



Buitengebied, De Hel 4g, Randwijk

Bestemmingsplan Buitengebied, De Hel 4g,
Randwijk

Gemeente Overbetuwe

Status: Ontwerp

Datum: Februari 2015

IMRO-Idn: NL.IMRO.1734.0198BUITdehel4g-ONTD

gemeente **Overbetuwe**



Buitengebied, De Hel 4g, Randwijk

Datum

Februari 2015

Correspondentieadres

Postbus 11
6662 AA ELST

Telefoon

0481 362 300

E-Mailadres

Info@Overbetuwe.Nl

Buitengebied, De Hel 4g, Randwijk

Bestemmingsplan

Toelichting



Buitengebied, De Hel 4g, Randwijk

Bestemmingsplan Buitengebied, De Hel 4g,
Randwijk

Gemeente Overbetuwe

Status: Ontwerp

Datum: Februari 2015

IMRO-Idn: NL.IMRO.1734.0198BUITdehel4g-ONTD

gemeente **Overbetuwe**



Buitengebied, De Hel 4g, Randwijk

Datum

Februari 2015

Correspondentieadres

Postbus 11
6662 AA ELST

Telefoon

0481 362 300

E-Mailadres

Info@Overbetuwe.Nl

Buitengebied, De Hel 4g, Randwijk

Inhoudsopgave Toelichting

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging plangebied	6
1.3 Vigerend bestemmingsplan	8
1.4 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Beleidskader	9
2.1 Rijksbeleid	9
2.2 Provinciaal- en regionaal beleid	10
2.3 Gemeentelijk beleid	14
Hoofdstuk 3 Milieu- en omgevingsaspecten	17
3.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	17
3.2 Geluid	17
3.3 Luchtkwaliteit	18
3.4 Bedrijven en milieuzonering	18
3.5 Geurhinder	19
3.6 Bodem en grondwater	19
3.7 Externe veiligheid	19
3.8 Kabels en leidingen	20
3.9 Waterparagraaf	21
3.10 Flora en Fauna	23
3.11 Archeologische waarden	25
Hoofdstuk 4 Planbeschrijving	26
4.1 Huidige situatie	26
4.2 Voorgenomen ontwikkeling	26
4.3 Landschappelijke inpassing	27
4.4 Verkeer en parkeren	29
Hoofdstuk 5 Juridische planopzet	30
5.1 Algemene opzet	30
5.2 Toelichting op de verbeelding	31
Hoofdstuk 6 Financiële toelichting	32
Hoofdstuk 7 Overleg en inspraak	33
7.1 Inleiding	33
7.2 Inspraak	33
7.3 Overleg	33
7.4 Vaststellingsprocedure	33
7.5 Beroep	33
Bijlagen	
Bijlage 1 Aanvraag afwijking verordening	
Bijlage 2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	
Bijlage 3 Bodemonderzoek	
Bijlage 4 Erfadvies	

Bijlage 5 **Landschappelijke inpassing**

Bijlage 6 **Quickscan flora en fauna**

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens om op het perceel aan De Hel 4g te Randwijk (gemeente Overbetuwe) een nieuwe grondgebonden melkveehouderij inclusief één bedrijfswoning te vestigen. Deze nieuwvestiging past niet binnen het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe'. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken, is toevoeging van een agrarisch bouwperceel noodzakelijk. Deze verandering past niet binnen het vigerend bestemmingsplan. Deze ontwikkeling wordt juridisch-planologisch mogelijk gemaakt door middel van onderhavige partiële bestemmingsplanherziening.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan De Hel 4g., ten zuidwesten van de kern Randwijk. Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de De Hel. Aan de overige zijden wordt het plangebied begrensd door omliggende agrarische percelen.

Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Heteren, sectie E, nummer 636 en het gedeelte binnen het plangebied heeft een oppervlakte van 2 ha.

Op afbeelding 1 is de globale ligging van het plangebied in groter verband weergegeven. Daarnaast is een gedetailleerde luchtfoto afgebeeld waarop de ligging van het plangebied in zijn nabije omgeving te zien is. De exacte begrenzing van het plangebied is ingetekend op de verbeelding van dit bestemmingsplan.



