

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

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

3.5.7 Verkleinen afstand in verband met spuitzone

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

- a. uit onderzoek blijkt dat een aanvaardbaar verblijfsklimaat voor de gevoelige functies wordt

- gegarandeerd;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van betreffende (glas)tuinbouw, fruit- en boomteeltbedrijven.

Artikel 4 Waarde - Archeologische verwachting 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

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

4.2.2 Archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.2.1 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 4.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

4.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde in artikel 4.2.1 onder a is niet van toepassing indien:

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

4.3 Nadere eisen

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

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

4.4.1 Vergunningplicht

Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 4.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

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

4.4.2 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.4.1 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.

4.4.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.4.1 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.

4.4.4 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in artikel 4.4.1 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.

4.4.5 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 4.4.1 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.

4.4.6 Advies

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.4.1 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.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

4.5.1 Verwijderen dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1', indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

4.5.2 Wijzigen naar 'Waarde - Archeologie'

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1' om te zetten in de bestemming 'Waarde - Archeologie' indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn. 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 5 Waarde - Archeologische verwachting 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

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

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk groter dan 1.000 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen of;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige en/of;
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld, waarbij het bepaalde onder b van overeenkomstige toepassing is.

5.2.2 Archeologisch deskundige

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

5.2.3 Uitzondering bouwregels

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

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 1.000 m² wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of;
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met uitzondering van nieuwe kelders.

5.3 Nadere eisen

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

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

5.4.1 Vergunningplicht

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

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 1.000 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c. het verlagen of afgraven van de bodem;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

5.4.2 Voorwaarden

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

5.4.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 is nodig voor:

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

5.4.4 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in artikel 5.4.1 genoemde omgevingsvergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

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

5.4.5 Voorschriften

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.22 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 onder beperkingen verlenen en kan het bevoegd gezag voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning, waaronder:

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

5.4.6 Advies

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

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

5.5.1 Verwijderen dubbelbestemming

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

5.5.2 Wijzigen naar 'Waarde - Archeologie'

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

7.1 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.

7.2 Afwijken ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.1 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 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

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

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

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 Overige zone - waardevol landschap

9.1.1 Aanduidingsomschrijving

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

9.1.2 Specifieke gebruiksregels

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

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

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Algemeen

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

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

10.2 Inhoud bedrijfswoning

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

10.3 Nadere voorwaarden

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

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

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Algemeen

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

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

Artikel 12 Overige regels

12.1 Parkeren

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

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

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

13.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

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

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Buitengebied, Hollanderbroeksestraat 31, Elst.

Inhoudsopgave

Bijlagen bij regels	5
Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan	5
Bijlage 2 Lijst van nevenactiviteiten	34

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan

Landschappelijke inpassing

Gunyah | Hollanderbroeksestraat 31 Elst

25 februari 2022 | Gemeente Overbetuwe





De Kleine Campus

Statenlaan 8

6828 WE Arnhem

info@oostzee.nl

www.oostzee.nl

Kristiaan Visser

Landschapsontwerper

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

OOSTZEE ONTWERP & OMGEVING

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

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

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



Stavaste Brug
't Edele Drietal
Zesseling
De Sesseling
Welderren
Golfterrein
Distelheuvel
Zeven Morgen
Grote Molenstraat
Raayen
Santacker
Slenkse Brug
't Lingevel
Den Helster
Elst
Molenberg
Lynden
Lijnden
Tobbenhof
t' Hoge Veld
De Hucht
Valburgseweg
De Waer
Koningensland
Snodenhoek
Raaijebrug
Manege De Vink
De Hoeven
Laarsche Zeeg
Elsterzeeg
2e Weteringsewal
Bremerton
Bremerton
Zuidelijke Laarsche Pijp
Trafostation
De Park
Veldzicht
De He

