TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22k Buitengebied, Waaldijk 1 en Tielsestraat ong., Andelst

Inhoudsopgave

Motivering **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **6**
1.1 Aanleiding 6
1.2 Ligging plangebied 6
1.3 Huidig juridisch-planologisch regime 8
1.4 Leeswijzer 9

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie **10**

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 (spoor)wegverkeer 19
5.3 Luchtkwaliteit 20
5.4 Activiteiten en milieuzonering 22
5.5 Geurhinder 23
5.6 Bodem 24
5.7 Omgevingsveiligheid 24
5.8 Ontplofbare oorlogsresten 27
5.9 Kabels en leidingen 27
5.10 Water 27
5.11 Natuur 30
5.12 Archeologie en cultuurhistorie 32
5.13 Verkeer en parkeren 33
5.14 Trillingen 34
5.15 Gezondheid 34
5.16 Duurzaamheid 35

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet **36**
6.1 Algemene opzet 36
6.2 Toelichting op de regels 36

Hoofdstuk 7 Financiële toelichting **38**

Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak **39**
8.1 Inleiding 39
8.2 Participatie 39
8.3 Overleg 39
8.4 Wijziging van het omgevingsplan 39
8.5 Beroep 39

Bijlagen bij motivering **41**

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek **42**

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek **43**

Bijlage 3 Watertoets **44**

Bijlage 4 Quickscan natuur **45**

Bijlage 5 Stikstofdepositieonderzoek **46**

Bijlage 6 Nader onderzoek huismus **47**

Bijlage 7 Rapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen 48

Regels 49

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 50
Artikel 1 Toepassingsbereik 50
Artikel 2 Begrippen 51
Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen 56

Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten 57
Artikel 4 Agrarisch met waarden 57
Artikel 5 Wonen 59
Artikel 6 Waarde - Archeologische verwachting 2 63
Artikel 7 Waarde - Archeologische verwachting 4 66
Artikel 8 Waterstaat - Waterkering 69

Hoofdstuk 3 Algemene regels 71
Artikel 9 Algemene bouwregels 71
Artikel 10 Algemene gebruiksregels 72
Artikel 11 Algemene aanduidingsregels 73
Artikel 12 Algemene afwijkingsregels 74
Artikel 13 Anti-dubbeltelregel 75

Hoofdstuk 4 Overgangsregels 76
Artikel 14 Overgangsrecht 76

Bijlagen bij regels 77

Bijlage 1 Lijst van nevenactiviteiten 78

Bijlage 2 Landschappelijke inpassing Tielsestraat ong. 79

Bijlage 3 Landschappelijke inpassing Waaldijk 1 80

Bijlage 4 Te slopen bedrijfsbebouwing 81

Motivering

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens op een perceel aan de Waaldijk in Andelst de agrarische activiteiten te beëindigen, de voormalige bedrijfsbebouwing te slopen en hiervoor een woonfunctie in de plaats te realiseren. Door de sloop van de bebouwing ontstaat er tevens een mogelijkheid tot de ontwikkeling van twee nieuwe woningen. Deze twee woningen zijn voorzien op een nabijgelegen perceel aan de Tielsestraat in Andelst waar een agrarisch perceel zal worden veranderd tot twee woonfuncties.

Op 1 april 2025 is door het college besloten medewerking te verlenen aan het principeverzoek. Hierin is bepaald medewerking te verlenen aan een wijziging van het omgevingsplan om het agrarisch bedrijf om te vormen naar "Wonen" aan de Waaldijk 1 (gedeeltelijk perceel kadastraal Valburg, sectie H nummer 1781) in Andelst en, na het slopen van de bedrijfsbebouwing, de realisatie van twee vrijstaande woningen op het perceel ten westen van Tielsestraat 237 (kadastraal Valburg, sectie H, nummer 7) te Andelst mogelijk te maken. De gemeente heeft ervoor gekozen om een wijziging van het omgevingsplan te doorlopen met toepassing van de Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM). Dit TAM-omgevingsplan maakt het beoogde gebruik en de beoogde bebouwing mogelijk en stelt nieuwe kaders vast voor het plangebied.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied bestaat uit twee locaties die als één ontwikkeling worden bezien. Dit betreft de locaties aan de Waaldijk en aan de Tielsestraat. Beide percelen liggen ongeveer 600 meter van elkaar.



Globale aanduiding locaties het plangebied aan de Waaldijk (zuidelijk perceel) en de Tielsestraat (noordelijk perceel)

Waaldijk 1
Het zuidelijke perceel aan de Waaldijk betreft gedeeltelijk het kadastrale perceel Valburg, sectie H, perceelnummer 1781. Hier staat tevens de bedrijfswoning die gewijzigd zal worden naar woonfunctie. Dit pand heeft een oppervlakte van circa 350 m². De bedrijfsbebouwing - bestaande uit 5 bijgebouwen - van circa 1570 m² zal worden gesloopt ten behoeve van de Landelijke Beëindigingsregeling Veehouderijlocaties (LBV-regeling) voor functieverandering naar wonen. Ook de sleufsilo's behorende bij het voormalige agrarische bedrijf zullen worden verwijderd.



Te slopen bedrijfsbebouwing op locatie Waaldijk 1

Tielsestraat ongenummerd (naast nummer 237)
Het realiseren van (twee nieuwe) woningen aan de Waaldijk is door de ligging aan de Waal (onderdeel van aandachtsgebied Reservering Rijntakken RG in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) in het kader van rivierverruiming) niet gewenst. Hierdoor is naar een andere locatie gezocht voor het oprichten van twee woningen. De Tielsestraat ongenummerd (naast nummer 237, kadastraal Valburg, sectie H, nummer 7) is daarbij als locatie gekozen en valt net buiten het gebied aangewezen in het Besluit kwaliteit leefomgeving. De locatie kenmerkt zich door een agrarische uitstraling, maar ligt aan een bebouwingslint tussen de kernen Wely en Andelst.



Plangebied noordelijk deel Tielsestraat

1.3 Huidig juridisch-planologisch regime

Waaldijk 1
De gronden vallen onder het regime van het tijdelijk deel omgevingsplan 'Buitengebied Overbetuwe', zoals vastgesteld op 5 maart 2013 door de gemeente Overbetuwe. Deze gronden beschikken over de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden' met een ingetekend bouwvlak. Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met dien verstande dat niet-grondgebonden agrarische bedrijven niet zijn toegestaan.

De gronden beschikken over de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 2' en 'Waterstaat – Waterkering'. De voor Waarde - Archeologische verwachting 2 aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische resten in de bodem. De voor Waterstaat - Waterkering aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming, het onderhoud en de verbetering van de waterkering, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals duikers, keerwanden en merktekens. Tot slot is de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – kleinschaligheid' van toepassing op het gebied waar onderhavig plangebied zich binnen bevindt. Door deze aanduiding zijn de gronden mede bestemd voor het behoud, de bescherming en het herstel van kleinschalige landschapselementen ter plaatse.

Tielsestraat ongenummerd
Deze gronden vallen tevens onder het regime van het tijdelijk deel omgevingsplan 'Buitengebied Overbetuwe', zoals vastgesteld op 5 maart 2013 door de gemeente Overbetuwe. Deze gronden beschikken over de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden'. Deze gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijven en agrarisch grondgebruik. Tevens is de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – kleinschaligheid' van toepassing op het plangebied. Door deze aanduiding zijn de gronden mede bestemd voor het behoud, de bescherming en het herstel van kleinschalige landschapselementen ter plaatse.

Tot slot is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' van toepassing op de gronden. De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 4' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische resten in de bodem.

1.4 Leeswijzer

Deze motivering 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 bij deze omgevingsplanwijziging 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 en hoe de ontwikkeling voldoet aan het criterium van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. 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

Waaldijk 1
Op het perceel aan de Waaldijk 1 te Andelst is in de bestaande situatie een melkveehouderij gevestigd. Onderdeel hiervan zijn 5 bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van circa 1.570 m². Daarnaast zijn er diverse sleufsilo's en een grote mate van verharding binnen het bestaande bouwvlak aanwezig. Ten westen van het plangebied ligt een grote waterpartij die onderdeel is van de groene ontwikkelingszone. Daarachter ligt de grens met de gemeente Neder-Betuwe waar tevens een agrarisch bedrijf is gevestigd. Aan de zuidzijde van het perceel ligt de Waaldijk, die de ontsluiting vormt van het gebied, met daarachter gelegen de rivier de Waal. Ten oosten, nog binnen hetzelfde kadastrale perceel ligt een houtwal die is aangewezen als natuur. Verderop ligt op ongeveer 300 meter ten oosten van de bedrijfswoning een burgerwoning.

Tielsestraat ongenummerd
Het kadastrale perceel is momenteel als agrarisch grasland in gebruik. Het perceel is onbebouwd. Ten oosten van het perceel ligt een woonbestemming met daarachter twee locaties die recentelijk zijn omgevormd tot wonen. De woningen liggen als van oudsher dicht aan de Tielsestraat en vormen een bebouwingslint tot aan het dorp Andelst. De locatie ligt buiten het Barro-rivierverruimingsgebied, waardoor het een geschikte locatie is voor het realiseren van de twee woningen. Bijkomend zijn deze gronden in bezit bij dezelfde eigenaar, waardoor dit plan in één procedure kan worden ontwikkeld.

Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie

Waaldijk 1
Met de melkveehouderij wordt gebruik gemaakt van de Landelijke Beëindigingsregeling Veehouderijlocaties (LBV-regeling) om daarbij functieverandering toe te passen naar wonen. Hierbij zal de huidige bedrijfswoning aan de Waaldijk 1 omgezet worden naar een burgerwoning. Inherent aan de LBV-regeling zullen de bestaande agrarische bedrijfsgebouwen inclusief de sleufsilo's op het perceel gesloopt/verwijderd moeten worden. Met toepassing van het functieveranderingsbeleid mogen er in ruil voor de sloop van de bedrijfsgebouwen twee woningen teruggebouwd worden. Het voorliggende plan voorziet in het wegbestemmen van de mogelijkheden voor het exploiteren van een veehouderij op de locatie aan de Waaldijk 1 en het mogelijk maken van de bouw van de twee extra woningen.

Het perceel aan de Waaldijk 1 is geen passende locatie om de ruimte-voor-ruimte woningen te realiseren. Dit doordat het perceel is gelegen binnen een gebiedszonering uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl). De gronden zijn gereserveerd voor eventuele rivierverruiming en het toevoegen van extra gevoelige objecten is hier niet wenselijk. Aangezien initiatiefnemer gronden aan de Tielsestraat reeds in eigendom heeft, is het gewenst de twee woningen daarom terug te bouwen op een andere locatie. Deze locatie aan de Tielsestraat sluit aan op een reeds bestaand bebouwingslint, kort nabij de kern van Andelst.

De bestaande bedrijfswoning met bijgebouwen aan de Waaldijk 1 te Andelst zullen samen met de gronden worden omgezet naar de functie 'Wonen'. Het bouwvlak voor het agrarische perceel zal vervallen. De bedrijfsbebouwing wordt wegbestemd waarmee alleen de burgerwoning met bijbehorende bouwwerken overblijft. Het woonperceel zal landschappelijk worden aangekleed door middel van streekeigen beplanting. De overige gronden rondom het perceel zullen worden ingezet ten behoeve van agrarische gronden (grasland).

Landschappelijke kenmerken
Op het perceel aan de Waaldijk 1 is in de huidige situatie weinig beplanting aanwezig. Hier zullen de bedrijfsgebouwen worden verwijderd, tezamen met de sleufsilo's en de verhardingen. Een groot deel van deze gronden zal weer ingericht worden als agrarisch weideland. Het woonerf zal verder aangekleed worden met een aantal streekeigen hagen, solitaire bomen en een boomgroep. De inrit wordt benadrukt door de aanplant van bomen en de erfgrens zal worden geaccentueerd.

Heggen of hagen kunnen voorkomen rondom de voortuin, moestuin, boomgaard of als perceelscheiding of scheiding tussen de weilanden. In het weiland of om de boomgaard kwam van oudsher meidoorn of een gemengde doornhaag voor. Rondom de voortuin gaat de voorkeur uit naar meidoorn, veldesdoorn of liguster.

Voor het type landschap geldt dat boerenboomgaardjes als een waardevolle aanvulling worden beschouwd. Ook zijn de knotbomen een vertrouwd beeld in het Nederlandse cultuurlandschap, staan vaak in rijen en vormen een groen lint in het landschap. Knotbomen van zomereik en gewone es komen voornamelijk voor langs (voormalige) perceelranden op de oeverwallen. Soorten die in dit landschapstype veel in een houtsingel en geriefhoutbosjes voorkomen zijn essen, elzen, meidoorn, sleedoorn, veldesdoorn, hazelaar, gelderse roos, kardinaalsmuts etc. Geriefhoutbosjes waren vaak minder gemengd en bestonden voornamelijk uit els, wilg, gewone es of hazelaar.

Tielsestraat ongenummerd
Voor het perceel aan de Tielsestraat ong. te Andelst geldt dat de agrarische gronden voor een deel zullen worden omgezet ten behoeve van wonen. Hierbij is er nauwkeurig gekeken naar de positionering en afstanden ten opzichte van de omliggende woningen en omliggende gronden in verband met spuitzonering. Het oppervlak van de woonfunctie is hier ook op aangepast. In onderstaande afbeelding is een weergave opgenomen van hoe dit woonvlak in de gewenste situatie vormgegeven wordt.



Uitsnede beoogde situatie Tielsestraat ong. te Andelst. (bron: VanWestreenen B.V.)

Landschappelijke kenmerken en inpassing
Op het perceel aan de Tielsestraat ongenummerd is in de huidige situatie geen beplanting aanwezig. Er zal hier worden ingezet op het accentueren van de perceelgrenzen en het aanplanten van een aantal streekeigen solitaire bomen en boomgroepen. Het beplantingsplan is opgenomen als bijlage 2 bij de regels van dit plan. In dit beplantingsplan zijn zowel de bestaande beplanting, als de nieuw aan te planten beplanting opgenomen. Dit zijn onder andere haagbeuken, noot, zwarte els en een (hoogstam)boomgaard. Met de inpassing wordt de ruimtelijke kwaliteit van het gebied versterkt en wordt het perceel landschappelijk ingepast in de omgeving.

Ook voor de Waaldijk is een landschappelijke inpassing opgesteld. Deze is toegevoegd als bijlage 3 bij de regels van dit plan.

Bij onderhavig plan zal worden ingezet op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, landschappelijke kwaliteit en biodiversiteit. Voor de exacte juridische vertaling van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)
Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving voor Nederland in 2050. De NOVI komt voort uit de Omgevingswet, die op 1 januari 2024 in werking is getreden. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Het Rijk wil sturen en richting geven op vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;

Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Beoordeling en conclusie
Gezien de kleinschalige omvang van het initiatief, zijn er in beginsel geen nationale belangen aan de orde. Het rijk zet in de NOVI voor het landelijk gebied in zijn algemeenheid in op een toekomstbestendige ontwikkeling. Dit betekent dat landgebruik in balans wordt gebracht met natuurlijke systemen en ontwikkelingen in het landelijk gebied niet ten koste mogen gaan van landschappelijke kwaliteiten. Met de realisatie van twee woningen aansluitend op de bebouwde kom en de bestaande bedrijfswoning te veranderen in een burgerwoning, in combinatie met een zorgvuldig landschappelijk ontwerp en inpassing, doet het initiatief geen afbreuk aan de landschappelijke kwaliteiten. Het initiatief sluit aan bij de ambities uit de NOVI.