Afbeelding 1: Luchtfoto bestaande situatie plangebied (plangebied in rood kader, boven: globale ligging in groter verband, onder: gedetailleerde ligging in nabije omgeving)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe', vastgesteld door de gemeenteraad op 5 maart 2013.

De beoogde ontwikkelingslocatie heeft in het bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch'. Daarnaast heeft het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 4'. Het zuidwestelijke puntje van het perceel heeft de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding'.

Het plangebied is weliswaar voorzien van de bestemming 'Agrarisch', maar er is geen bouwvlak aanwezig. Hierdoor is de gewenste realisatie van het bedrijf niet toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

Allereerst wordt ingegaan op het beleid wat van toepassing is op onderhavige ontwikkeling. Daarna worden in hoofdstuk 3 de milieu- en omgevingsaspecten beschreven die van toepassing zijn. Het daarop volgende hoofdstuk bevat de planbeschrijving. De huidige situatie en de voorgenomen ontwikkeling komen hier aan bod. Hoofdstuk 5 bevat de juridische vertaling. Daaropvolgend wordt de financiële en economische haalbaarheid van het plan aangeduid. Afgesloten wordt met het hoofdstuk voor de te volgen procedure.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte¹ staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudigere regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit bovenstaande drie doelen zijn de dertien nationale belangen naar voren gekomen. Voor de regio Oost-Nederland (bestaande uit de provincies Overijssel en Gelderland) zijn de volgende opgaven van nationaal belang:

- verbeteren van de internationale achterlandverbindingen;
- versterking van de primaire waterkeringen;
- deelprogramma's Veiligheid, Zoet water en Nieuwbouw en Herstructurering van het Deltaprogramma;
- EHS, inclusief de Natura 2000-gebieden;
- hoofdenrgienetwerk (380 kV) over de grens.

Conclusie

Het initiatief speelt zich af op lokaal niveau en heeft een relatie met het ruimtelijke ordeningsbeleid op nationaal niveau. Geconstateerd kan worden dat het initiatief niet conflicteert met het nationaal ruimtelijk ordeningsbeleid (zie paragraaf 3.10 Flora en fauna).

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) (2011)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere pkb's met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden. Het besluit (eerste tranche) is

vastgesteld op 22 augustus 2011 en is op 30 december 2011 in werking getreden. Op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

In de SVIR is vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet door de Rijksoverheid. Het gaat onder meer om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Conclusie

Het initiatief speelt zich af op lokaal niveau en heeft een relatie met het ruimtelijke ordeningsbeleid op nationaal niveau. Geconstateerd kan worden dat het initiatief niet conflicteert met het nationaal ruimtelijk ordeningsbeleid (zie paragraaf 3.10 Flora en fauna). Het Barro heeft dan ook geen doorwerking naar dit bestemmingsplan.

Ladder voor duurzame ontwikkeling

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 Bro een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de "ladder duurzame verstedelijking"). De eerste trede in deze ladder is een beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Hierbij kan het gaan om zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten. De beide vervolgstappen uit de genoemde ladder hebben betrekking op vraag of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied ingepast kan worden en als dat niet mogelijk is op andere locaties, die vooral goed ontsloten moeten zijn.

Conclusie

Er is met de voorgestane ontwikkeling geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Daardoor is artikel 3.1.6 Bro lid 2 niet van toepassing en hoeft in dit bestemmingsplan geen verantwoording aan de hand van de drie treden plaats te vinden.

2.2 Provinciaal- en regionaal beleid

Omgevingsvisie Gelderland

Provinciale Staten hebben de Omgevingsvisie Gelderland op 9 juli 2014 vastgesteld. De provincie kiest er in deze Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

- een duurzame economische structuur;
- het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Deze twee hoofddoelen benadrukken de rol en kemtaken van de provincie als middenbestuur. Zij beïnvloeden elkaar. Economische structuurversterking vraagt om een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Dat is een goede bereikbaarheid en voldoende vestigingsmogelijkheden. Het betekent ook een aantrekkelijke woon- en leefomgeving met de unieke kwaliteiten van natuur, water en landschap in

Gelderland.

Verwevingsgebied

De provincie faciliteert de land- en tuinbouw en biedt individuele ondernemers ontwikkelingsruimte om economisch concurrerend en duurzaam te produceren, bijvoorbeeld op het gebied van:

- vergroting van agrarische bouwpercelen;
- structuurversterking van grondgebonden landbouw;
- clustering en herstructurering van tuinbouw;
- stimulering van innovaties.