N836

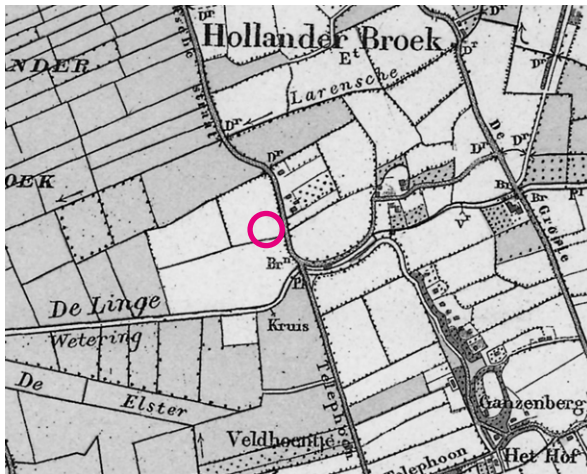
INLEIDING

AANLEIDING

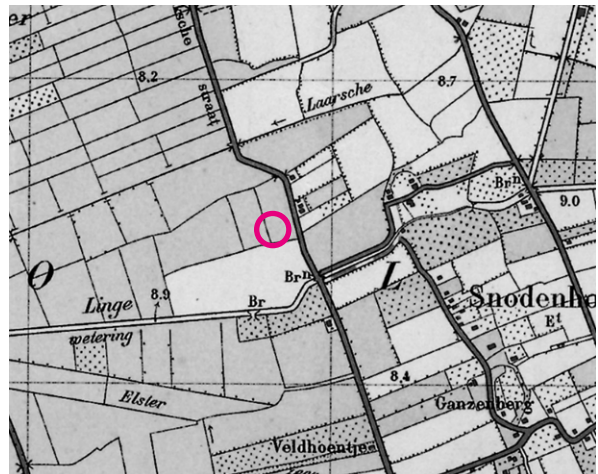
Initiatiefnemer is voornemens om de voormalige manege gevestigd aan de Hollanderbroeksestraat 31 te Elst om te zetten naar een educatief- en onderzoekscentrum voor kangoeroes. De gemeente ziet kansen als de bedrijfsvoering in de geest van een (volwaardig) agrarisch bedrijf primair uitgaat van het houden van dieren én het voortbrengen van producten en wil onder voorwaarden meewerken aan het initiatief. Om de realisatie van het initiatief mogelijk te maken moet er een landschappelijke inpassing voor de locatie opgesteld worden.

LIGGING PLANGEBIED

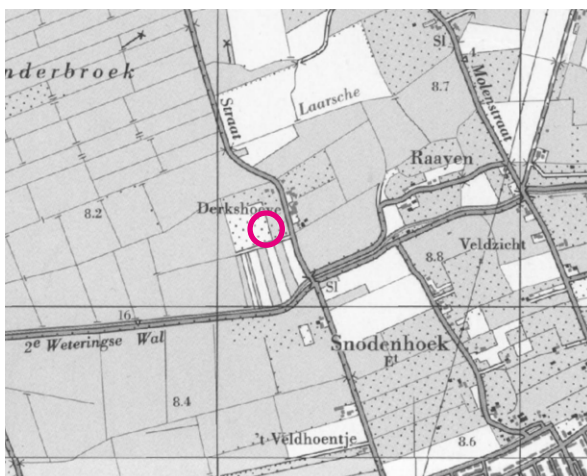
Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Overbetuwe en ligt ten noorden van de Linge en het dorp Elst. De locatie is gelegen op de grens van de stroomrug (buurtschappen Snodenhoek en Raayen) en de open kom (Hollanderbroek). Het buurtschap bestaande uit een lintje met enkele karakteristieke boerderijen ligt als een “groen” eiland in het open landschap. Het plangebied wordt aan de west- en zuidzijde begrensd door agrarisch gebied in de vorm van grasland. Aan de noord- en oostzijde vormen de naastgelegen (woon)erven met weides de grens van het plangebied. De locatie staat kadastraal bekend als gemeente Elst, sectie P, nummer 783.



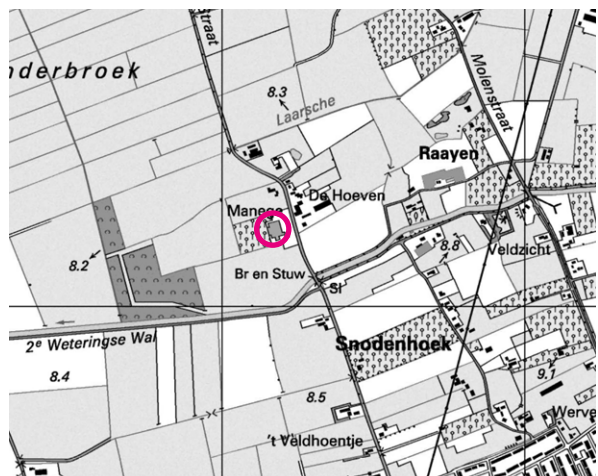
Bebouwing en wegen zijn ontstaan op oude stroomruggen. In de 19e eeuw kwam de fruitteelt op. Kleine boomgaarden lagen tot 1900 vrijwel uitsluitend rondom de dorpen. De komgronden waren vooral in gebruik als hooi- en weiland.



Zegen en wetering zijn van oost naar west gelegen, parallel aan de Linge (hoofdwetering). De noord-zuid-gerichte stroomrug Oosterhout-Elst-Driel (Snodenhoek) en de open kom (Hollanderbroek) zijn (nog steeds) duidelijk herkenbaar.



In 1975 is een verdere verdichting van het landschap te zien. Bouwland werd geschikt gemaakt voor fruit- en boomteelt. In het plangebied werden de gronden ook geschikt gemaakt voor fruit- en boomteelt. Eind jaren 70 is de voormalige manege gebouwd.



In de jaren 90 vond schaalvergroting plaats door ruilverkaveling. De percelen werden op veel plaatsen rechtgetrokken en vergroot. Fruitbomen zijn vervangen door akkers en graslanden en werden steeds groter van omvang.

LANDSCHAPSANALYSE

HISTORIE

Het gebied de Over-Betuwe lag van oorsprong tussen de door de ijstijden gevormde stuwwallen van de Veluwe en de Utrechtse heuvelrug en het Brabantse dekzandgebied. Het gebied was in feite een grote (nog onbedijkte) delta, waarin de rivieren Waal en Rijn vrij spel hadden en regelmatig hun loop verlegden.

Zo vormde zich uiteindelijk het brede 'oerstroomdal' van Rijn en Waal, waar de Betuwe deel van uitmaakt. Kenmerkend voor dit 'oerstroomdal' in het meer bovenstrooms gedeelte van het rivierengebied zijn de relatief grote en vlakke oeverwallen en kleine komgebieden. Dit is in tegenstelling met het benedenstrooms rivierengebied, waar de oeverwallen smal zijn en de kommen zeer uitgestrekt.