Ladder voor duurzame verstedelijking
Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, is in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. 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 5.129 g, eerste lid, Bkl bepaald: 'De ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, zeehaventerrein, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is'.

Bij de wijziging van een omgevingsplan, die voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet rekening worden gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling en een motivering, dat de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied of binnen stedelijk groen kan worden gerealiseerd als de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt.

Reserveringsgebied Rijntakken
In het kader van de bescherming van waterbelangen heeft het rijk geometrische begrenzingen vastgelegd voor een aantal grote rivieren (artikel 5.41 Bkl). Eén van deze reserveringsgebieden is het rivierbed Reservering Rijntakken RG. Dit gebied wordt extra beschermd voor een veilig en doelmatig gebruik van de rivier, waarbij belemmeringen voor de vergroting van de afvoercapaciteit van de rivier worden voorkomen. Hoewel er enkele activiteiten - onder voorwaarden - kunnen worden toegelaten is het ongewenst om ontwikkelingen toe te laten die rivierverruimende maatregelen kunnen belemmeren.

Beoordeling en conclusie
Het plan ziet toe op de omzetting van een bedrijfswoning in een burgerwoning, en de realisatie van twee nieuwe woningen. Volgens vaste jurisprudentie is er bij de realisatie van drie woningen geen sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Daarom is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde voor dit plan. Met het plan is rekening gehouden met het Reserveringsgebied Rijntakken, door de locatie Waaldijk 1 - die in dit gebied is gelegen - een intensieve veehouderij te beëindigen. Door op een andere locatie - buiten het reserveringsgebied - twee woningen mogelijk te maken, zorgt de ontwikkeling niet voor belemmeringen van het reserveringsgebied en wordt voldaan aan de vereisten die zijn gesteld in het Bkl.

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 bevat concrete regels, waaraan concrete ontwikkelingen moeten worden getoetst. Ten aanzien van de Omgevingsvisie kan worden gesteld dat het initiatief een bescheiden bijdrage levert aan de realisatie van voldoende woningen, door op een daarvoor passende locatie en met behoud en versterking van de landschappelijke waarden een nieuw woonperceel mogelijk te maken. Daarnaast wordt een agrarisch bedrijf gesaneerd waardoor voormalige agrarisch bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Dit sluit aan bij de ambities van de provincie.

Omgevingsverordening Gelderland
Provinciale Staten actualiseren de Omgevingsverordening Gelderland (hierna: de Omgevingsverordening of verordening) regelmatig. De Omgevingsverordening is in januari 2024 in werking getreden en geactualiseerd in april 2025. De laatste actualisatie betreft kleine wijzigingen en heeft geen invloed op de voorgenomen ontwikkeling.

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

Wonen
Artikel 5.64 van de Omgevingsverordening geeft de instructieregel dat nieuwe woningen in een omgevingsplanwijziging alleen mogen worden toegestaan, als die ontwikkeling past binnen de regionale woonagenda. In paragraaf 4.3 wordt hieraan nader getoetst. Het plan past binnen de afspraken uit de woonagenda. Aan de instructieregel wordt voldaan.

Gelderse streek Over-Betuwe
Beide locaties binnen het plangebied maken onderdeel uit van de Gelderse streek Over-Betuwe. Artikel 5.41 van de Omgevingsverordening, dat is opgesteld met als doel om het (Gelderse) landschap te beschermen, bevat de instructieregel dat bij het toestaan van een nieuwe activiteit of ontwikkeling rekening moet worden gehouden met de voor die streek vastgestelde kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van het landschap.

Kernkwaliteiten zijn de essenties van het landschap van de Gelderse streken; de te behouden kenmerken waarmee de deelgebieden zich van elkaar onderscheiden. Deze kernkwaliteiten vormen de basis van de ruimtelijke kwaliteit en bepalen de identiteit van Gelderland. Ze zijn gebaseerd op de

ruimtelijke opbouw van het historisch gegroeide landschap met de karakteristieken van de bodem en het watersysteem, de ecologie, ontginningsgeschiedenis, cultuurhistorie en verstedelijking. De ontwikkeldoelen geven aan wat wordt beoogd met versterking van de kernkwaliteiten. Uitgangspunt is dat alle ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan de versterking van de kernkwaliteiten van de Gelderse streken.

De kernkwaliteiten voor de streek Over-Betuwe zijn als volgt geformuleerd:

1. Verstedelijkt rivierengebied (als “Gelderse poort van de delta”) tussen Pannerdens Kanaal, Nederrijn en Waal, met een afwisseling van enkele nog relatief open (vrij van bebouwing) overwegend agrarische landschappen.
2. Van oudsher wringt de Rijn zich tussen de stuwwallen van Montferland, Nijmegen en Veluwe. Met indrukwekkende en unieke splitsingspunten van rivieren: Rijn-Waal en Rijn-IJssel. Ruimtelijke ensembles waarin de combinatie van landschap en historie, afzijdige ligging, barrièrewerking en grens tot uitdrukking komt.
3. Rivierengebied met klassieke opbouw van rivier, brede en smalle uiterwaarden, dijktrajecten, fijnmazige (hoger gelegen) oeverwallen en min of meer open (lager gelegen) komgronden.
4. Vrij uitzicht vanaf dijken over het binnendijkse landschap, over de rivieren en naar de stuwwallen van de Veluwe en van Nijmegen.
5. Verstedelijking vanuit Arnhem en Nijmegen via ‘riviersprongen’, aangevuld met landschapspark Lingezegen als buffergebied. Grote variatie in grondgebruik, infrastructuur en bebouwing.
6. Gegraven Linge als structurerend landschapselement.
7. Waardevol open komgebied Hollanderbroek: uitgestrekt grootschalig open landschap en rustig en stil gebied met oud ontwateringssysteem met de Linge. Zicht op de stuwwallen van het Veluwemassief.
8. IJssellinie: (relicten van) een historische verdedigingslinie uit de jaren '50 van de 20e eeuw.
9. Ecologische waarden met name langs de rivieren en zegen en in weidevogelgebieden. Natura 2000 waarden in Rijntakken en Huissense waarden.
10. Overblijfselen en verwijzingen naar de Hollandse Waterlinie (Fort Pannerden) en Limes (UNESCO-waarde).
11. Relatieve stilte en rust als contrast met de stedelijke zones, zoals in de omgeving van Doornenburg, in de brede uiterwaarden en in de nog relatief ‘lege’ gebieden zoals het Hollanderbroek.

Beoordeling en conclusie

Het plangebied ligt op de overgang tussen het buitengebied en de bebouwde kom van Andelst. Kenmerkend is de ligging nabij de Waaldijk. Ten westen van het plangebied ligt de gemeente Neder-Betuwe. Beide locaties hebben eigen kenmerken:

Waaldijk 1

Het perceel aan de Waaldijk 1 is gelegen ten zuidwesten van de kern van Andelst in het buitengebied en tevens ten noorden van de kern van Winssen. Rondom de locatie aan de Waaldijk zijn meerdere agrarische-, woon- en niet-agrarische functies gevestigd. Het perceel aan de Waaldijk 1 is gelegen binnen het reserveringsgebied "Rijntakken" uit het Bkl, waar woningen terugbouwen niet mogelijk is omdat de gronden zijn gereserveerd voor eventuele rivierverruiming. Daarnaast betreft het een halfopen kleinschalig landschap met veel variatie in kavelgrootten en lengte-breedte verhoudingen, dooraderd met bomenrijen, knotbomen, houtsingels en bospercelen. Er is ook geen sprake van aansluitende woonfuncties, waardoor het ook niet wenselijk is om aanspraak te maken op deze onbebouwde gronden binnen het bouwvlak. Tot slot is de locatie Waaldijk 1 gelegen tegen een groene contour zoals opgenomen in de omgevingsverordening van de provincie Gelderland. Ook om deze reden is het niet wenselijk om de extra vrijstaande woningen op het perceel aan de Waaldijk 1 te realiseren, dit zal namelijk ten koste gaan van de groene contour.



Contour van de groene ontwikkelingszone uit de Omgevingsverordening

Tielsestraat ongenummerd
De sloopmeters die in onderhavig plan vrijkomen worden ingezet op het perceel aan de Tielsestraat (ong.) te Andelst voor het realiseren van twee bouwkavels. Dit perceel is in de huidige situatie in gebruik als agrarisch weideland. Het perceel sluit direct aan op een bestaand bebouwingslint aan de Tielsestraat. Aan de oostzijde van deze locatie is geen sprake van een grootschalig open gebied, maar van overwegend kleinschalige woon- en agrarische erven gelegen aan de oorspronkelijke lintstructuren rondom Andelst. De ontwikkeling in het plangebied doet geen afbreuk aan de kernkwaliteiten van de streek Over-Betuwe, doordat er sprake is van een robuuste en gebiedseigen landschappelijke inpassing. Zie daarover nader paragraaf 4.3. Bovendien sluit de realisatie van het nieuwe woonperceel aan de Tielsestraat logisch aan op de bestaande stedenbouwkundige en functionele structuur.

De ontwikkeling is daarmee passend binnen de Omgevingsverordening Gelderland en de kernkwaliteiten die daarin worden omschreven.

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.

In de Omgevingsvisie wordt een omschrijving gegeven welke ontwikkelingen passend zijn in het buitengebied. Agrarisch wordt hierbij als belangrijk en karakteristiek gezien. Er wordt opgemerkt dat door digitalisering, schaalvergroting, verstedelijking en klimaatverandering ruimte nodig is voor verbreding naast de agrarische activiteiten. In Overbetuwe worden er zeven deelgebieden onderscheiden met verschillende ontwikkelmogelijkheden. Er zijn echter ontwikkelingen die overstijgend zijn aan de deelgebieden en deze overstijgen. Het gaat om de volgende vier ontwikkelingen:

1. Bij vrijkomende agrarische bebouwing waardecreatie voorop stellen aan de hand van (verbeteren van) omgevings- en milieuwaarden, aansluitend op de ambities per deelgebied.
2. Meer gedifferentieerd bezien van mogelijke nieuwe functies voor tijdelijk gebruik van vrijkomende agrarische loodsen, met respect voor de ambities per deelgebied.
3. Toepassing van clustering en bundeling bij transformatie van (leegstaand) agrarisch vastgoed naar woonfuncties. Waar nodig gebruiken we daarbij ook saldering om 'plussen' en 'minnen' op meerdere locaties met elkaar te verbinden en als totaal meerwaarde te creëren.
4. Kleinschalige extensieve recreatie (nevenfuncties) vooral stimuleren nabij het netwerk van recreatieve routes dat zich door het gehele buitengebied begeeft.

Beoordeling en conclusie
Het plangebied ligt aan de rand van de kleine kern Andelst waar kleinschaligheid en een dorps karakter kenmerkend zijn. Om het dorp heen zijn de uiterwaarden, het agrarisch landschap en de groene buffers naar de Waal en de omringende autowegen A15 en A50 belangrijk en kenmerkend. In het buitengebied worden door de gemeente zeven deelgebieden met verschillende ontwikkelmogelijkheden onderscheiden. De ambities per deelgebied zijn in de Omgevingsvisie geformuleerd.

Waaldijk 1
De locatie Waaldijk ligt aan de rand van de agrarische oeverwal zone: een verdicht en kleinschalig karakter met afwisselend landgebruik dat bestaat uit akkerbouw, fruitteelt en boomteelt. Vestigen of vergroten van niet-grondgebonden agrarische functies zijn mogelijk binnen en aansluitend op het bouwblok. Daarnaast ligt deze locatie aan de Waaldijk met de uiterwaarden waar de dynamiek van de rivier bepalend is.

Tielsestraat ongenummerd
De locatie Tielsestraat ligt op een snijvlak van gebieden met verschillende karakteristieken. De ligging aan de rand van de bebouwde kom (dorpsrandzone), biedt een ruimtelijke en functionele relatie tussen de dorpen en het omliggende landelijke gebied. Door deze relatie meer zichtbaar en beleefbaar te maken wordt de overgang tussen de kernen en het buitengebied verbeterd. Dit plan biedt een kans om dit aan de Tielsestraat te verwezenlijken en past daarmee in de omgevingsvisie.

De realisatie van de twee bouwkavels aan de Tielsestraat sluit stedenbouwkundig aan op de bestaande bebouwing van de bebouwde kom. Er wordt een woonperceel gerealiseerd wat past binnen het bebouwingslint en wordt omgeven met verschillende landschapselementen. Hierdoor zijn kenmerkende kleinschalige elementen aan het plangebied toegevoegd, terwijl het westelijk perceel een meer open karakter behoudt richting de entree van het dorp. De voorgenomen ontwikkeling houdt rekening met de kenmerken van de omgeving en past bij de doelstellingen uit de Omgevingsvisie.

Voor functieverandering is een aparte passage opgenomen omdat deze ontwikkeling de verschillende deelgebieden overstijgt. Voor functieverandering (bij vrijkomende agrarische bebouwing) wordt daarom waardecreatie vooropgesteld aan de hand van (verbeteren van) omgevings- en milieuwaarden, die aansluiten bij de ambities per deelgebied. Daarnaast wordt bij transformatie van (leegstaand) agrarisch vastgoed naar woonfuncties clustering en bundeling toegepast. Waar nodig wordt gebruik gemaakt van saldering op meerdere locaties met elkaar te verbinden en als totaal meerwaarde te creëren.

Bovenstaande passage is toonaangevend voor het voorliggende plan. De transformatie van agrarisch vastgoed naar wonen zorgt ervoor dat er geen agrarische bebouwing leeg komt te staan. En de ontwikkeling op een andere plek (namelijk de Tielsestraat) zorgt ervoor dat de Waaldijk wordt gevrijwaard van nieuwe bebouwing, en ruimte ontstaat op een plek waar dat meer past: aansluitend aan de lintbebouwing nabij de kern Andelst. In dit plan wordt dus de saldering toegepast waar de omgevingsvisie ruimte voor biedt.

Dit TAM-omgevingsplan is daarmee 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 is het ontwikkelen van een sterke samenhangende landschappelijke structuur met een eigen Betuwse identiteit, die tegenwicht biedt aan de verstedelijking en waarbij belangrijke landschappelijke waarden duurzaam in stand worden gehouden. Per deelgebied zijn daarnaast gebiedsspecifieke opgaven opgenomen. In het LOP formuleert de gemeente de volgende hoofddoelstellingen:

- In stand houden en versterken van de waardevolle samenhang tussen kom-oeverwal en uiterwaard (gradiënten);
- Behouden en versterken van openheid, grootschaligheid en kenmerkende weidebouw in de kommen, tegenover de kleinschalige structuur van 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.