Deze ontwikkelingen moeten duurzaam vorm krijgen. Bedrijven die voldoen aan maatschappelijke eisen op het vlak van dier- en volksgezondheid, milieu, dierenwelzijn en ruimtelijke kwaliteit kunnen rekenen op maatschappelijk draagvlak en verdienen ruimte. De mogelijkheden voor ontwikkelingen van individuele bedrijven worden vooral bepaald door de ligging van het bedrijf en de aanwezige kwaliteiten en opgaven in dat gebied.

In de verwevingsgebieden (waarin het plangebied van onderhavig bestemmingsplan is gelegen) zijn meerdere functies met elkaar verweven. In dit gebied zijn drie aspecten aan de orde.

1. er is groei mogelijk voor ondernemers om het bedrijf te ontwikkelen voor zover andere functies in de omgeving daarvoor ruimte bieden;
2. nieuwvestiging is niet mogelijk;
3. er kunnen meerdere functies (ook niet-agrarische bestemmingen) naast elkaar bestaan in dit gebied. Dit is een gemeentelijke afweging.

Voor het eerste aspect geldt dat de provincie de bestaande mogelijkheden (rechten) van bedrijven voor het bouwperceel respecteert. Wanneer het bouwperceel wordt vergroot, moet de ondernemer extra stappen zetten voor maatschappelijk verantwoord ondernemen en rekening houden met de aandachtspunten uit de PlanMER: Duurzame ontwikkeling niet-grondgebonden landbouw.

Het is van belang dat er een goede match ontstaat tussen de kwaliteiten van het ruimtelijk initiatief en de kwaliteiten van de (uiteindelijk gekozen) locatie en het omliggende gebied. De uitdaging waar de provincie en partners gezamenlijk voor staan is om kwaliteit - indien mogelijk en gewenst extra kwaliteit - toe te voegen, beleefbaar te maken en houden. Algemene stelregel is: streef naar een goed evenwicht tussen ontwikkelingsruimte en de kwaliteitsprestatie c.q. investering in kwaliteit van de leefomgeving. Bij dit evenwicht spelen de 'onderliggende' gebiedscategorieën, met name in het landelijke gebied, een grote rol.

Kwaliteitsprestaties

Voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit gaat de provincie uit van 'zachte krachten'. Want schoonheid valt niet af te dwingen of voor te schrijven. Wel dienen zo veel mogelijk kansen genomen te worden om elkaar tot schoonheid te verleiden. Vandaar de sturingsfilosofie die nadrukkelijk ruimtelijke ontwikkelingen of initiatieven verbindt aan het bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Het leveren van kwaliteitsprestaties heet dat.

Conclusie

Er is met de voorgestane ontwikkeling sprake van nieuwvestiging van een melkveehouderij. Aangezien nieuwvestiging niet mogelijk is, wordt niet voldaan aan de randvoorwaarden uit de Omgevingsvisie Gelderland. Er is echter een afwijkmogelijkheid opgenomen in de regels van de Ruimtelijke Verordening, waardoor de nieuwvestiging onder bepaalde voorwaarden wel mogelijk is.

Ruimtelijke Verordening

Provinciale Staten hebben de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld op 15 december 2010. De verordening is op 22 januari 2011 in werking getreden.

De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of

gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan afstemmen op de in de verordening opgenomen regels. De voorschriften in de ruimtelijke verordening zijn gebaseerd op de provinciale omgevingsvisie.

Artikel 2.5.2.1 Nieuwvestiging grondgebonden veehouderijbedrijf

1. In bestemmingsplannen die betrekking hebben op het Agrarisch gebied wordt nieuwvestiging van grondgebonden veehouderijbedrijven niet toegestaan.
2. In afwijking van het bepaalde in het eerste lid kan in een bestemmingsplan dat betrekking heeft op het Agrarisch gebied nieuwvestiging van een grondgebonden veehouderijbedrijf worden toegestaan indien:
 - a. dit een verbetering van de landbouwstructuur oplevert en aangetoond is dat hervestiging op een bestaand agrarisch bouwperceel ondoelmatig is; of
 - b. indien een bestaand bedrijf moet worden verplaatst op initiatief van de overheid ten behoeve van het realiseren van ruimtelijke doelen van algemeen maatschappelijk belang.
3. In aanvulling op het bepaalde in het tweede lid dient de nieuwvestiging ruimtelijk aanvaardbaar te zijn en moet voorzien zijn in een goede landschappelijke inpassing.