De Hollanderbroeksestraat ligt op de grens van de oeverwallen (oost) en de open kommen (west). De oeverwallen zijn ontstaan op de oevers van de rivieren (stroomgeulen) waarop de grovere zand- en kiezeldeeltjes bezonken. Gebundelde oeverwallen vormden zich langzamerhand tot stroomruggen, die herkenbaar zijn als langgerekte hoger gelegen zones in het landschap. De stroomruggen waren door hun hoge ligging bij uitstek geschikt voor bewoning en landbouw. Binnen de gemeente Overbetuwe is o.a. de noord-zuid-gerichte stroomrug Oosterhout-Elst-Driel duidelijk herkenbaar. Deze ligt ten oosten van het plangebied.

Komgebieden zijn de van oudsher laaggelegen en natte gebieden die overstromingsgevoelig zijn en zich voor de bedijkingen kenmerken als ontoegankelijke moerasgebieden. Bij hoog water en onder rustige omstandigheden zetten zich hier de kleinste riviersedimenten af zoals de fijnste kleideeltjes. Doordat de rivieren hun loop continu verlegden en door de zandige oeverwallen heen braken is zand op klei en klei op zand terecht gekomen.

DE LINGE

Ten zuiden van het plangebied is de Linge gelegen. Een kunstmatige waterloop (Boven-Linge), die in de dertiende eeuw is aangelegd als afvoerkanaal van overtollig water uit de komgebieden. Een stelsel van waterlopen, in deze omgeving zegen, pijpen en graven genoemd, zorgt voor een goede waterafvoer in de rest van het gebied; de komgebieden en de lagere stroomruggen. De Linge heeft nog steeds betekenis als waterhuishoudkundig systeem.



LIGGING IN HET LANDSCHAP

Het plangebied is gelegen in het stroomruglandschap aan de rand van het open komgebied Hollanderbroek. Het stroomruglandschap kent een onderscheid in hogere en lagere stroomruggen en oude stroomgeulen. Aanvankelijk waren bewoning, agrarische bouwlanden, fruit- en boomteelt geconcentreerd op de hogere stroomruggen en woerden.

Op de hogere stroomruggen was aanvankelijk een kleinschalig en afwisselend coulissenlandschap aanwezig, o.a. door de vele heggen die als perceelsscheiding dienden, de boombeplanting langs de wegen en de vele boomgaarden. Lagere stroomruggen en oude stroomgeulen werden in het verleden vooral gebruikt als hooi- en weiland en hadden een iets opener karakter.

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

Landschappelijke kwaliteiten stroomruggen:

- Kleinschaligheid van het stroomruggenlandschap met karakteristieke elementen als fruitbomen, boomgaarden, laanbeplanting, elzensingels en erfbeplanting.
- Waardevolle gradiënten (o.a. open-dicht, hoog-laag, droog-nat) tussen stuwwallen-uiteerwaarden-stroomruggen-kommen.
- Lintbebouwing in de dorpen en buurtschappen. De kwaliteit zit in de contrasten tussen het omliggende open landschap en de beslotenheid van de linten met hoog opgaande erfbeplanting, kronkelige wegen. Daarnaast is in veel buurtschappen zicht op het landschap mogelijk.

De kommen werden extensief gebruikt als hooi- en weiland. Het verkavelingspatroon was regelmatig, het landschap open en grootschalig. Een stelsel van rechtlijnige weteringen zorgde voor de afwatering van het gebied. Door de kommen liepen slechts enkele wegen en er werd niet gewoond.

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



Zicht op voormalige manege met woning gelegen op de woerd. De bestaande 'beeldbepalende' bomen op en rondom het erf zorgen voor een duidelijk contrast met het open komgebied (Hollanderbroek)



Natuurlijke weide omsloten door streekeigen opgaande beplanting (gemengde natuurlijke haag)



Buitenverblijven met diverse soorten kangoeroes

Landschappelijke kwaliteiten komen:

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



Zichtrelatie tussen oeverwal-kom.

Doorzicht vanaf buurtschap richting open kom (west).



Zichtrelatie tussen oeverwal-kom.

Zicht vanaf buurtschap richting Hollanderbroek.



Buurtschap Hollanderbroek als "groen" eiland gelegen in open (kom) landschap.