Beoordeling en conclusie
Het plangebied ligt in deelgebied 7 Wolferen, en valt binnen het stroomruglandschap, waarvoor geen specifieke visiedocumenten opgesteld zijn. Wel is er sprake van een relatief open landschap met oude bebouwing met erfbeplantingen en bossen, gekoppeld aan de dijk. Eén van de kwaliteiten is de fraaie zichten vanaf de dijk op het gebied. Daarnaast wordt het project 'Ruimte voor de Rivier' genoemd als knelpunt voor ontwikkelingen in de buurt van de Waal. Als gebiedsspecifieke opgave voor het deelgebied zijn voornamelijk behoud en versterking van het kleinschalig besloten landschap, en van erven en bijbehorende perceelsbeplanting van belang. In het kader van deze ontwikkeling is daarom voor de twee nieuwe woningen aan de Tielsestraat en de burgerwoning aan de Waaldijk een beplantingsplan opgesteld. Dit is opgenomen in bijlage 2 en 3 bij de regels van dit plan. Om de ontwikkeling en instandhouding van deze inpassing te borgen is hiervoor een voorwaardelijke verplichting in de regels van dit plan opgenomen.

Bovendien is er sprake van functieverandering, waardoor er aan veel voorwaarden voldaan moet worden om te voorkomen dat de gemeente Overbetuwe volstroomt met niet-agrarische functies. Sloop van agrarische bebouwing is er daar één van. Uiteraard wordt ingezien dat bepaalde hergebruiksvormen niet onwenselijk zijn in bepaalde gebieden. Het omzetten van een agrarisch bedrijf naar een woonfunctie past daarmee binnen de uitgangspunten van het LOP.

Het plan sluit al met al goed aan op de doelstellingen uit het LOP.

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Milieueffectrapportage

Bijlage V bij het Omgevingsbesluit in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit bepalen of een besluit project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is. Bijlage V bij het Omgevingsbesluit heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van projecten waarvoor een m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt. In kolom 4 zijn de besluiten opgenomen die betrekking hebben op projecten waarvoor de m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt. Of er voor het besluit een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, geldt een m.e.r.-plicht. Anders geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht, tenzij ook in kolom 3 nog voorwaarden staan.

Of een project, dat voorkomt in Bijlage V bij het Omgevingsbesluit, aanzienlijke milieueffecten heeft, wordt beoordeeld door het bevoegd gezag. Bij de beoordeling houdt het bevoegd gezag rekening met:

a. de relevante criteria van bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn;
b. voor zover relevant: de resultaten van eerder uitgevoerde controles of andere beoordelingen van milieueffecten die op grond van verordeningen, richtlijnen en besluiten als bedoeld in artikel 288 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie zijn verkregen.

In kolom 1 zijn verschillende categorieën van projecten aangewezen, waaronder een 'stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen' (J11). Voor deze categorie projecten is een m.e.r.-plicht, zoals genoemd in artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder a, niet van toepassing (kolom 2). Bij de aanleg, wijziging of uitbreiding van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' geldt wel een m.e.r.-beoordelingsplicht (kolom 3). Dit houdt in dat de initiatiefnemer van een project mededeling dient te doen bij het bevoegd gezag. Of een project als een stedelijk ontwikkelingsproject wordt beschouwd, hangt af van de specifieke omstandigheden van dat project. Aspecten zoals de aard, omvang, locatie, en omgeving van de ontwikkeling, de toename van bebouwd oppervlak, en het al dan niet plaatsvinden van een functiewijziging spelen hierbij een rol. Dit is niet uitsluitend gebaseerd op de vraag of er (netto) aanzienlijke negatieve milieueffecten kunnen optreden. Het kan variëren per regio of een beoogde ontwikkeling als een stedelijk ontwikkelingsproject wordt aangemerkt.

Beoordeling en conclusie
Gezien de omvang en locatie kan de voorgenomen ontwikkeling, bestaande uit de functiewijziging van een agrarisch bedrijf naar burgerwoning, en de realisatie van twee woningen aansluitend op de bebouwde kom, niet worden beschouwd als een stedelijk ontwikkelingsproject. Een m.e.r.-plicht of m.e.r.-beoordeling is daarom niet aan de orde. Vanuit het milieuaspect milieueffectrapportage is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.2 Geluid (spoor)wegverkeer

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met het geluid door (spoor)wegen op geluidgevoelige gebouwen. Daarbij gelden er geluidaandachtsgebieden rondom (spoor)wegen. Binnen een dergelijk geluidsaandachtsgebied, moet het geluid op geluidgevoelige gebouwen aanvaardbaar zijn (par. 5.1.4.2a Bkl). Als het geluid op een geluidgevoelig gebouw (binnen een geluidaandachtsgebied) niet meer bedraagt dan de standaardwaarde, dan is er in ieder geval sprake van een aanvaardbare woon- en leefomgeving. De standaardwaarden zijn aangegeven in onderstaande tabel. Deze geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen.

Geluidbronsoorten	*Standaardwaarde*
Rijkswegen en provinciale wegen	50 Lden
Gemeentewegen en waterschapswegen	53 Lden

Hoofdspoorwegen en locale spoorwegen	55 Lden

Tabel: Standaardwaarde geluid voor een geluidbron op een geluidgevoelig gebouw per (spoor)weg

De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van (spoor)wegen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een (spoor)weg.

Beoordeling
Met de voorliggende wijziging van het omgevingsplan worden twee nieuwe geluidgevoelige gebouwen mogelijk gemaakt aan de Tielsestraat. Aan de Waaldijk 1 is al bebouwing aanwezig die deels alleen gesloopt zal worden. Hier worden geen nieuwe woningen opgericht. Spoorwegen zijn in de omgeving van beide locaties niet gelegen (meer dan 1,2 kilometer afstand van een spoorweg).

Waaldijk 1
Op deze locatie is al een bestaande bedrijfswoning aanwezig die als geluidgevoelig wordt beschouwd. De situatie van deze bedrijfswoning ten opzichte van wegverkeerslawaai zal niet veranderen. De bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning, en blijft op dezelfde plek aanwezig. Nader onderzoek naar geluid is derhalve niet benodigd.

Tielsestraat ongenummerd
Aan de Tielsestraat vindt wel oprichting van nieuwe geluidgevoelige objecten plaats. Het plangebied aan de Tielsestraat is niet gelegen binnen de aandachtsgebieden van een provinciale weg en rijksweg. Voor gemeentelijke wegen ligt het plangebied binnen het geluidsaandachtsgebied van de Tielsestraat (Omgevingsregeling, artikel 17.5, lid 1, onder a). Om te bepalen of de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen voldoet aan de standaardwaarde uit het Bkl is daarom een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage hiervan is opgenomen in bijlage 1.

Uit de rapportage blijkt dat de waarde voor het gezamenlijke geluid L_g vanwege alle beschouwde wegen maximaal 50 dB L_{den} bedraagt. De standaardwaarde van 53 dB wordt niet overschreden. Daarmee is er sprake van een goede milieukwaliteit voor de beide woningen binnen het plangebied.

Conclusie
Vanuit het aspect geluid vanwege (spoor)wegen is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.3 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen ter bescherming van de gezondheid staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl (paragraaf 5.1.4.1). Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10}).

Aandachtsgebieden
De toetsing en monitoring van de luchtkwaliteit vindt plaats in de aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties NO_2 en/of PM_{10}. Aandachtsgebieden voor zowel NO_2 als PM_{10} staan vermeld in artikel 5.51, lid 2 van het Bkl. Aandachtsgebieden voor alleen PM_{10} zijn aangewezen in artikel 5.51, lid 3 van het Bkl. In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen (artikel 5.51 Bkl).

Niet in betekende mate
De beoordeling van de luchtkwaliteit in een aandachtgebied vindt niet altijd plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor NO_2 en PM_{10} nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO_2 en PM_{10} niet hoger is dan 1,2 ug/m3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit
Sinds 1 januari 2023 wordt de luchtkwaliteit berekend en gemonitord via het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK).

Beoordeling
Het plangebied valt niet in een van de aandachtsgebieden voor zowel NO_2 als PM_{10} of voor alleen PM_{10}. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is daarom niet benodigd. Er wordt volstaan met een quickscan luchtkwaliteit, welke is gebaseerd op het CIMLK-instrument en de NIBM-tool.

CIMLK
In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het van belang om aan te tonen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat met betrekking tot luchtkwaliteit. Hierover kunnen uitspraken worden gedaan aan de hand van achtergrondwaarden voor NO_2, PM_{10} en PM2.5 ter plaatse van het projectgebied.

Op basis van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK), zijn de jaargemiddelde concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ voor het monitoringsjaar 2023 (monitoringsronde 2024) bepaald. Hieruit blijkt dat de jaargemiddelde grenswaarden (40 µg/m^3 voor NO_2 en PM_{10} en 25 µg/m^3 voor $PM_{2,5}$) ter plaatse van het dichtstbijzijnde toetspunt 51468751_15561973 op de meest nabij gelegen gemonitorde weg, de Tielsestraat niet worden overschreden. Dit toetspunt geldt voor zowel Waaldijk als Tielsestraat als maatgevend.

De waardes bedragen 12,4 µg/m^3 voor NO_2, 15,3 µg/m^3 voor PM_{10} en 8,6 µg/m^3 voor $PM_{2,5}$. Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten. Hieruit kan worden afgeleid dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat met betrekking tot luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied.

NIBM-tool
De luchtkwaliteit eisen vormen geen belemmering voor een ruimtelijke ontwikkeling als een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt. Het plan voorziet in de realisatie van een functiewijziging naar woning en twee nieuwe woningen.

Waaldijk 1
Voor de functieverandering van agrarisch bedrijf naar wonen zal de luchtkwaliteit toenemen, aangezien de functiewijziging naar wonen minder voertuigbewegingen zal genereren dan het agrarische bedrijf dat voorheen op de locatie aanwezig was. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling, is op voorhand duidelijk dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt. Nader onderzoek is daarom niet aan de orde.

Tielsestraat ongenummerd
Voor de twee nieuwe woningen aan de Tielsestraat is de NIBM-tool gebruikt om de bijdrage van extra verkeer te berekenen. Hieruit blijkt dat er geen nader onderzoek nodig is op het gebied van luchtkwaliteit:

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024

	Jaar van planrealisatie	2026
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	17
	Aandeel vrachtverkeer	0,3%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,01**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,00**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

NIBM-tool voor de toename aan voertuigbewegingen aan de Tielsestraat

Conclusie
Vanuit het aspect luchtkwaliteit is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.4 Activiteiten en milieuzonering

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang dat activiteiten met gebruiksruimte en milieugevoelige functies in evenwicht tot elkaar locaties krijgen toegedeeld in de fysieke leefomgeving. Dit kan in hoofdzaak op twee manieren:

1. Menging van milieugevoelige en milieubelastende functies waar het kan en gewenst is.
2. Scheiding van milieugevoelige en milieubelastende functies waar het moet.

Op deze manier wordt zowel voor ruimte voor bedrijvigheid gezorgd als voor het behoud van bescherming van de woon- en leefomgeving.

Daarbij moet worden voldaan aan de instructieregels uit het Bkl ten aanzien van geluid, geur en trilling door activiteiten, met als gevolg dat milieunormering in het omgevingsplan plaatsvindt om tot een evenwichtige toedeling van milieugevoelige en milieubelastende functies te komen. Deze milieunormen voor activiteiten met gebruiksruimte (gebiedsgerichte regels) beogen de gebruiksruimte van een activiteit specifiek te begrenzen, zodat die activiteit op een specifieke locatie kan worden verricht zonder onaanvaardbare gevolgen voor een milieugevoelige functie in dat gebied.

Het uitgangspunt is dat alle activiteiten met gebruiksruimte in meer of mindere mate milieu gerelateerde gebruiksruimte nodig hebben en dus belastend kunnen zijn. Alleen het wonen is hiervan uitgezonderd. Dat betekent dat wanneer het om wonen gaat, het niet nodig is om specifiek te kijken naar de impact op het milieu bij het bepalen van de ruimte die voor deze activiteit nodig is. Wel is wonen een milieugevoelige functie, net als o.a. onderwijs en gezondheidszorg. Bij een ontwikkeling die ziet op een milieugevoelige functie is het dus noodzakelijk te bepalen of er sprake is van een aanvaardbare woon- en leefomgeving.

Spuitzonering
Een specifiek relevant aspect betreffen spuitzones bij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State moet bij het toestaan van nieuwe gevoelige functies een afstand van 50 meter in acht worden genomen ten opzichte van percelen waar het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen aan de orde is. Van deze afstand kan gemotiveerd worden afgeweken.

Beoordeling
Dit TAM-omgevingsplan voorziet enerzijds aan de Waaldijk in de functiewijziging van een agrarisch bedrijf naar wonen. Hiermee is er sprake van een milieugevoelige activiteit. Anderzijds worden er aan de Tielsestraat twee nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Er worden geen nieuwe milieubelastende activiteiten mogelijk gemaakt.

Waaldijk 1
De minimale afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object is in de milieuzonering vastgelegd. Binnen de bebouwde kom is dat minimaal 100 meter, buiten de bebouwde kom minimaal 50 meter. Er geldt dus een minimale afstand van 50 meter tussen het emissiepunt van het dierenverblijf en de woning buiten de bebouwde kom. Het dichtstbijzijnde agrarische perceel aan de Waalbandijk 131 (gemeente Neder-Betuwe) ligt op meer dan 80 meter afstand van het plangebied met de nieuwe woonfunctie aan de Waaldijk 1. Als er aan de Waalbandijk 131 een rundveebedrijf is gevestigd, wordt dus voldaan aan de richtafstand. Voor de functieverandering wordt het naastgelegen bedrijf daarmee niet in zijn bedrijfsactiviteiten geschaad. Bovendien is er ter plekke al een geurgevoelig object aanwezig in de vorm van een bedrijfswoning. Deze woning ligt dichterbij en zal maatgevend zijn voor het aspect geur.

Percelen met bestemming Agrarisch
Rondom het perceel liggen percelen met de bestemming Agrarisch. In verband met het mogelijk spuiten van bestrijdingsmiddelen moet er tevens rekening worden gehouden met een spuitzone van 50 meter. Een tuin is ook een voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functie. De bestaande bedrijfswoning is al wel een gevoelige functie. Om de burgerwoning voor deze afstand te vrijwaren van het voormalige bijbehorende perceel, is een spuitzoneringscontour opgenomen in de regels en verbeelding van dit plan.

Tielsestraat ongenummerd
Voor dit deel van het plangebied geldt eenzelfde richtafstand van 50 meter tot veehouderijen, aangezien het ook onderdeel is van het buitengebied. De dichtstbijzijnde agrarische bedrijfslocatie bevindt zich aan de Tielsestraat 233. Dit betreft echter geen veehouderij. Ook hier geldt een minimale afstand van 50 meter tussen het emissiepunt van het dierenverblijf en de woning buiten de bebouwde

kom. Aan deze afstand wordt voor beide nieuwe woningen aan de Tielsestraat voldaan.

Bovendien zijn ook hier ten oosten van het plangebied 3 woningen die dichterbij de agrarische activiteiten gelegen zijn en daarmee maatgevend voor het aspect milieuzonering. De nieuwe woningen liggen aan dezelfde zijde van de Tielsestraat maar verder weg van het bedrijf. Voor de oprichting van twee nieuwe woningen wordt het bedrijf daarmee niet in zijn bedrijfsactiviteiten geschaad. Daarnaast is het woon- en leefklimaat van de nieuwe woningen voldoende gewaarborgd.