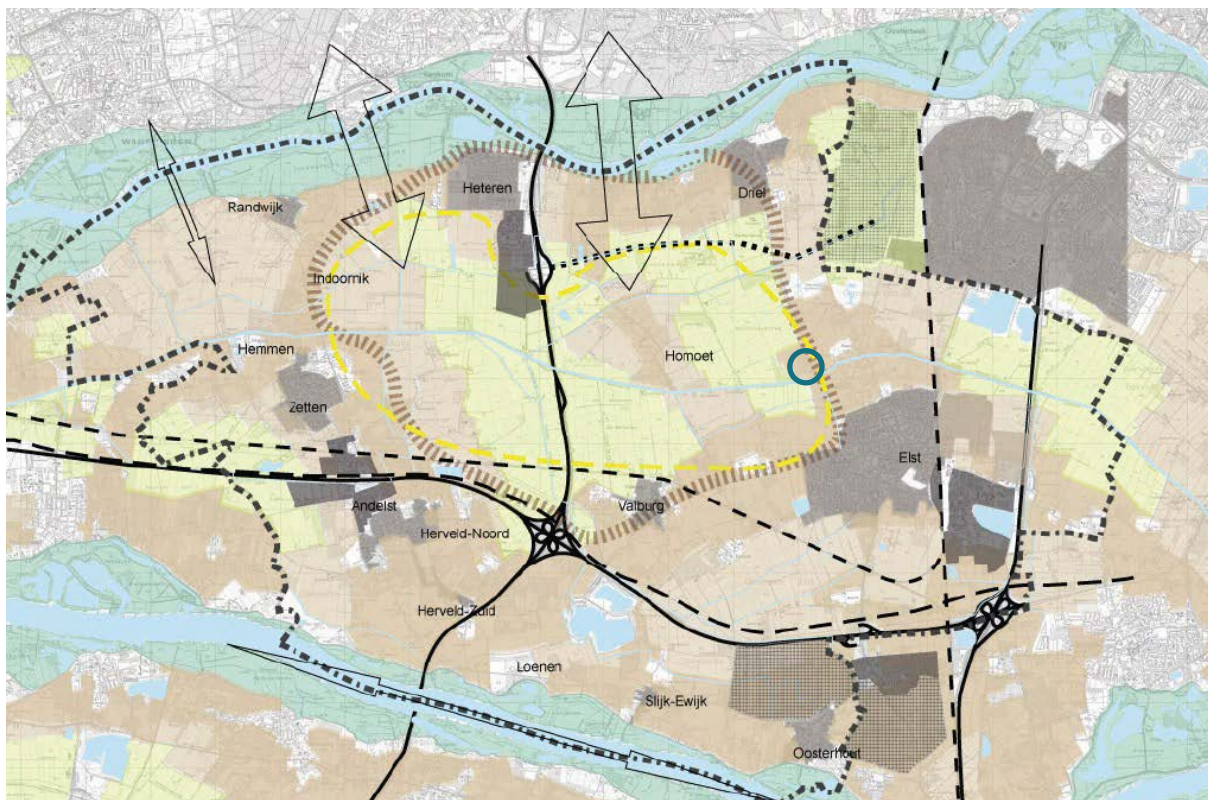


Karakteristieke bebouwing en opgaande erfbeplanting zorgen voor kleinschaligheid oeverwal.

DE LOCATIE HOLLANDERBROEKSESTRAAT

De locatie maakt onderdeel uit van een klein buurtschap gelegen aan de Hollanderbroeksestraat en kenmerkt zich door de beslotenheid van het lintje met hoog opgaande erfbeplanting, karakteristieke boerderijen en het contrast tussen het omliggende open landschap.

Op het huidige agrarische perceel bevindt zich een woning gelegen op een terp. Daarachter staat een voormalige manege met rijhal en enkele schuren. Door de aanwezige opgaande (erf)beplanting is de bebouwing vanaf de Hollanderbroeksestraat niet sterk aanwezig. Het plangebied wordt aan de noord- en oostzijde begrensd door andere (agrarische) erven met opgaande beplanting. Aan de west- en zuidzijde ligt het open komlandschap met grootschalige grasland en akkerbouw.



Kaart 4, Visiekaart landschappelijke samenhangen en verschillen

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

LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN (LOP)

Bij het opstellen van het inrichtingsplan is naast de door de gemeente aangeleverde kaders landschap en stedenbouw het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) van de gemeente Overbetuwe als basis gebruikt. Het plangebied is gelegen in het deelgebied 9, Oeverwal Valburg-Homoet. De volgende ruimtelijke uitgangspunten die essentieel van belang zijn voor de beoogde ontwikkeling aan de Hollanderbroeksestraat 31 te Elst staan hieronder opgenoemd.

HOOFDDOELSTELLINGEN

- In stand houden en versterken van de waardevolle samenhang tussen kom-oeverwal en uiterwaard (gradiënten); De Hollanderbroek is aangewezen als provinciaal waardevol landschap. Het open kommengebied, met haar zware klei, staat in contrast met de dichtere, omringende oeverwallen;
- Behouden en versterken van de openheid, grootschaligheid en de kenmerkende weidebouw in de kommen, tegenover de kleinschalige structuur van de oeverwallen;
- Waardevolle landschappelijke en historische elementen en structuren beter herkenbaar maken in het landschap;
- Benutten van de landschapsecologische potenties die het watersysteem biedt;
- Verbeteren van de overgangen tussen de stads- en dorpskernen en het platteland.

DEELGEBIED 9 OEVERWAL VALBURG-HOMOET

- Gradiënten van het bestaande landschap behouden en versterken. Het verschil tussen de open kommen en de oeverwal blijft herkenbaar wanneer verschillen tussen de oeverwal en kommen worden geaccentueerd en oude bebouwing behouden blijft;
- Zichtrelaties tussen oeverwal-kom dienen te worden behouden;
- Openheid versus kleinschaligheid. Door de aanleg van erfbeplanting te stimuleren, wordt de oeverwal nog herkenbaarder in het landschap;
- Monumentale beplanting (oude hagen en erfbeplanting) dient extra beschermd en onderhouden te worden, waardoor dit veilig gesteld wordt voor de toekomst;
- Door stimulering van de aanplant van fruitbomen op de oeverwal, wordt de kleinschaligheid versterkt en de historie voelbaar gemaakt;
- De gemeente streeft naar het herkenbaar maken van de Linge als landschappelijke structuurdrager, door de integrale aanpak van waterberging, natuurvriendelijke oevers en recreatief medegebruik.



GUNYAH

Gunyah (beschermde schuilplaats) is een educatief- en onderzoekscentrum voor kangoeroes, een unieke plek waar de flora en fauna van Down Under op kleine schaal samen zijn onder- en samengebracht.

De buideldieren (de placentaloze zoogdieren) waartoe de kangoeroes behoren, zijn de meest bijzondere zoogdieren op aarde. Een reden temeer om er zorgvuldig mee om te gaan en deze prachtige dieren te behoeden voor een mogelijke ondergang. Omdat men in Australië in het algemeen niet erg respectvol omgaat met deze unieke dieren, is er veel aan gelegen dat juist landen buiten Australië hierin hun verantwoordelijkheid nemen. Een groot aantal van 'onze' (van de in West-Europa aanwezige) soorten wordt in Australië met uitsterven bedreigd. In verreweg de meeste dierentuinen binnen Europa zijn de reuzenkangoeroes en andere zeldzame soorten al verdwenen.

Nagenoeg al die soorten die buiten Australië voorkomen zijn in dit educatief- en onderzoekscentrum aanwezig, dit maakt het uniek voor Nederland en ver daarbuiten. Naast de kangoeroes zijn er ook een aantal specifieke Australische vogels te zien als mede kenmerkende Australische bomen en planten. De niet winterharde planten worden ondergebracht in een binnentuin, de voormalige binnenbak van de manege. Binnen- en buitenverblijven gaan geleidelijk in elkaar over wat een mooi geheel vormt.

Als 'nevenactiviteit' wil men graag in een kleinschalige vorm belangstellende in kleine groepjes rondleiden. De dieren (kangoeroes) vragen veel rust en geborgenheid. In deze formule geeft het de kans om de dieren in hun natuurlijke gedragvorm van dichtbij te bewonderen en tevens de mogelijkheid om een kijkje achter de schermen te nemen.

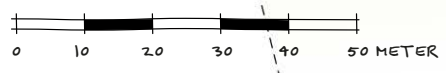
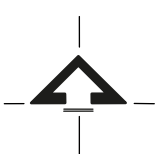
Middels een educatieve presentatie over de ontdekking, herkomst en de specifieke en fascinerende soorteigenschappen van deze dieren wordt er aansluitend een wandeling door de tuinen en dierverblijven zowel binnen als buiten mogelijk gemaakt.



A-A'

B-B'

C-C'





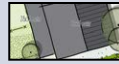
LEGENDA



BESTAANDE BOERDERIJ
GELEGEN OP TERP IN HET LANDSCHAP



BESTAANDE MANEGEHAL OMVORMEN NAAR VOERKEUKEN WORK-SHOPRUIMTE . MEDISCH RUIMTE . AUSTRALISCHE BINNENTUIN EN BINNENVERBLIJVEN KANGOEROES



BESTAANDE BIJGEBOUW HANDHAVEN EN UITBREIDEN VOOR MACHINES EN OPSLAG MATERIEEL . ZORGT TEVENS VOOR ENIGE AFSCHERMING KANGOEROES



NIEUW TE BOUWEN KAPSCHUUR VOOR OPSLAG MATERIEEL, MACHINES EN VOER (VRIJSTAAND I.V.M. BRANDGEVAAR)



VOGEL VOLIÈRE D.M.V. EEN NET



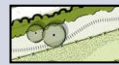
BIJGEBOUW . KIJKHUT HANDHAVEN . INPASSEN MET OPGAANDE 'STREEKEIGEN' BEPLANTING



TWEE BESTAANDE NACHTVERBLIJVEN IN GEDEKTE KLEUREN IN EMOE-WEIDE



EMOE-WEIDE MET LAAGTES EN HOOGTES (PADDEPOEL) VOORZIE VAN SOLITAIRE BOMEN . BOOMGROEPEN EN BOSSCHAGE . KRUIDENRIJK GRASLAND .



RONDGANG . GEMAaid GRASPAD INGEPAST MET AUSTRALISCHE BEPLANTING (PARKACHTIGE SFEER)