Spuitzonering
Het nieuwe woonperceel aan de Tielsestraat bevat omliggend agrarische percelen waar gewasbeschermingsmiddelen zijn toegestaan. Om te voorkomen dat dit overlast veroorzaakt tot de nieuwe te realiseren woningen wordt er een 50 meter contour opgenomen. Binnen het plangebied is een dergelijk gebruik uitgesloten in de regels. Voor het overige perceel aan de Waaldijk zijn er ook gronden aanwezig waar teelt van gewassen kan plaatsvinden. Ook voor deze locatie is een spuitzonering in de regels van het plan opgenomen, zodat deze contour is gevrijwaard van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Door het opnemen van deze spuitzones vormt het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen geen belemmeringen voor het initiatief.

Conclusie
Het aspect activiteiten en milieuzonering staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

5.5 Geurhinder

Geurhinder kan optreden bij het houden van dieren in dierenverblijven (stallen, inclusief een vaste uitloop) en het opslaan en bewerken van agrarische bedrijfsstoffen (mest, kuilvoer, krachtvoer). Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Daarbij dient de geur op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar te zijn (par. 5.1.4.6 Bkl). Voor enkele, met name agrarische, activiteiten zijn standaardwaarden bepaald voor de geurbelasting of afstand waarbij er in ieder geval sprake is van een aanvaardbare woon- en leefomgeving. Voor bedrijfsmatige activiteiten zoals onder meer industrie worden geen waarden en afstanden toegekend. Ook in deze gevallen dient er rekening te worden gehouden met de geur afkomstig van deze activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Geurgevoelige gebouwen zijn gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat bijvoorbeeld een woon-, onderwijs- of zorgfunctie heeft. Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geur op grond van artikel 4.2 van de Omgevingswet. Dat doet de gemeente vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Beoordeling
Dit TAM-omgevingsplan maakt de realisatie van geurgevoelige gebouwen mogelijk. Er worden echter geen nieuwe geurbelastende activiteiten mogelijk gemaakt.

Voor het aspect geur geldt dat er voor beide locaties geen veehouderijen binnen 250 meter van het plan aanwezig zijn. Daarnaast liggen er voor beide locaties geen geitenhouderijen binnen 2 km van het plan. Ook op het gebied van geur van geitenveehouderijen zijn dus geen belemmeringen te verwachten. Bij de oprichting van geurgevoelige gebouwen is op deze plekken dus sprake van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast worden er geen bedrijven met geurbelastende activiteiten geschaad in hun bedrijfsvoering.

Conclusie
Voor het aspect geur zijn er geen belemmeringen voor het plan.

5.6 Bodem

Het omgevingsplan bevat de waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie (par. 5.1.4.5 Bkl). Het gaat daarbij om een gebouw of een deel van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zullen zijn. Ook de aangrenzende tuin of perceel maakt hier onderdeel van uit. Bij het bepalen van de waarden voor de toelaatbare kwaliteit houdt de gemeente rekening met de interventiewaarden voor de verschillende stoffen en neemt de gemeente de grenswaarden in acht. Bij overschrijding van de toelaatbare kwaliteit kan alleen gebouwd worden als de door de gemeente voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

Daarnaast is in het omgevingsplan de landbodem in verband met grondverzet in de bodemfunctieklassen landbouw/natuur, wonen en industrie ingedeeld, rekening houdend met de functie van de locatie. Ook kunnen in het omgevingsplan bodembeheergebieden zijn aangewezen.

Beoordeling
Waaldijk 1
Op deze locatie is al een bestaande bedrijfswoning aanwezig waarbij alleen functieverandering plaatsvindt en geen nieuwe bebouwing wordt opgericht. De bodemsituatie ter plekke zal dan ook niet veranderen. De bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning, en blijft op dezelfde plek aanwezig. De te slopen agrarische bedrijfsgebouwen leiden niet tot een onderzoeksplicht voor het aspect bodem. Bodemonderzoek is voor deze locatie niet benodigd.

Tielsestraat ongenummerd
Dit TAM-omgevingsplan maakt de realisatie van twee burgerwoningen mogelijk op de locatie Tielsestraat. Hiermee is er sprake van nieuwe bodemgevoelige gebouwen op bodemgevoelige locaties. Daarom is voor deze locatie een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek is uitgevoerd en de rapportage is opgenomen in bijlage 2.

Conclusie uit het onderzoek is dat enkele parameters licht verhoogd zijn aangetoond. De locatie is relatief onbelast. En er zijn geen aanwijzingen dat zich asbest in de bodem bevindt. De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief. De kwaliteit van de bodem is in voldoende mate vastgesteld. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding om asbest in grondonderzoek of nader bodemonderzoek te adviseren. Uit het onderzoek blijkt dat de bodem ter plaatse geschikt is voor de beoogde functie.

Conclusie
Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties met betrekking tot de bodemkwaliteit.

5.7 Omgevingsveiligheid

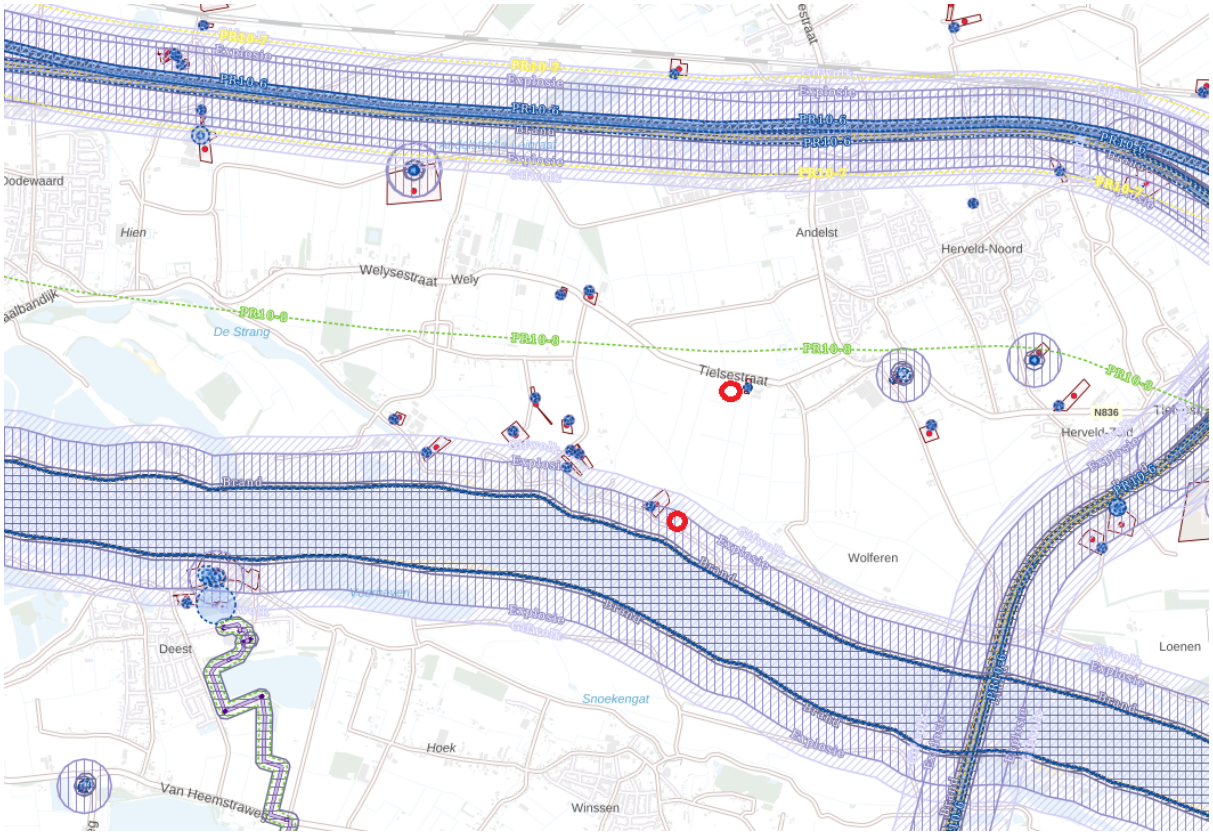
Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Een van de uitgangspunten van de Omgevingswet is dat overheden bij hun plannen zo vroeg mogelijk kijken naar veiligheid zodat de gevolgen van een brand, ramp of crisis voorkomen kunnen worden of de gevolgen zoveel mogelijk beperkt kunnen worden.

Voor externe veiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Bkl. In het Bkl komen de instructieregels voor omgevingsplannen van gemeenten terug. Op basis van artikel 8.0b in dat besluit moeten deze instructieregels ook worden toegepast in geval van een aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Dit betreft onder andere regels over het plaatsgebonden risico, aandachtsgebieden, en groepsrisico. Uit de bepalingen van de genoemde paragraaf vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de veiligheidsrisico's ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze externe veiligheidsrisico's dienen te worden beoordeeld aan de normen voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor beide risiconormen geldt dat hoe groter de afstand tussen planontwikkeling en risicobron, des te kleiner de impact van het plan zal zijn op de hoogte van het risico.

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

Groepsrisico
De benadering van het groepsrisico, met aandachtsgebieden, moet ervoor zorgen dat het gemeentebestuur externe veiligheid eerder in ruimtelijke plannen meeneemt. Aandachtsgebieden laten zien waar extra aandacht nodig is om aanwezigen te beschermen tegen mogelijke ongevallen bij activiteiten met gevaarlijke stoffen. Aandachtsgebieden laten zien waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen gevaren uit de omgeving. Voorbeelden van die gevaren zijn warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Via de aandachtsgebieden worden deze gevaren zichtbaar op de kaart, zodat direct duidelijk is welke gevaren waar op kunnen treden. Daardoor heeft het bevoegd gezag bij het nemen van besluiten over ruimtelijke ordening de risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen meteen in beeld. Zo kan het bevoegd gezag ze al aan het begin van het planproces meenemen. Het groepsrisico blijft de kans op het overlijden van een groep van tien of meer personen per jaar als gevolg van een ongewoon voorval. De gemeente moet in het omgevingsplan binnen aandachtsgebieden rekening houden met dit groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de veiligheidsregio.

Beoordeling
Het initiatief betreft het wijzigen van de functie van een agrarisch bedrijf in een burgerwoning en het toevoegen van twee woningen in het plangebied. Het plangebied betreft nu twee agrarische percelen op twee locaties op ongeveer 700 meter afstand van elkaar. Op basis van de signaleringskaart externe veiligheid is een inventarisatie gemaakt van de risicobronnen in en rondom het plangebied, die een extern veiligheidsrisico kunnen veroorzaken. In onderstaande afbeelding is een uitsnede opgenomen van de risicokaart:



Uitsnede aandachtsgebieden omgevingsveiligheid met aanduiding locaties (bron: atlasleefomgeving.nl)

Waaldijk 1
De locatie aan de Waaldijk ligt binnen de explosie- en gifwolkaandachtsgebied voor transport op de Waal. Op deze locatie zullen de agrarische activiteiten op deze plek beëindigen. Dat betekent dat er minder mensen (werknemers, leveranciers, logistiek) op het perceel zal plaatsvinden. Op het gebied van risico ten behoeve van groepen of personen zal hier dan ook een kleiner risico zijn dan de voormalige situatie betrof. Omdat er al een bedrijfswoning aanwezig was betreft het alleen een omzetting naar burgerwoning. Mede door de regelgeving die geldt vanuit het Bkl is er voor gekozen de twee nieuwe woningen op een andere, meer geschikte plek te realiseren. In het kader van omgevingsveiligheid vormt de functiewijziging dus niet voor belemmeringen. Nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Tielsestraat ongenummerd
De Tielsestraat ligt op meer dan 1,2 km van de Betuweroute af, waarmee het buiten de invloedssfeer van de spoorlijn Betuweroute en A50 ligt. Op de risicokaart is daarnaast voor de Tielsestraat een invloedsgebied opgenomen ten behoeve van de aanwezigheid van een propaantank. Op deze locatie is echter op 25 mei 2023 het bestemmingsplan 'Buitengebied, Tielsestraat naast 235, Andelst' vastgesteld. Hiermee is deze locatie gewijzigd tot woonbestemming. Voor deze woonbestemming zal dan ook geen risico meer gelden als het gaat om externe veiligheid op deze locatie.

Het plaatsgebonden risico van de relevante risicobronnen vormt geen belemmering voor het voorgenomen initiatief. Er worden verder geen nieuwe activiteiten opgericht waarbij een verhoogd groepsrisico optreedt. De realisatie van de twee nieuwe woningen aan de Tielsestraat is op het gebied van externe veiligheid een meer geschikte locatie dan de Waaldijk. Het restrisico wordt acceptabel geacht omdat deze verbetert ten opzichte van de bestaande situatie.

Conclusie
Het plangebied ligt buiten een aandachtsgebied van een risicobron. Het aspect omgevingsveiligheid levert geen belemmeringen op voor het plan.

5.8 Ontplofbare oorlogsresten

In de Tweede Wereldoorlog is de gemeente Overbetuwe getroffen door explosieven. Geschat wordt dat circa 10% van deze explosieven niet tot ontploffing is gekomen. Een deel hiervan is tijdens en na de Tweede Wereldoorlog al geruimd. Echter is er een kans op niet gesprongen explosieven in de grond.

Beoordeling en conclusie
Bij bodemroerende werkzaamheden, zoals het oprichten van gebouwen, graafwerkzaamheden, aanleg van kabels en leidingen en het uitvoeren van bepaalde onderzoeken, is de aanwezigheid van mogelijke niet-gesprongen explosieven (NGE's) van belang.

Waaldijk 1
Ter plaatse van de Waaldijk worden geen nieuwe gebouwen opgericht. Ten behoeve van de bedrijfsbeëindiging worden er alleen gebouwen gesloopt. Nader onderzoek naar explosieven afkomstig uit WOII is daarmee niet benodigd. Indien er op de locatie Waaldijk 1 in de toekomst wordt gebouwd dan kan mogelijk rekening worden gehouden met aantoonbare naoorlogse bodemroeringen die het onderzoeksgebied kunnen verkleinen.

Tielsestraat ongenummerd
De locaties zijn allen verdacht op mogelijke aanwezigheid van explosieven afkomstig uit WOII. Om die reden moet, voorafgaand aan bodemroerende werkzaamheden, nader onderzoek naar explosieven worden uitgevoerd. Dergelijke werkzaamheden zijn bij het oprichten van de nieuwe woning aan de orde. De risico's zullen voorafgaand aan het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen in beeld moeten worden gebracht, zodat de werkzaamheden veilig en zonder belemmeringen kunnen plaatsvinden. Dit staat de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg. Nader onderzoek is daarom in het kader van dit TAM-omgevingsplan niet noodzakelijk.

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 Water

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.

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.

Waterschapsverordening Waterschap Rivierenland
Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de 'Waterschapsverordening Waterschap Rivierenland' (2024) van toepassing. De waterschapsverordening bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen, die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Denk hierbij aan het onttrekken of infiltreren van water, lozingsactiviteiten, veranderingen van het watersysteem, etc. De wateren en waterkeringen waarop de regels uit de verordening van toepassing zijn, 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)
Advies Waterschap
In het kader van vooroverleg is advies gevraagd van het waterschap en een wateradvies uitgevoerd. Het wateradvies is als bijlage 3 bij de motivering van dit plan toegevoegd. In het advies van het waterschap is geconcludeerd dat de ontwikkeling voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als het gaat om het aspect waterhuishouding.

Door het slopen van een aanzienlijke hoeveelheid agrarische bedrijfsbebouwing wordt het bebouwd en verhard oppervlak per saldo minder. Aan de locatie Tielsestraat vindt een toename van verharding plaats van circa 750 m². De eenmalige vrijstelling van de compensatieplicht op basis van de Waterschapsverordening is in geval van een beperkte toename zonder meer toepasbaar voor dit plan. De totale omvang van de toename van verharding is namelijk niet meer dan 1.500 m².

In planologisch opzicht is er sprake van een aanzienlijke afname, omdat het bebouwbare oppervlakte, door het vervallen van het agrarische bouwvlak, aanzienlijk wordt verkleind. Door het slopen van de agrarische bedrijfsbebouwing wordt namelijk het agrarische bouwvlak verwijderd zodat alleen de woningen nog een bouwvlak bevatten. De bebouwbare oppervlakte is binnen de woonfunctie aan de Tielsestraat (bouwvlak en bijbehorende bouwwerken) bovendien nog kleiner.

Voor beide locaties vinden er geen nieuwe activiteiten plaats die kunnen leiden tot verontreiniging van het oppervlaktewater. Door het beëindigen van het agrarische bedrijf zal de waterkwaliteit ter plaatse van de Waaldijk juist verbeteren. Daarnaast liggen beide locaties niet binnen beschermingszones van A-watergangen. De locatie Tielsestraat bevindt zich wel nabij een B-watergang, ten noorden van het plangebied. Een B-watergang is van secundair belang voor het waterbeheer en dient door de aangrenzende eigenaren te worden onderhouden. Langs een B-watergang zit een beschermingszone van 1 meter breed. Deze beschermingszone bij B-watergangen is vooral bedoeld om deze watergangen toegankelijk te houden voor het uitvoeren van inspecties. De beschermingszones worden altijd aan beide zijden van een B-watergang in de legger opgenomen. Deze zone wordt gerespecteerd in het plan, hier wordt geen bebouwing opgericht.

Het plangebied aan de Waaldijk ligt wel binnen de beschermingszone van de waterkering ten zuiden van het plangebied (Waaldijk). De buitenbeschermingszone van deze waterkering ligt binnen het zuidwestelijke deel van het plangebied. Binnen deze zone gelden meer beperkingen vanwege het belang van de waterkering. Het veranderen van de functie is niet strijdig met de regels voor de buitenbeschermingszone, aangezien er geen nieuwe gebouwen worden opgericht. Door middel van een werkingsgebied ('Waterstaat - Waterkering') worden binnen de beschermingszone beperkingen gesteld aan het realiseren van bebouwing en het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden. Bij verlening van een omgevingsvergunning moet altijd worden getoetst aan de belangen van de waterkering en moet de beheerder om advies worden gevraagd.

Waterberging
Het betreft een bestaand erf waar het oppervlak verharding en bebouwing aanzienlijk zal afnemen door de beoogde ontwikkeling. Aangezien het verhard oppervlak afneemt is er geen extra waterberging in het plan benodigd. Regenwater wordt binnen het perceel zelf verwerkt. Conform het gemeentelijk beleid vindt er geen afvoer van regenwater plaats naar de straat / openbaar terrein. Aangezien er momenteel geen wateroverlast is op het terrein zorgt het huidige waterpeil niet tot belemmeringen voor het aspect waterhuishouding binnen het plangebied. Voor het opvangen van hemelwater is ruim voldoende plek in het plangebied aanwezig, zodat waterberging in de vorm van oppervlaktewater in het plangebied gerealiseerd kan worden.

Hemelwater en vuilwater
Hemel- en afvalwater zullen bij de nieuwe woningen gescheiden worden afgevoerd. Het hemelwater van dakoppervlakte en verharding wordt afgekoppeld van het gemengd rioolstelsel en door middel van bijvoorbeeld infiltratiekratten, wadi of een zakgreppel binnen het plangebied opgevangen. Dit komt ten goede aan het grondwater en beperkt verdroging en voorkomt het overstorten van rioolwaterzuiveringsinstallaties. Wat betreft de bestaande bedrijfswoning behorende bij het agrarische perceel, verandert er niets. De ontwikkeling is verder hydrologisch neutraal. Per saldo leidt de ontwikkeling echter tot een afname van de hoeveelheid afvalwater omdat het agrarische bedrijf beëindigd zal worden.

Waterkwaliteit
De waterkwaliteit van de legger-watergangen (B in dit geval) zal niet verslechteren, en door het beperken van de agrarische bedrijfsactiviteiten zelfs significant verbeteren. Daarmee voldoet het plan aan het opgestelde beleid. Daarnaast wordt met het plan rekening gehouden met:

- hemelwaterlozingen worden voorzien van zuiverende voorzieningen, zoals een helofytenfilter en/of bodempassage;
- in verband met de waterkwaliteit wordt terughoudend omgegaan met bomen langs oppervlaktewater;
- watergangen worden in principe voorzien van natuurvriendelijke oevers;
- er worden geen uitlogende bouwmaterialen toegepast;

- kansen voor klimaatadaptatie worden benut (opvang hevige neerslag, koelte realiseren, bestrijden van verdroging, gevolgen van een overstroming beperken, biodiversiteit versterken).

Tenslotte voldoet het plan aan het Rijksbeleid als het gaat om het Reserveringsgebied Rijntakken welke is opgenomen in het Bkl. Met het plan is in verregaande mate rekening gehouden met het Reserveringsgebied Rijntakken, door de locatie Waaldijk 1 - die in dit gebied is gelegen - een intensieve veehouderij te beëindigen. Door op een andere locatie - buiten het reserveringsgebied - twee woningen mogelijk te maken, zorgt de ontwikkeling niet voor belemmeringen van het reserveringsgebied en wordt voldaan aan de vereisten die zijn gesteld in het Bkl.

Conclusie
Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding. Dit aspect is in het plan op een evenwichtige wijze verwerkt en afgewogen. Het aspect water vormt dan ook geen belemmering in het kader van de omgevingsplanwijziging.

5.11 Natuur

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.

De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden middels een voortoets (afd. 11.1 Bal). Projecten en activiteiten die een significant negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig (Natura 2000-activiteit). Indien nadelige effecten te verwachten zijn, welke niet significant zijn, geldt de specifieke zorgplicht. In dat geval moeten nadelige gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperkt, of ongedaan gemaakt worden.

NNN-gebieden
Op basis van artikel 7.8 lid 2 Bkl van de Omgevingswet dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk zijn opgenomen in de provinciale verordening. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingszones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden. Binnen de provincie Gelderland bestaat het NNN uit het Gelders Natuurnetwerk (GNN). Daarnaast worden ook de Groene Ontwikkelzones (GO) beleidsmatig beschermd. 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.

Houtopstanden
De bescherming van houtopstanden heeft betrekking op alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van minimaal tien are of een rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat, gelegen buiten de zogenaamde bebouwingscontour houtkap (afdeling 11.3 Bal). Wanneer deze houtopstanden worden geveld, geldt een meldingsplicht bij Gedeputeerde Staten van desbetreffende provincie. Daarnaast geldt er een specifieke zorgplicht voor houtopstanden. Indien natuurbescherming, instandhouding bosareaal of bescherming landschappelijke waarden in het geding komt, geldt een verplichting om nadelige gevolgen te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken, of achterwege te laten.

Soortenbescherming
Soortenbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde dierensoorten en een aantal vaatplanten (afd. 11.2 Bal). De beschermde soorten zijn ingedeeld in drie categorieën:

- vogels;
- europees beschermde soorten;
- nationaal beschermde soorten.

Er geldt een vergunningsplicht voor een flora- en fauna-activiteit wanneer schadelijke handelingen worden uitgevoerd. Op basis van de Omgevingswet is een flora- en fauna-activiteit een 'activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten'. Dit heeft betrekking op vrijwel alle ruimtelijke activiteiten. De provincie is het bevoegd gezag en kan bij onder meer ruimtelijke ontwikkelingen vrijstelling geven van de lijst met nationaal beschermde soorten in afstemming op de situatie in de provincie.

Ook geldt er een specifieke zorgplicht om nadelige gevolgen zoveel mogelijk te voorkomen, beperken of ongedaan te maken. Dit geldt voor alle beschermde soorten, alsmede soorten van de rode lijsten, en voor die soorten belangrijke leefgebieden of natuurlijke habitats. Voor deze soorten wordt vastgesteld of nadelige gevolgen kunnen worden uitgesloten. Is dit niet mogelijk, dan dienen preventieve maatregelen te worden getroffen om nadelige gevolgen te voorkomen.

Beoordeling
Om inzicht te krijgen in de aanwezigheid van geschikt habitat en de daarbij te verwachten beschermde soorten, gesitueerd op of nabij de onderzoekslocatie is er een quickscan natuur uitgevoerd. Daarbij is een beoordeling of het plan invloed kan hebben op gebieden die volgens de Omgevingswet Natura 2000/NNN) zijn beschermd of deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuren (externe werking en stikstofdepositie). Omdat negatieve effecten op beschermde flora en fauna op voorhand niet volledig zijn uitgesloten, is een quickscan natuur uitgevoerd. Het rapport is als bijlage 4 aan deze motivering toegevoegd. In deze paragraaf is een samenvatting van de bevindingen weergegeven.

Gebiedsbescherming
De beide deelgebieden behoren niet tot het Gelders Natuurnetwerk, de Groene ontwikkelingszone of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten de GNN en Go, hoeven beide initiatieven niet getoetst te worden aan beleidsregels voor de bescherming van het GNN en Go, omdat de bescherming van het GNN en Go geen externe werking kent in Gelderland.

Voor beide deelgebieden kan een negatief effect op Natura 2000-gebied in de ontwikkelfase, als gevolg van de emissie van stikstofoxiden, niet op voorhand uitgesloten worden. Om te onderzoeken of uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebied, is er een stikstofberekening uitgevoerd voor de ontwikkelfase. Tijdens de gebruiksfase kan een negatief effect op Natura 2000-gebied, als gevolg van de emissie van stikstofoxiden uitgesloten worden voor de locatie Waaldijk, maar niet voor de locatie Tielsestraat. Voor de Tielsestraat is daarom ook onderzoek verricht naar de stikstofdepositie voor de gebruiksfase. Het stikstofonderzoek is toegevoegd als bijlage 5.

Gelet op de beoordeling van de overige effecten zijn er geen factoren die leiden tot een negatief effect op het dichtstbijzijnde, en daarmee maatgevende, Natura 2000-gebied. Uit de calculaties en de bijbehorende AERIUS-berekeningen blijkt dat in de toegepaste ‘worstcase’ benadering de stikstofdepositie niet leidt tot significant negatieve effecten op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden ten opzichte van de referentie in het kader van de LBV-plus. Dit geldt voor zowel de realisatie- als gebruiksfase. Derhalve wordt uitgesloten dat er bij onderhavig project sprake zal zijn van significant negatieve effecten. Er volgt echter wel een vergunningplicht in het kader van een omgevingsvergunning Natura 2000-activiteit. Het voornemen voldoet aan het gestelde in de Vogel- en Habitatrichtlijn // Omgevingswet. Zodoende zal voor de gewenste situatie een natuurvergunning worden verleend.

Soortenbescherming
De inrichting en het gevoerde beheer maken de deelgebieden niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. De deelgebieden worden door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels, bezetten grondgebonden zoogdieren er een voortplantings- en rustplaats en bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats. Vleermuizen benutten de deelgebieden uitsluitend als foerageergebied.

Ter plaatse van de Waaldijk is nader onderzoek uitgevoerd naar de huismus nodig geacht om te bepalen hoeveel nestplaatsen aanwezig zijn in het plangebied en of deze bezet zijn. Deze rapportage

is als aparte bijlage toegevoegd aan dit plan. Er zijn tijdens de twee veldbezoeken vier paar huismussen (vier bezette nesten) vastgesteld binnen het plangebied. De vier nesten zijn verspreid over drie gebouwen: 1 in de schuur, 2 in de ligboxenstal en 1 in de jongveestal. Om voorgenomen sloopwerkzaamheden voor de schuur, ligboxenstal en jongveestal uit te kunnen voeren, dient er eerst een Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit voor de huismus aangevraagd te worden. Er broeden geen huismussen in de andere te slopen schuren en ook niet in het achterhuis van de boerderij.

Voor overige soorten zijn voor beide deelgebieden geen belemmeringen te verwachten voor het initiatief. De algemene zorgplicht is van toepassing. Voor deelgebied Waaldijk geldt een Ecologisch Werkprotocol (EWP) voor kamsalamanders, rugstreeppadden, en poelkikkers.

Conclusie
In het kader van de zorgplicht moet rekening worden gehouden met alle in het plangebied aanwezige planten en dieren en moet er gekozen worden voor een werkmethode en/of planning in de tijd, waardoor planten en dieren zo min mogelijk schade ondervinden als gevolg van de voorgenomen activiteiten. De haalbaarheid van het plan is - na vergunningverlening voor de huismus - daarmee voldoende geborgd.

Vanuit het aspect natuur is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.12 Archeologie en cultuurhistorie

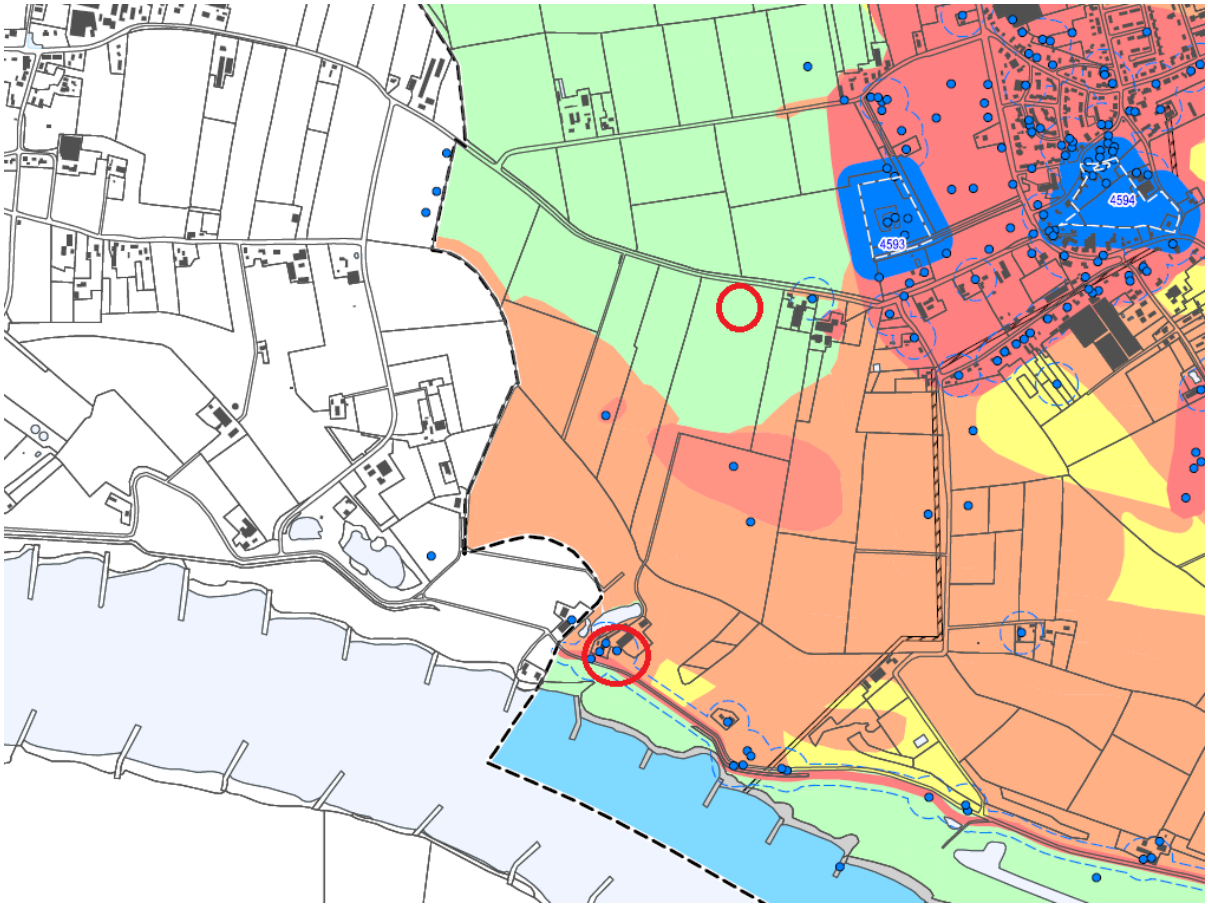
De Erfgoedwet vormt samen met de Omgevingswet het wettelijke fundament voor de cultuurhistorie en archeologie in Nederland. In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Er moet bij het toestaan van ruimtelijke ontwikkelingen in een omgevingsplan rekening gehouden worden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, waaronder archeologische monumenten (par. 5.1.5.5 Bkl). Dit door regels te stellen ter bescherming van het cultureel erfgoed gericht op:

- het voorkomen van ontsiering, beschadiging of sloop van op grond van het omgevingsplan beschermde archeologische monumenten;
- het conserveren en in stand houden van archeologische monumenten, bij voorkeur in situ.