BESTAAND ERF VOORZIE VAN (HALF)VERHARDING RUIMTE VOOR PARKEREN



BIJGEBOUW . KIJKHUT HANDHAVEN . INPASSEN MET OPGAAND 'STREEKEIGEN' BEPLANTING



TWEE BESTAANDE NACHTVERBLIJVEN IN GEDEKTE KLEUREN EMOE-WEIDE



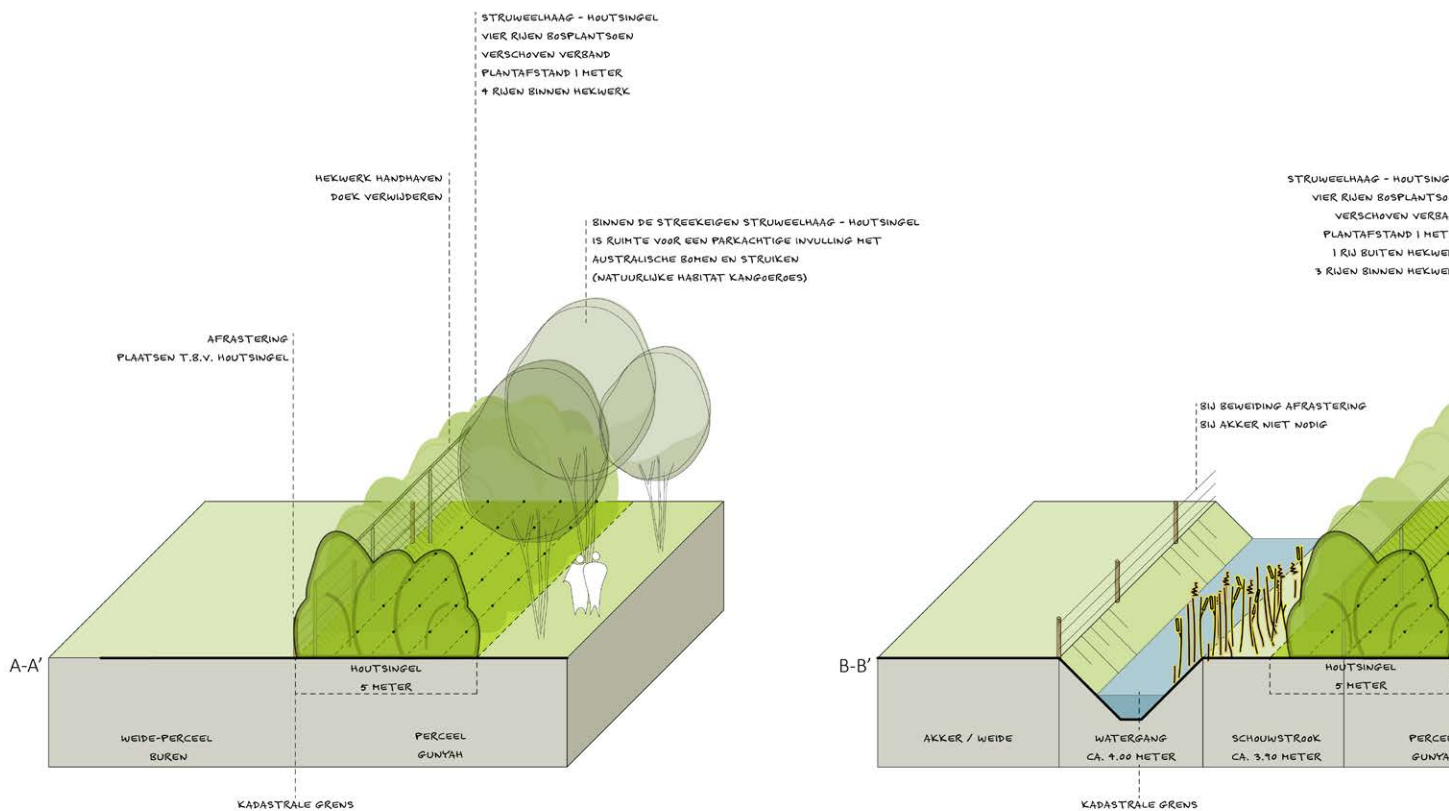
EMOE-WEIDE MET LAAGTES EN HOOGTES (PADDEPOEL) VOORZIE VAN SOLITAIRE BOMEN . BOOMGROEPEN EN BOSSCHAGE . KRUIDENRIJK GRASLAND .



RONDGANG . GEMAaid GRASPAD INGEPAST MET AUSTRALISCHE BEPLANTING (PARKACHTIGE SFEER)



BESTAAND ERF VOORZIE VAN (HALF)VERHARDING RUIMTE VOOR PARKEREN

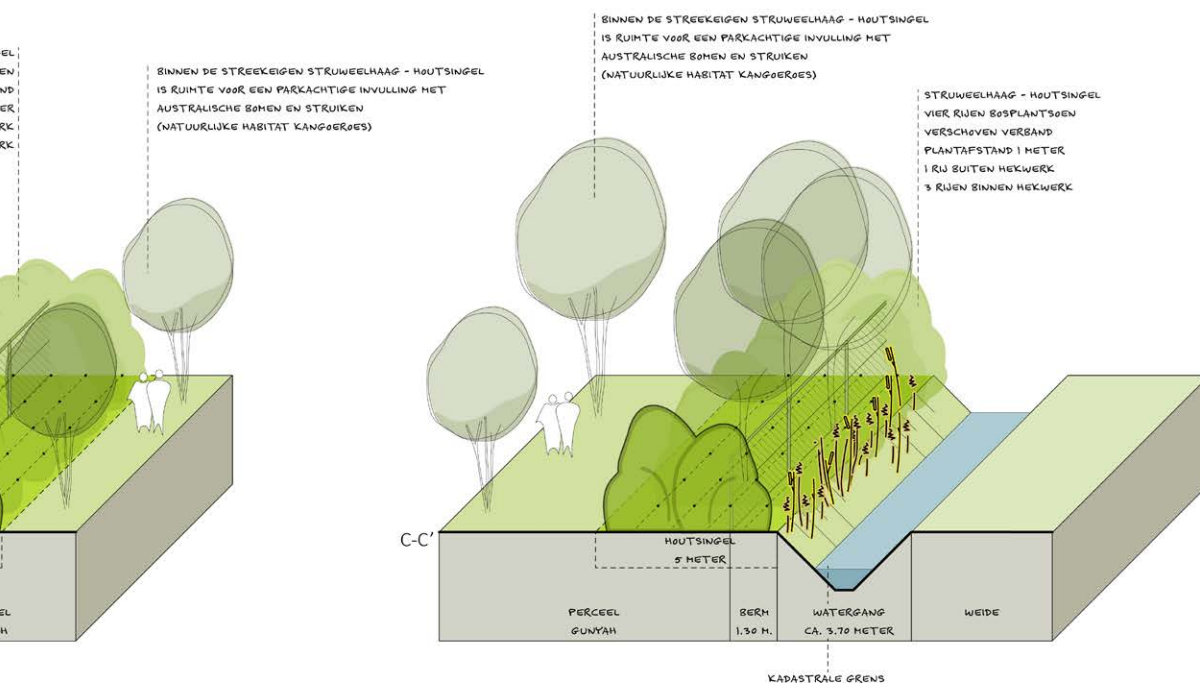


HET PLAN

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

De locatie wordt landschappelijk ingepast door nieuwe opgaande streekeigen beplanting toe te voegen in de vorm van een gemengde houtsingel op de perceelgrenzen. Zo wordt er uiteindelijk een robuuste en duurzame groene structuur verkregen passend in het landschap. De bestaande afrastering (gaashekwerk met doek) is niet echt fraai en passend in het landschap. Echter heeft deze afrastering een belangrijke functie, namelijk de borging van rust en beschutting van de 'stressvolle' dieren. De afrastering zal zoveel mogelijk worden ingepast door de houtsingel. Aan de noordzijde wordt het doek verwijderd. Eventueel kan men de afrastering met doek vervangen door een meer natuurlijke afrastering bestaande uit takkenrillen en/of een wilgenvlechtwerk. Deze vormt ook een aantrekkelijke verblijfs- en foerageerplaats voor vogels, insecten als bijen en kleine zoogdieren.

Aan de voorzijde zorgt een aan te planten knip- en scheerheg de overgang van het erf naar het "open" landschap en houdt daarbij rekening met de woning op de terp. Door deze landschappelijke inpassing zullen zowel het landschap als de natuur versterkt worden, evenals de uitstraling van het plangebied.



BEBOUWING

De bestaande woning, het hoofdgebouw, is gelegen op een terp en is gericht op de weg. De voormalige manege-rijhal en andere schuren liggen achter de woning en zijn ruimtelijk ondergeschikt aan het hoofdgebouw middels onder meer een eenvoudige volumeopbouw met passende materialisatie. Alle agrarische bedrijfsbebouwing blijven zoveel mogelijk behouden in de nieuwe situatie. Aan de noordzijde komt een nieuwe vrijstaande kapschuur te staan die vrijstaat van de dierneverblijven i.v.m. brandgevaar. In de emoe-weide staan twee nachtverblijven (containers) die bekleed worden met houten rabatdelen in een gedekte kleur passend in het landschap.

ONTSLUITING EN PARKEREN

Het agrarische erf is vanaf de Hollanderbroeksestraat via twee bestaande opritten ontsloten. De zuidelijke oprit biedt toegang tot het "erf" met woning en de voormalige rijhal en overige bijgebouwen. Via de noordelijke oprit heeft men toegang tot een parkeerterrein. Beide toegangen hebben een metalen toegangspoort. De verharding bestaat uit halfverharding en/of klinkers. Het parkeren vindt plaats op het erf. Er is ruimschoots parkeergelegenheid op eigen terrein.



BEELDKWALITEIT “BUITEN”

HOUTSINGEL

Houtsingels liggen vaak rondom het erf of langs watergangen. Ze dienen als perceelscheiding, veekering en als geriefhoutbosje. Ze vormen belangrijke leefgebieden en verplaatsingsroutes voor allerlei dieren. Dankzij de vele zaden, bessen, slakken, spinnen en insecten is de houtsingel voor veel vogels ook een goed foerageergebied. In de bomen broeden veel vogels. Verder is een houtsingel een toevluchtsoord voor veel kleine zoogdieren.

De beplanting van houtsingels varieert per gebied. In het rivierengebied, in het kommenlandschap ziet men veel essen als boomvormers. Deze worden aangevuld met onder andere zwarte els, zomereik, vogelkers, kornoelje, Gelderse roos, en kardinaalsmuts. Daarnaast worden stekelige struiken aangeplant, zoals meidoorn, sleedoorn en hondsroos. Helaas verspreid de meidoorn bacterievuur. Dit is een plantenziekte die voor de laanboomteelt en de fruitteelt een ernstige bedreiging kan vormen. Het plangebied ligt in een bufferzone waar het aanplanten van meidoorn niet is toegestaan.

KNIP- EN SCHEERHEG

Over het algemeen staan heggen op het voorerf. Heggen staan vooral op het erf rondom de siertuin, moestuin, dierenweide of boerenboomgaard. Vaak werden doornige struiken gebruikt, zodat de heg ondoordringbaar was. Vee brak daardoor niet uit de wei en ongewenste dieren bleven op afstand.