Beoordeling
Het plangebied ligt niet binnen een specifiek aangewezen cultuurhistorisch waardevol gebied. Er zijn ook geen cultuurhistorische waardevolle gebouwen of elementen aanwezig. Dit aspect vormt daarmee geen belemmering voor het plan. Voor archeologie vallen beide locaties in verschillende gebieden volgens de archeologische beleidskaart. Deze beleidskaart is ook opgenomen in de regels waar de betreffende archeologische (verwachtings)waarden worden beschermd.

Waaldijk 1
De planlocatie Waaldijk ligt binnen de archeologische verwachtingswaarde met een hoge verwachte dichtheid aan archeologische resten. Daarnaast zijn er op de locatie 4 waarnemingslocaties met archeologische resten met attentiezone van 50 meter aanwezig.

Tielsestraat ongenummerd
Het plangebied ligt op basis van de actuele gemeentelijke archeologische beleidskaart geheel binnen een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde (categorie 6). Het beoogde woonperceel wordt geheel binnen deze zone gerealiseerd.



Uitsnede uit archeologische beleidskaart Overbetuwe met aanduiding planlocaties

Op basis van de archeologische beleidskaart zijn in het vigerende bestemmingsplan archeologische dubbelbestemmingen opgenomen. Deze dubbelbestemmingen zijn in dit TAM-omgevingsplan overgenomen zodat de archeologische waarden blijven beschermd. In het kader van de vergunningverlening kan (nader) archeologisch onderzoek plaatsvinden.

Conclusie
Vanuit het oogpunt van zowel archeologie als cultuurhistorie is het plan uitvoerbaar.

5.13 Verkeer en parkeren

Parkeren
De gemeente Overbetuwe heeft haar parkeerbeleid en -normen vastgelegd in de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016 (hierna: de Nota). Uitgangspunt is dat parkeren op eigen terrein plaatsvindt. Hierna is een overzicht opgenomen van de parkeerbehoefte in de nieuwe situatie en het aantal te realiseren parkeerplaatsen.

Het plan maakt de functiewijziging van een agrarisch bedrijf naar een burgerwoning en twee nieuwe woningen mogelijk. Voor ontwikkelingen in het buitengebied wordt bij het bepalen van de parkeernorm uitgegaan van de lagere stedelijkheidsgraad 'niet stedelijk'. Op basis van de Nota geldt een parkeernorm van 2,8 parkeerplaatsen voor deze woningen (locatie: buitengebied). In het plan is voorzien in erven met meer dan voldoende ruimte voor minimaal 3 parkeerplaatsen bij de woningen, ook voor de 0,3 pp/woning voor het aandeel bezoekers per woning. Hiermee worden op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd.

Verkeer
Waaldijk 1
Voor de Waaldijk geldt dat een agrarisch bedrijf beëindigd wordt. Hier wordt de bedrijfswoning omgezet in een burgerwoning. Deze genereert significant minder verkeer en zal dus bijdragen aan een verbetering van de verkeerssituatie aan de Waaldijk. Tenslotte zal de ontsluiting van het perceel aan de achterkant met de nieuwe woonfunctie komen te vervallen.

Tielsestraat ongenummerd
De realisatie van twee nieuwe vrijstaande woningen aan de Tielsestraat leidt tot een beperkte toename van de verkeersgeneratie. Aangezien het gaat om het toevoegen van twee woningen aan een ontsluitingsweg is er met deze ontwikkeling geen significante toename van verkeer. De nieuwe woningen genereren op basis van de kencijfers van het CROW (publicatie 744) circa 8,2 vervoersbewegingen per etmaal per woning. Dat betekent in totaal 16,4 verkeersbewegingen per dag. Aangezien het om een nieuwe aansluiting gaat van deze percelen dienen er twee inritten toegevoegd te worden. Doordat er gebouwd wordt aan een al bestaand bebouwingslint is dit echter passend binnen het straatbeeld en past het toevoegen van de twee woningen ruimtelijk binnen de mogelijkheden.

5.14 Trillingen

Er dient bij een wijziging van het omgevingsplan rekening te worden gehouden met trillingen door activiteiten in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen. Deze trillingen dienen aanvaardbaar te zijn (par. 5.1.4.4 Bkl). Indien de trillingen niet meer bedragen dan de standaardwaarde dan is er in ieder geval sprake van een aanvaardbare woon- en leefomgeving. Trillinggevoelige gebouwen zijn gebouwen met een woonfunctie, onderwijsfunctie of gezondheidszorgfunctie. Het gaat om activiteiten anders dan wonen die trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz veroorzaken in trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, uitgezonderd industrieterreinen en verkeer op wegen, vaarwegen en spoorwegen.

Bij het mogelijk maken van trillinggevoelige gebouwen in de buurt van spoorwegen moet in beginsel binnen een afstand van 100 meter van een spoorweg het risico op trillinghinder worden beoordeeld. In sommige gevallen is het nodig om het onderzoeksgebied uit te breiden tot 250 meter aan weerszijden van het spoor. Hier kan bijvoorbeeld sprake van zijn als er reeds klachten door trillinghinder van het spoor op een grotere afstand dan 100 meter bestaan.

Beoordeling en conclusie
Met deze omgevingsplanwijziging worden geen trillingsgevoelige gebouwen in de buurt van een spoorverbinding mogelijk gemaakt. Deze wijziging betreft geen toevoeging van een trillinggevoelig object/gebouw in de bovenstaande aangegeven contour. Derhalve is het aspect 'trilling' niet van toepassing op de wijziging.

5.15 Gezondheid

In artikel 1.3 van de Omgevingswet zijn de maatschappelijke doelen van de wet uiteengezet, waaronder het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving. Landelijk bestaat de wens om gezondheid meer integraal en volwaardig te betrekken in het beleid over de fysieke leefomgeving. De inrichting van de fysieke leefomgeving kan direct bijdragen aan de gezondheid van inwoners.

Binnen de Omgevingswet hebben decentrale overheden de mogelijkheid om hun eigen gezondheidsambities en regels vast te leggen en uit te werken via instrumenten, zoals de omgevingsvisie, -verordening en programma's.

Beoordeling en conclusie
Dit TAM-omgevingsplan maakt de realisatie van twee nieuwe woningen mogelijk. Bij de inrichting van het plangebied is in ruime mate ruimte voor groen behouden. Dit draagt bij aan het behoud van een gezonde en prettige woon- en leefomgeving. Daarnaast ligt het plangebied op een locatie, waar de verblijfskwaliteit goed is. Dit is uit de voorgaande paragrafen gebleken. Er zijn ook geen geitenhouderijen in de omgeving van het plangebied aanwezig. Het plan houdt op een verantwoorde wijze rekening met het gezondheidsbelang en de beoogde functie is met het oog op de gezondheid verantwoord op deze locatie.

Daarnaast maakt dit TAM-omgevingsplan de bedrijfsbeëindiging mogelijk van een veehouderij. Dit betekent dat op het gebied van geluid, geur en omgevingsveiligheid, een verbetering van de woon- en leefkwaliteit zal plaatsvinden aan de Waaldijk. Verder zal er een vermindering van het aantal verkeersbewegingen zijn wat de verkeersveiligheid ten goede komt. Bovendien zal er veel verharding worden verwijderd, zodat groen hiervoor in de plaats kan komen. Dit is goed voor het voorkomen van hittestress, wat de gezondheidsambities van de gemeente volgt.

5.16 Duurzaamheid

Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties vereist dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen het onderdeel duurzaamheid integraal onderdeel uitmaakt van de belangenafweging in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Duurzaamheid is een breed begrip; de gemeente verstaat hieronder in ieder geval de volgende aspecten:

- duurzaam en zorgvuldig omgaan met water;
- duurzaam energieverbruik en beperking van energieverbruik en gebruik van andere natuurlijke hulpbronnen;
- duurzaam materiaalgebruik en hergebruik;
- bevorderen van het klimaatadaptief vermogen van de omgeving;
- natuurinclusief bouwen;
- versterking van landschaps-, natuur- en groene waarden.

Beoordeling
Bij het bepalen van de inrichting van het plangebied, de landschappelijke inpassing en de beeldkwaliteit van de nieuwe bebouwing is duurzaamheid een integraal onderdeel in het ontwerpproces geweest. In het beplantingsplan is rekening gehouden met de groene inrichting en bijvoorbeeld de hoeveelheid verharding die wordt toegepast. Hieronder worden de voornaamste overwegingen, maatregelen en principe beschreven:

- Het hemelwater van dakoppervlakte en verharding wordt zoveel mogelijk afgekoppeld van het gemengd rioolstelsel en door middel van bijvoorbeeld een wadi of zakgreppel binnen het plangebied opgevangen. Dit komt ten goede aan het grondwater en beperkt verdroging en voorkomt het overstorten van rioolwaterzuiveringsinstallaties.
- Ter vermindering van hittestress blijft de woonkavel zo groen mogelijk en zal de hoeveelheid verharding bij voorkeur zo beperkt mogelijk worden toegepast.
- De voorgeschreven beeldkwaliteit maakt vele “onzichtbare” technieken mogelijk. Te denken valt aan zonnepanelen integraal te verwerken in het dakvlak van de bebouwing en het toepassen van duurzame bouwmaterialen.
- De nieuwe woningen worden gasloos gerealiseerd en zijn energiezuinig. Hiermee wordt bijgedragen aan verduurzaming van de woningvoorraad.
- De bijbehorende bouwwerken kunnen ruimte bieden aan natuurinclusieve elementen, met ruimte voor o.a. vleermuizen, huismussen en/of gierzwaluwen.
- De aanplant van bomen en struiken zijn veelal soorten die vruchten-besdragend zijn. Aan te planten boom- en struiksoorten zijn onder andere appel, peer, pruim, kers, zomereik, walnoot, hondsroos, sleedoorn, hazelaar en de bottelroos. Deze beplanting heeft naast een landschappelijk-cultuurhistorische meerwaarde ook een ecologische meerwaarde. In het beplantingsplan zijn hiervan meer specifieke soorten opgenomen.

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

6.1 Algemene opzet

Inleiding
Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het juridisch-planologisch mogelijk maken van een woonfunctie aan de Waaldijk 1, het wegbestemmen van de agrarische bebouwing op diezelfde locatie, en het toevoegen van twee woonfuncties aan de Tielsestraat (naast nummer 237). Het TAM-omgevingsplan wordt als een nieuw hoofdstuk opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Overbetuwe. Het TAM-omgevingsplan (nieuwe hoofdstuk) wordt bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening, bedoeld in artikel 1.2.1, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening, op https://www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen. Het TAM-omgevingsplan wordt in een later stadium opgenomen in het definitieve omgevingsplan van de gemeente Overbetuwe.

Het 'TAM-omgevingsplan Buitengebied, Waaldijk 1 en Tielsestraat ong., Andelst.' bestaat uit de volgende onderdelen:

De motivering
In de motivering is de ontwikkeling beschreven en verantwoord in het licht van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zowel op basis van het beleid als op basis van milieu-hygiënische aspecten, aangevuld met een toelichting op de juridische opzet.

De regels
De regels worden zoals gezegd opgenomen als afzonderlijk hoofdstuk binnen het omgevingsplan van de gemeente Overbetuwe. De regels bevatten de bouw- en gebruiksregels, die zijn gekoppeld aan werkingsgebieden op de digitale verbeelding. De regels van dit hoofdstuk gelden naast de overige regels van het omgevingsplan.

De (digitale) verbeelding
Op de digitale verbeelding zijn werkingsgebieden opgenomen, die zijn gekoppeld aan bepaalde (primaire) functies, in dit geval 'Agrarisch met waarden', en 'Wonen'. Ook zijn er een bouwvlak en enkele werkingsgebieden (maatvoeringen) voor specifieke regels opgenomen. Tot slot zijn werkingsgebieden met het oog op de borging van de belangen van bepaalde andere functies opgenomen, namelijk een waterkering, archeologie, een vrijwaringszone voor gewasbeschermingsmiddelen, en ecologische hoofdstructuur.

De opzet van het plan
Het omgevingsplan bevat regels, die bindend zijn voor eenieder. Gekozen is voor zoveel mogelijk concrete regels, omdat er sprake is van een concreet initiatief. Daarbij is aansluiting gezocht bij de TAM-omgevingsplan systematiek zoals die voor de gemeente Overbetuwe is vastgesteld in eerdere plannen die aan dit format voldoen.

6.2 Toelichting op de regels

Op de verbeelding zijn werkingsgebieden opgenomen, die zijn gekoppeld aan functies met bijbehorende regels. Hierna worden deze functies met bijbehorende regels kort toegelicht.

Agrarisch met waarden
Buiten de woonfuncties zijn de gebieden aangemerkt als 'Agrarisch met waarden', die ook op basis van de geldende bestemming van toepassing is. Hier blijft een weide aanwezig. De gronden zijn bedoeld voor grondgebonden agrarisch gebruik, hobbymatig agrarisch gebruik, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Om te voorkomen dat er gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt ten behoeve van omliggende gronden, is hiervoor aan de Waaldijk een contour van 50 meter opgenomen.

Wonen
De toekomstige woonpercelen krijgen het werkingsgebied 'Wonen'. Deze gronden zijn bedoeld voor de functies wonen (eventueel met een aan huis gebonden beroep/bedrijf), groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en bijbehorende voorzieningen, waaronder tuinen en parkeervoorzieningen.