Meidoorn is waarschijnlijk de meest aangeplante heggenstruik, vooral in knip- en scheerheggen. De meidoorn is goed te snoeien en vormt een erg dichte heg. Helaas verspreid de meidoorn bacterievuur. Naast de meidoorn zijn soorten als liguster en veldesdoorn ook uitermate geschikt voor een knip- en scheerheg.

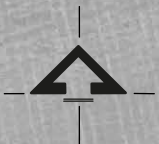


HOLLANDERBROEKSESTRAAT

A-A'

B-B'

C-C'



0 10 20 30 40 50 METER

BUITENVERBLIJVEN

Binnen de robuuste duurzame groene structuur bestaande uit streekeigen beplanting bevinden zich de buitenverblijven van de dieren. Deze besloten buitenruimte wil men graag omvormen naar een zo natuurlijk mogelijk 'Australisch' landschap. Passende beplanting o.a. verschillende eucalyptus, varens, acacia's en andere exoten worden afgewisseld en gemengd met streekeigen beplanting (wilgen).

Aan de binnenzijde van de groene structuur zal een vegetatiezoom bestaande uit passende 'Australische' beplanting in samenhang met streekiegeen beplanting zorgen voor geleidelijk overgang van het landschap.

De buitenverblijven/weides bestaan uit natuurlijke kruidenrijke grasland. Een kruidenrijk grasland is niet alleen mooi in het landschap, maar levert ook een belangrijke bijdrage aan het verbeteren van de biodiversiteit en aan de belevingswaarde van het landschap. Het maaiveld is glooiend met hier en daar een liggende dode boom. In het westelijke verblijf bevinden zich twee poelen en enkele grondlichamen.

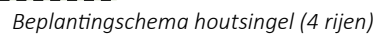
Te midden van het terrein bevindt zich een bestaande observatiepunt. In het verlengde hiervan wil men een volière creëren voor Australische vogelsoorten.

Een kronkelig wandelpad bestaande uit gebroken rode dakpannen, refererend aan de grote rode rots "Uluru" in Australië zorgt voor de ontsluiting van de buitenverblijven en dient tevens als onderhoudspad.



BEELDKWALITEIT “BINNEN”

Binnen de robuuste groene structuur bestaande uit streekeigen beplanting zal de besloten buitenruimte het thema ‘Australisch’ landschap krijgen. Passende elementen, verhardingen en beplanting o.a. verschillende eucalyptus, varens, acacia’s en andere exoten worden afgewisseld en gemengd met streekeigen beplanting (wilgen) en geven vorm aan deze bijzondere landschap.



BEPLANTINGSPLAN

Voor de nieuwe landschapselementen is een beplantingsplan opgesteld. Hierin wordt per landschapselement aangegeven welke streekeigen beplantingssoorten gewenst zijn, uit welke aantallen de nieuwe aanplant is opgebouwd en in welke dichtheid wordt aangeplant. Daarnaast wordt een indicatie gegeven van het gewenste formaat aan te planten beplanting.

1. HOUTSINGEL NOORDZIJDE

Afmeting: 122x5 meter
Struikvormers: 488 stuks
Plantverband: verschoven verband, 4 rijen
Plantafstand: 1 stuk per meter
Plantmaat: 100-125
Aanplant in groepen van minimaal 25

Soorten:

Grauwe wilg - Salix cinerea	100 st.
Gele kornoelje - Cornus mas	50 st.
Krentenboompje-Amelanchier lamarckii	150 st.
Hazelaar - Corylus avellana	150 st.
Winterlinde - Tilia cordata	38 st.

2. HOUTSINGEL WESTZIJDE

Afmeting: 100x5 meter
Struikvormers: 400 stuks
Plantverband: verschoven verband, 4 rijen
Plantafstand: 1 stuk per meter
Plantmaat: 100-125
Aanplant in groepen van minimaal 25

Soorten:

Grauwe wilg - Salix cinerea	80 st.
Gele kornoelje - Cornus mas	40 st.
Krentenboompje-Amelanchier lamarckii	120 st.
Hazelaar - Corylus avellana	120 st.
Winterlinde - Tilia cordata	40 st.

3. HOUTSINGEL ZUIDZIJDE

Afmeting: 98x5 meter
Struikvormers: 392 stuks
Plantverband: verschoven verband, 4 rijen
Plantafstand: 1 stuk per meter
Plantmaat: 100-125
Aanplant in groepen van minimaal 25

Soorten:

Grauwe wilg - Salix cinerea	80 st.
Gele kornoelje - Cornus mas	40 st.
Krentenboompje-Amelanchier lamarckii	115 st.
Hazelaar - Corylus avellana	115 st.
Winterlinde - Tilia cordata	42 st.

4. HAAG (ZUID)

Soort: Haagbeuk- Carpinus betulus
Aantal: 315
Plantafstand: 4 stuks per meter
Plantmaat: 100-125

5. HAAG (NOORD)

Soort: Haagbeuk- Carpinus betulus
Aantal: 245
Plantafstand: 4 stuks per meter
Plantmaat: 100-125

OOSTZEE ONTWERP & OMGEVING

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

OOSTZEE
ontwerp & omgeving

Bijlage 2 Lijst van nevenactiviteiten

Bijlage 2 Lijst van nevenactiviteiten

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

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

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

N = nevenactiviteit toegestaan

- = nevenactiviteit niet toegestaan



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

info@overbetuwe.nl
www.overbetuwe.nl