Er zijn beoordelingsregels voor het bouwen van hoofdgebouwen, aan-/uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouw zijnde opgenomen. Voor de nieuwe woningen geldt dat het hoofdgebouw binnen het bouwvlak moet worden gebouwd. In de beoordelingsregels zijn verder maatvoeringseisen voor de verschillende typen bouwwerken opgenomen. Indien aan deze beoordelingsregels wordt voldaan, kan een omgevingsvergunning worden verleend.

Waterstaat - Waterkering
Dit werkingsgebied is opgenomen met het oog op de overkoepelende belangen van de waterkering. Binnen dit gebied gelden aanvullende regels op de overige werkingsgebieden, waarbij beperkingen aan het bebouwen van de gronden worden gesteld. Er zijn aanvullende beoordelingsregels opgenomen, waaraan moet worden voldaan om een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken te kunnen verkrijgen. Tevens is een voorrangsregeling opgenomen, waaruit blijkt welke bepalingen bij eventuele strijdigheid voorgaan. Met deze regels zijn de belangen van het functioneren en onderhouden van de waterkering geborgd.

Algemene regels
In de algemene regels zijn regels opgenomen, die voor het gehele werkingsgebied van dit TAM-omgevingsplan van toepassing zijn.

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 zijn beoordelingsregels voor het bouwen opgenomen, die voor elke omgevingsvergunningplichtige bouwactiviteit van toepassing zijn. Het betref onder meer een regeling voor ondergronds bouwen, parkeren en ondergeschikte bouwdelen.

Algemene gebruiksregels
Dit artikel bevat een algemene strijdig gebruiksbepaling, alsmede de vormen van gebruik, die in ieder geval strijdig zijn met het TAM-omgevingsplan. Ook is een parkeerregeling opgenomen, die van toepassing is bij een wijziging van het gebruik.

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

Overgangs- en slotregels
In dit hoofdstuk is overgangsrecht voor bouwwerken en voor gebruik opgenomen.

Hoofdstuk 7 Financiële toelichting

De realisatie van de ontwikkeling is in handen van één initiatiefnemer. Met deze partij heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten. Niet is gebleken dat de initiatiefnemer over onvoldoende middelen beschikt om de ontwikkeling te kunnen realiseren en de exploitatiebijdrage aan de gemeente te voldoen. Er zijn geen onvoorziene, hoge kosten te verwachten. De gemeente draagt bovendien geen hoge, financiële risico's. De ontwikkeling is dus economisch uitvoerbaar.

De ontwikkeling betreft een bouwactiviteit waarvan kosten moeten worden verhaald, zoals bepaald in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit. Om de verschuldigde kosten te verhalen, is de gemeente op basis van artikel 13.13 van de Omgevingswet een overeenkomst aangegaan met de initiatiefnemer. Daarin zijn alle kosten voor de grondexploitatie meegenomen inclusief eventuele financiële bijdragen en nadeelcompensatie. Het opnemen van kostenverhaalsregels in het omgevingsplan is dus niet noodzakelijk.

Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak

8.1 Inleiding

De procedures voor een wijziging van het omgevingsplan zijn door de wetgever geregeld. Daarnaast bepaalt de Omgevingswet dat bij ruimtelijke ontwikkelingen zorgvuldige participatie moet plaatsvinden en de gemeente overleg met belanghebbende instanties moet voeren.

8.2 Participatie

De wijze waarop participatie wordt uitgevoerd is door de wetgever niet bepaald. Gemeenten kunnen hiervoor beleid opstellen. De gemeente Overbetuwe beschikt over beleid op dit gebied.

Gezien de kleinschaligheid van het initiatief is een uitvoerig participatietraject niet vereist en niet doelmatig. De initiatiefnemer heeft de omwonenden tijdig op de hoogte gebracht van het initiatief en de buurt goed en tijdig geïnformeerd. Deze inspraak heeft geleid tot enkele aanpassingen in het plan. Met deze aanpassingen heeft het plan ter inzage gelegen.

8.3 Overleg

Bij de voorbereiding van een wijziging van het omgevingsplan moet overleg worden gevoerd met bestuursorganen en instanties die belast zijn met de behartiging van belangen, welke in het plan (mogelijk) in het geding zijn, zoals de provincie en het waterschap.

De stukken behorende bij het ontwerpbesluit tot wijziging van het omgevingsplan zijn aan de betrokken vooroverlegpartners voorgelegd.

8.4 Wijziging van het omgevingsplan

Het ontwerpbesluit tot wijziging van het omgevingsplan is door de gemeente bekendgemaakt en gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode zijn twee zienswijzen kenbaar gemaakt tegen het plan. De beantwoording van deze zienswijzen is te vinden in bijlage 7. Naar aanleiding van het plan zijn er wijzigingen in het plan gemaakt. De omgevingsplanwijziging wordt vastgesteld door de gemeenteraad.

8.5 Beroep

Tegen het besluit van de gemeenteraad tot wijziging van het omgevingsplan kunnen belanghebbenden gedurende zes weken beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen bij motivering

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Watertoets

Bijlage 4 Quickscan natuur

Bijlage 5 Stikstofdepositieonderzoek

Bijlage 6 Nader onderzoek huismus

Bijlage 7 Rapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Regels

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op de functieverandering van een agrarisch bedrijf tot burgerwoning aan de Waaldijk 1 en de functieverandering van agrarische grond tot twee woningen aan de Tielsestraat. Dit TAM-omgevingsplan is als een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22k) opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Overbetuwe. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1, tweede lid, van het Besluit elektronische publicaties, bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld op de landelijke voorziening. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22k van het omgevingsplan van de gemeente Overbetuwe. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22k.' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord ‘Bijlage’, na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage ‘22k’ worden gelezen.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Toepassingsbereik

a. De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in het derde lid.
b. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3, zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.
c. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing in het plangebied, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1734.0415BUITWaaldijk1-VSG1 zoals vastgelegd op https://www.ruimtelijkeplannen.nl.

Artikel 2 Begrippen

Voor de toepassing van dit hoofdstuk 22k van dit omgevingsplan gelden de begripsbepalingen die, op de dag van inwerkingtreding van de Omgevingswet, zijn opgenomen in de bijlage bij de Omgevingswet en in Bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, Bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, Bijlage I bij het Omgevingsbesluit en Bijlage I bij de Omgevingsregeling. Daarnaast gelden de volgende begripsbepalingen bij de toepassing van dit hoofdstuk 22k:

2.1 TAM-omgevingsplan

Het TAM-omgevingsplan TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22k Buitengebied, Waaldijk 1 en Tielsestraat ong., Andelst met identificatienummer NL.IMRO.1734.0415BUITWaaldijk1-VSG1 van de gemeente Overbetuwe.

2.2 Aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

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

2.3 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 een hoofdgebouw is.

2.4 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.

2.5 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.

2.6 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).

2.7 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.

2.8 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;

2.9 Bebouwing

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

2.10 Bed & breakfast

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

2.11 Bedrijf

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

2.12 Begane grond

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

2.13 Bestaand

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

2.14 Bijgebouw

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

2.15 Bouwen

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

2.16 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

2.17 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.

2.18 Bouwperceel

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

2.19 Bouwperceelsgrens

De grens van een bouwperceel.

2.20 Bouwvlak

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

2.21 Bouwwerk

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

2.22 Dak

De gesloten bovenbeëindiging van een gebouw.

2.23 Erf

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

2.24 Extensieve dagrecreatie

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

2.25 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.

2.26 Gebruiken

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

2.27 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.

2.28 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.

2.29 Hoofdgebouw

Een gebouw, of een gedeelte daarvan, exclusief aan- en uitbouwen, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die functie het belangrijkst is.

2.30 Huishouden

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

2.31 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.

2.32 Kamerverhuur

Het bedrijfsmatig verhuren of het aanbieden van kamers voor bewoning. Hieronder wordt niet verstaan de verhuur door particulieren van maximaal twee kamers in de door hen zelf bewoonde woning.

2.33 Kelder

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

2.34 Landschaps-/inrichtingsplan

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

2.35 Lawaaisporten

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

2.36 Locatiegrens

de grens van een locatievlak;

2.37 Locatievlak

een geometrisch bepaald vlak dat is aangewezen voor een gebruiksdoel.

2.38 Luifel

Afdak of overkapping aan of bij een gebouw, aan de openbare zijde, al of niet ondersteund.

2.39 Medegebruik

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

2.40 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.

2.41 Normaal onderhoud, gebruik en beheer

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

2.42 Nutsvoorzieningen

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

2.43 Ondergeschikte bouwdelen

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

2.44 Ondergronds

Onder peil.

2.45 Open teeltondersteunende voorzieningen

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

2.46 Overkapping

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

2.47 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.

2.48 Peil

a. voor gebouwen: de hoogte van het maaiveld ter plaatse van de hoofdtoegang van het gebouw;
b. voor overige bouwwerken: de gemiddelde bouwhoogte van het aansluitend terrein.

2.49 Prostitutie

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

2.50 Publiekgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

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

2.51 Seksinrichting

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

2.52 Teeltondersteunende voorzieningen

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

2.53 Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen

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

2.54 Tuin

Een stuk grond in particulier eigendom dat ten dienste staat van het woon- of werkgenot.

2.55 Uitvoeren

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

2.56 Verdieping

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

2.57 Voorgevel

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

2.58 Waterhuishoudkundige voorzieningen

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

2.59 Woning

Een (gedeelte van een) gebouw inclusief aan- en uitbouwen dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen

Bij de toepassing van de regels van dit TAM-omgevingsplan wordt als volgt gemeten:

3.1 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.

3.2 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.

3.3 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.

3.4 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.

Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten

Artikel 4 Agrarisch met waarden

4.1 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.1734.0415BUITWaaldijk1-VSG1 is aangewezen voor het gebruiksdoel Agrarisch met waarden.

4.2 Functieomschrijving

Een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Agrarisch met waarden' heeft de volgende functies:

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

een en ander met bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, ontsluitingsvoorzieningen, tuinen en erven.

4.3 Gebruiksactiviteit - verboden

4.3.1 Algemeen

Het is verboden om gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze die niet ten dienste staat van de in 4.2 genoemde functies van de gronden, hieronder wordt in ieder geval verstaan het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van lawaaisporten.

4.3.2 Spuitzone

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

4.4 Beoordelingsregels bouwwerken

4.4.1 Gebouwen

Het is verboden om op een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Agrarisch met waarden' zonder omgevingsvergunning gebouwen en teeltondersteunende voorzieningen te bouwen.

4.4.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

a. Het is verboden om op een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Agrarisch met waarden' zonder omgevingsvergunning bouwwerken, geen gebouw te bouwen.
b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, niet zijnde teeltondersteunende voorzieningen, geldt de volgende beoordelingsregel:
    1. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt maximaal 1 m.

4.5 Vergunningplicht voor afwijken

4.5.1 Teeltondersteunende voorzieningen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 4.4.1 voor het bouwen van al dan niet tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen. Hierbij gelden de volgende beoordelingsregels:

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

Artikel 5 Wonen

5.1 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.1734.0415BUITWaaldijk1-VSG1 is aangewezen voor het gebruiksdoel Wonen.

5.2 Functieomschrijving

Een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Wonen' heeft de volgende functies:

a. wonen in één woning, waarbij inwoning is toegestaan;
b. aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
c. nevenactiviteiten, met dien verstande dat:
    1. uitsluitend nevenactiviteiten zijn toegestaan zoals opgenomen in bijlage 1, 'Lijst van nevenactiviteiten' met inachtneming van de gebiedsaanduidingen zoals opgenomen in die bijlage;
    2. nevenactiviteiten zijn uitsluitend toegestaan in geval van een voormalig agrarisch bedrijf;
    3. maximaal 25% met een absoluut maximum van 350 m² van de bestaande bebouwing mag worden gebruikt;
    4. degene die de activiteit uitoefent tevens de bewoner van de woning is;
    5. er geen detailhandel anders dan de verkoop van lokaal of streekeigen geproduceerde agrarische producten mag plaatsvinden;
    6. parkeren op eigen erf dient plaats te vinden;
    7. buitenopslag niet is toegestaan;
d. groenvoorzieningen;
e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

een en ander met bijbehorende voorzieningen, zoals gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, tuinen en erven, in- en uitritten en parkeervoorzieningen.

5.3 Gebruiksactiviteit - verboden

Het is verboden om gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze die niet ten dienste staat van de in 5.2 genoemde functies van de gronden, hieronder wordt in ieder geval verstaan het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van lawaaisporten.

5.4 Beoordelingsregels bouwwerken

5.4.1 Hoofdgebouwen

a. Het is verboden om op een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Wonen' zonder omgevingsvergunning hoofdgebouwen te bouwen.
b. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen van hoofdgebouwen, mits wordt voldaan aan de volgende beoordelingsregels:
    1. voor zover een bouwvlak is opgenomen, worden hoofdgebouwen binnen dat bouwvlak gebouwd;
    2. maximaal het op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal woningen per bouwvlak, tenzij het een bestaande woning betreft waarbij het bestaande aantal woningen als maximum aantal geldt;
    3. goothoogte is maximaal de op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
    4. bouwhoogte is maximaal de op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
    5. de goot- en bouwhoogte van de bestaande woning als voormalige agrarische bedrijfswoning is respectievelijk maximaal 6 m en 10 m;

6. inhoud maximaal 800 m³ per woning, inclusief aan- en uitbouwen, met uitzondering van de bestaande woning als voormalige agrarische bedrijfswoning, waarbij de bestaande inhoud van het totale woongebouw geldt als maximale inhoud.

5.4.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

a. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen te bouwen.
b. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, mits wordt voldaan aan de volgende beoordelingsregels:
    1. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend op minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
    2. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 50% van de oppervlakte van het erf bedragen, maar niet meer dan 150 m²;
    3. de goothoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
    4. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 4,5 meter;
c. Het bevoegd gezag kan, in afwijking van het bepaalde in sub b.1, een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen van erkers aan de voorgevel of een naar de openbare weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw, mits wordt voldaan aan de volgende beoordelingsregels:
    1. de horizontale diepte mag niet meer bedragen dan 1,5 meter, gemeten vanuit de gevel waaraan wordt gebouwd;
    2. de breedte mag niet meer bedragen dan 60% van de breedte van de gevel waaraan wordt gebouwd;
    3. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 meter.

5.4.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

a. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning zwembaden en bouwwerken, geen gebouw zijnde te bouwen.
b. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen van zwembaden, mits wordt voldaan aan de volgende beoordelingsregels:
    1. zwembaden mogen uitsluitend worden gebouwd minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning;
    2. de afstand tot het hoofdgebouw bedraagt maximaal 20 m;
    3. de oppervlakte bedraagt maximaal 90 m²;
    4. de bouwhoogte bedraagt maximaal 0,3 m;
    5. de verticale bouwdiepte bedraagt maximaal 4 m;
c. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouw en overkappingen zijnde, mits wordt voldaan aan de volgende beoordelingsregels:
    1. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1 meter;
    2. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 2 meter;
    3. de bouwhoogte van masten mag niet meer bedragen dan 6 meter;
    4. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 2 meter;
    5. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 3 meter.

5.4.4 Herbouw woning bestaande locatie

Herbouw van een bestaande woning is uitsluitend toegestaan op de bestaande locatie binnen het locatievlak met inachtneming van het bepaalde in artikel 5.4.1.

5.5 Vergunningplicht voor afwijken

5.5.1 Maximale oppervlakte aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Het bevoegd gezag kan, in afwijking van het bepaalde in lid 5.4.2 sub b.2, een omgevingsvergunning verlenen voor een grotere gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en/of overkappingen, als wordt voldaan aan de volgende beoordelingsregels:

a. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 180 m²;
b. de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving mag niet onevenredig worden aangetast;
c. het woon- en leefmilieu van omwonenden mag niet onevenredig worden aangetast;
d. de gebruikmogelijkheden van omliggende functies mogen niet onevenredig worden beperkt;
e. op eigen terrein moet voldoende parkeergelegenheid aanwezig zijn, waarbij moet worden voldaan aan de parkeernormen, zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016. Indien deze nota bij een aanvraag is gewijzigd, moet met de wijziging rekening worden gehouden.

5.5.2 Maximale bouwhoogte aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Het bevoegd gezag kan, in afwijking van het bepaalde in lid 5.4.2 sub b.4, een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en/of overkappingen met een hogere bouwhoogte, als wordt voldaan aan de volgende beoordelingsregels:

a. de stedenbouwkundige kwaliteit mag niet onevenredig worden aangetast;
b. het woon- en leefmilieu van omwonenden mag niet onevenredig worden aangetast;
c. de maximale bouwhoogte, zoals bepaald in lid 5.4.2 sub b.4, mag met niet meer dan 1 meter worden overschreden.

5.6 Specifieke functieregels

5.6.1 Parkeren

a. Een op de verbeelding als 'Wonen' aangewezen locatie mag slechts worden bebouwd of gebruikt conform de in lid 5.2 bedoelde functies onder de voorwaarde dat voldoende parkeergelegenheid binnen de betreffende locatie wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden;
b. Het bevoegd gezag bepaalt aan de hand van de parkeernormen in de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016 of sprake is van voldoende parkeergelegenheid, met dien verstande dat indien voornoemde beleidsregels voor aanvang van het betreffende gebruik worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
c. het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a en b, mits dit geen onevenredige gevolgen heeft voor de omgeving en wordt voldaan aan de in de Nota Parkeernormen 2016 opgenomen regels en voorwaarden, met dien verstande dat indien voornoemde beleidsregels voor aanvraag van de betreffende omgevingsvergunning worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

5.6.2 Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten

Aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten zijn ter plaatse van een op de verbeelding als 'Wonen' aangewezen locatie toegestaan als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, tot maximaal 75 m² wordt gebruikt voor de activiteit;
b. degene die de activiteit in de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, uitoefent tevens de bewoner van de woning is;
c. de activiteit qua aard en omvang past in de woonomgeving;
d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeers- en parkeersituatie ter plaatse;
e. geen detailhandel anders dan de verkoop van lokaal of streekeigen geproduceerde producten plaatsvindt;
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.

5.6.3 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

a. Het in gebruik nemen en gebruiken van bebouwing en gronden ten behoeve van de functie wonen conform het bepaalde in lid 5.2 onder a, is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat de landschappelijke inpassing overeenkomstig de uitgangspunten van de in bijlage 2 en 3 opgenomen inrichtingsplannen binnen één jaar na ingebruikname van de betreffende gronden en/of bebouwing is aangelegd;
b. De landschappelijke inpassingen, bedoeld onder a, dienen na realisatie in stand te worden gehouden.
c. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde onder a. ten behoeve van een afwijkende invulling van de noodzakelijke landschappelijke inpassing en inrichting, mits wordt voldaan aan de volgende beoordelingsregels:
    1. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de in het plangebied en de omgeving aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige en/of ecologische waarden;
    2. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de in bijlage 2 en 3 beschreven landschappelijke inpassingen.

5.6.4 Voorwaardelijke verplichting sloop

Het bouwen van de woning(en), zoals beschreven in deze functie, is pas toegestaan indien en zolang aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. de gebouwen, zoals deze zijn aangeduid in bijlage 4 van deze regels en alle sleufsilo's aan de Waaldijk 1 in Andelst, moeten voorafgaand aan de start van de bouwwerkzaamheden van de nieuwe woning in het noordelijke bouwvlak, zijn gesloopt.

5.7 Afwijken van de gebruiksregels

5.7.1 Publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 5.2 onder b en 5.6.2 voor het toestaan van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, waarbij de volgende beoordelingsregels gelden:

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

Artikel 6 Waarde - Archeologische verwachting 2

6.1 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.1734.0415BUITWaaldijk1-VSG1 is aangewezen voor het gebruiksdoel Waarde - Archeologische verwachting 2.

6.2 Functieomschrijving

Een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Waarde - Archeologische verwachting 2' heeft, behalve voor de andere toegestane functies en activiteiten, mede de functie van het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

6.3 Beoordelingsregels bouwwerken

6.3.1 Beoordelingsregels en voorschriften

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende beoordelingsregels:

a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk groter dan 200 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
b. indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen of;
    3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige en/of;
    4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld, waarbij het bepaalde onder b van overeenkomstige toepassing is.

6.3.2 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.3.1 onder a, wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 6.3.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld. Het bevoegd gezag betrekt dit advies bij de beoordeling, zoals bedoeld in artikel 6.3.1.

6.3.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde in artikel 6.3.1 onder a is niet van toepassing indien:

a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 200 m² wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of;
c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met uitzondering van nieuwe kelders.

6.4 Maatwerkvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen maatwerkvoorschriften 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 maatwerkvoorschriften zijn erop gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

6.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden

6.5.1 Omgevingsvergunningplicht

Onverminderd het in de Erfgoedwet en de Omgevingswet bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 6.2 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 200 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 pompputen;
f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

6.5.2 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.5.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen. Hierbij betrekt het bevoegd gezag de volgende beoordelingsregels:

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

6.5.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.5.1 is nodig voor:

a. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
b. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden 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 omgevingsplanactiviteit bouwen en/of afwijken van regels in het omgevingsplan.

6.5.4 Voorschriften

Het bevoegd gezag kan aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.5.1 voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning teneinde te voorkomen dat door de uitvoering van de werken of werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, de aanwezige archeologische waarden onevenredig (kunnen) worden aangetast, waaronder:

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

6.5.5 Advies

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.5.1 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. Het bevoegd gezag betrekt dit advies bij de beoordeling, zoals bedoeld in artikel 6.5.2.

Artikel 7 Waarde - Archeologische verwachting 4

7.1 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.1734.0415BUITWaaldijk1-VSG1 is aangewezen voor het gebruiksdoel Waarde - Archeologische verwachting 4.

7.2 Functieomschrijving

Een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Waarde - Archeologische verwachting 4' heeft, behalve voor de andere toegestane functies en activiteiten, mede de functie van het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

7.3 Beoordelingsregels bouwwerken

7.3.1 Beoordelingsregels en voorschriften

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende beoordelingsregels:

a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk groter dan 10.000 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.

7.3.2 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.3.1 onder a, wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 7.3.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld. Het bevoegd gezag betrekt dit advies bij de beoordeling, zoals bedoeld in artikel 7.3.1.

7.3.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde in artikel 7.3.1 onder a is niet van toepassing indien:

a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 10.000 m² wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of;
c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met uitzondering van nieuwe kelders.

7.4 Maatwerkvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen maatwerkvoorschriften 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 maatwerkvoorschriften zijn erop gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

7.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden

7.5.1 Omgevingsvergunningplicht

Onverminderd het in de Erfgoedwet en de Omgevingswet bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 7.2 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 10.000 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 pompputen;
f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

7.5.2 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.5.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen. Hierbij betrekt het bevoegd gezag de volgende beoordelingsregels:

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

7.5.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.5.1 is nodig voor:

a. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
b. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden 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 omgevingsplanactiviteit bouwen en/of afwijken van regels in het omgevingsplan.

7.5.4 Voorschriften

Het bevoegd gezag kan aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.5.1 voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning teneinde te voorkomen dat door de uitvoering van de werken of werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, de aanwezige archeologische waarden onevenredig (kunnen) worden aangetast, waaronder:

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

7.5.5 Advies

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.5.1 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. Het bevoegd gezag betrekt dit advies bij de beoordeling, zoals bedoeld in artikel 7.5.2.

Artikel 8 Waterstaat - Waterkering

8.1 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.1734.0415BUITWaaldijk1-VSG1 is aangewezen voor het gebruiksdoel Waterstaat - Waterkering.

8.2 Functieomschrijving

8.2.1 Algemeen

De voor Waterstaat - Waterkering aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende functie, mede aangewezen voor de bescherming, het onderhoud en de verbetering van de waterkering, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals duikers, keerwanden en merktekens.

8.2.2 Voorrangsbepaling

Bij strijd tussen het bepaalde in dit artikel en het bepaalde elders in de regels van dit plan, prevaleert het bepaalde in dit artikel.

8.3 Beoordelingsregels bouwwerken

8.3.1 Algemeen

Op een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Waterstaat - Waterkering' mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. bouwwerken, geen gebouw zijnde;

ten dienste van de in artikel 8.2.1 bedoelde functies.

8.3.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

a. er mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de in artikel 8.2.1 aangewezen activiteiten worden gebouwd;
b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter;

8.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 8.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere functies, mits advies is verkregen van de beheerder van de waterkering.

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

8.5.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 8.2 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

a. het verrichten van exploratieboringen of andere onderzoekingen naar bodemschatten, hieronder niet begrepen geohydrologisch onderzoek ten behoeve van de grondwaterwinning;
b. het aanbrengen van ondergrondse en/of bovengrondse opslag- en vloeistofreservoirs;
c. het onttrekken van grondwater en het slaan bronnen anders dan in het algemeen belang.

8.5.2 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.5.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de veiligheid en/of de mogelijkheden tot beheer en onderhoud van de waterkering en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

8.5.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.5.1 is nodig voor:

a. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
b. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende omgevingsvergunning.

8.5.4 Advies

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.5.1 wordt niet verleend dan nadat advies is verkregen van de beheerder van de waterkering.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Beoordelingsregels ondergronds bouwen

a. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning ondergrondse gebouwen te bouwen.
b. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen van ondergrondse gebouwen, mits wordt voldaan aan de volgende beoordelingsregels:
    1. Ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan, daar waar bovengronds gebouwen aanwezig dan wel toegestaan zijn overeenkomstig dit TAM-omgevingsplan.
    2. Ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één laag ondergronds.

9.2 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 9.1 sub b.1, teneinde ondergrondse gebouwen toe te staan daar waar bovengronds geen gebouwen zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende beoordelingsregels:

a. het betreft geen bebouwing in geaccidenteerd terrein;
b. de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen bedraagt niet meer dan 25 m², in afwijking van het bepaalde in de Meet- en rekenbepalingen wordt de oppervlakte van de vloer gemeten, inclusief muren;
c. de ondergrondse ruimte vanuit de binnenzijde van de bebouwing, waaronder deze wordt gerealiseerd, toegankelijk is;
d. het peil rond de bebouwing niet kunstmatig wordt verhoogd;
e. 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;
f. de afwijking leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

9.3 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.

9.4 Bestaande maten

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht dan wel de Omgevingswet tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van dit TAM-omgevingsplan is toegestaan, geldt als beoordelingsregel bij het verlenen van een omgevingsvergunning dat die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking van het bepaalde in hoofdstuk 2 van dit TAM-omgevingsplan als maximaal toegestaan.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Gebruik van gronden en bouwwerken

a. het is verboden om gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan de locatie toegedeelde functies en/of gebruiksactiviteiten.
b. onder strijdig gebruik zoals bedoeld onder a., wordt in elk geval verstaan:
    1. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale gebruik en onderhoud overeenkomstig de toegestane functies;
    2. een gebruik van gronden als stalling- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale gebruik en onderhoud overeenkomstig de toegestane functies;
    3. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie;
    4. een gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 overige zone - ehs verweving

11.1.1 aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - ehs verweving' zijn, behalve voor de daar voorkomende functies, mede aangewezen voor het beschermen en ontwikkelen van de landschappelijke en ecologische kernkwaliteiten en omgevingscondities van het gebied.

11.1.2 beoordelingsregels

Een besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone - ehs verweving', voor het afwijken van de bouw- of gebruiksregels of voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden, wordt niet genomen indien sprake is van een significante aantasting van kernkwaliteiten of omgevingscondities van het gebied, met dien verstande dat significante aantasting van kernkwaliteiten of omgevingscondities van het gebied geen belemmering vormt voor het nemen van dat besluit:

a. voor zover mitigerende maatregelen deze aantasting te niet doen, of;
b. voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
    1. het verlenen van een omgevingsvergunning is van groot openbaar belang;
    2. er is geen reëel alternatief voor de voorgenomen omgevingsvergunning;
    3. de aantasting wordt zoveel mogelijk beperkt door mitigerende maatregelen;
    4. voor zover de aantasting niet door mitigerende maatregelen wordt beperkt, worden hiervoor compenserende maatregelen getroffen.

11.1.3 advies

Een in het plan opgenomen bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van de bouw- of gebruiksregels of bij omgevingsvergunning bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden toe te staan, dat een significante aantasting van kernkwaliteiten of omgevingscondities van het gebied tot gevolg heeft, wordt niet eerder verleend respectievelijk toegepast dan nadat door de aanvrager advies is gevraagd aan een onafhankelijke deskundige op het gebied van natuur en landschap.

11.2 vrijwaringszone - gewasbeschermingsmiddelen

De uitoefening van akkerbouw, (glas)tuinbouw, fruit- en boomteelt op een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'vrijwaringszone - gewasbeschermingsmiddelen' is vanwege spuitzonering niet toegestaan.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Beoordelingsregels

Bij omgevingsvergunning kan, met inachtneming van de hierna genoemde beoordelingsregels, worden afgeweken van:

a. in dit TAM-omgevingsplan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, met uitzondering van inhoudsmaat van woningen;
b. de regels van dit TAM-omgevingsplan 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. het in geringe mate overschrijden van de grenzen van werkingsgebieden, met dien verstande dat deze grenzen met niet meer dan 5 m mogen worden overschreden;
d. de regels van dit TAM-omgevingsplan en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 m en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m;
e. de regels van dit TAM-omgevingsplan en de bouw toestaan van niet voor bewoning bestemde gebouwen met een inhoud van ten hoogste 50 m³ en een bouwhoogte van ten hoogste 3 m ten dienste van het openbaar nut, zoals schakelhuisjes, wachthuisjes, transformatorhuisjes, alsmede andere bouwwerken, zoals muurtjes, standbeelden en lichtmasten; gasdrukmeetstations en verkooppunten voor motorbrandstoffen uitgezonderd;
f. in dit TAM-omgevingsplan genoemde gebruiksregels voor het toestaan van tijdelijk kamperen voor een maximale aaneengesloten duur van 10 dagen.

12.2 Aanvullende beoordelingsregels

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 12.1 gelden, naast de in het betreffende artikel genoemde voorwaarden, de volgende beoordelingsregels:

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

Artikel 13 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.

Hoofdstuk 4 Overgangsregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

14.2 Overgangsrecht gebruik

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

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Lijst van nevenactiviteiten

Bijlage 2 Landschappelijke inpassing Tielsestraat ong.

Bijlage 3 Landschappelijke inpassing Waaldijk 1

Bijlage 4 Te slopen bedrijfsbebouwing