Artikel 2.6.3.1 Intrekgebied

In een bestemmingsplan krijgen Intrekgebieden geen bestemming die de winning van fossiele energie, zoals aardgas, aardolie, schaliegas en steenkoolgas, mogelijk maakt.

Conclusie

Er is met de voorgestane ontwikkeling sprake van nieuwvestiging van een melkveehouderij. Er is een afwijkmogelijkheid opgenomen in de regels van de Ruimtelijke Verordening, waardoor de nieuwvestiging onder bepaalde voorwaarden wel mogelijk is.

De aanvraag voor de afwijking van de Ruimtelijke Verordening is als bijlage bij onderhavige toelichting opgenomen.² Uit deze aanvraag blijkt dat nieuwvestiging van een grondgebonden veehouderij ter plekke een verbetering van de landbouwstructuur oplevert. Er is immers sprake van een oppervlakte van circa 31 ha. aaneengesloten weidegronden, waaraan nog geen agrarisch bouwperceel gekoppeld is. De landbouwstructuur in de omgeving van De Hel 4g wordt voornamelijk gekenmerkt door bometeelt afgewisseld met gras- en bouwland. Laanbometeelt kan verrommeling van het landschap teweeg brengen en draagt onvoldoende bij aan de diversiteit van het landschap in het buitengebied. Door middel van het nieuwvestigen van een melkrundveehouderij blijft naar de toekomst toe gewaarborgd dat binnen het gebied grasland aanwezig blijft.

Initiatiefnemer heeft recent zijn areaal landbouwgrond uitgebreid tot ca. 31 hectare. Deze gronden zijn noodzakelijk om te voorzien in de productie van het ruwvoer voor de veehouderij. In afbeelding 2 zijn de eigendomspercelen roze gearceerd.



Afbeelding 2: Ligging percelen landbouwgrond

Voorts blijkt uit de aanvraag dat hervestiging op een ander agrarisch bouwperceel niet doelmatig is; er zijn geen geschikte agrarische bouwpercelen te koop in de directe omgeving van de aaneengesloten gronden van initiatiefnemer.

Voor wat betreft de landschappelijke inpassing wordt verwezen naar paragraaf 4.3 Landschappelijke inpassing.

Er wordt voldaan aan de voorwaarden uit artikel 2.5.2.1 de Ruimtelijke Verordening. Het gestelde in de aanvraag maakt het mogelijk om, in afwijking van het verbod op nieuwvestiging van een grondgebonden agrarisch bedrijf, toch ter plaatse een grondgebonden agrarisch bedrijf te vestigen.

Tevens wordt voldaan aan artikel 2.6.3.1. Voor wat betreft het provinciale beleid uit de Ruimtelijke Verordening zijn er dan ook geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

Regionaal Plan 2005-2020, Stadsregio Arnhem-Nijmegen

Het 'Regionaal Plan 2005-2020' is de opvolger van het 'Regionaal Structuurplan KAN 1995-2005' en is in 2006 door de Stadsregio Arnhem-Nijmegen vastgesteld met als doel bewoners, bedrijven en bezoekers aan de regio te binden door het verbeteren van condities voor 'het goede leven': het bieden van mogelijkheden voor prettig wonen en succesvol werken in een mooi, aantrekkelijk landschap en waar men zich snel en comfortabel kan verplaatsen. Het Regionaal Plan zet hiervoor de hoofdlijnen uit en biedt andere partijen aanknopingspunten om de komende jaren hieraan samen te werken.

Het Regionaal Plan signaleert een grote vraag naar landelijke woonmilieus. Deze behoefte kan grotendeels worden opgevangen door inbreiding en uitbreiding van de dorpen. Ruimtelijke ontwikkelingen

vormen wel een bedreiging voor de ruimtelijke verscheidenheid en identiteit van de dorpen. Bij uitbreidingsplannen worden karakteristieke, streekeigen dorpsstructuren maar zelden als drager of inspiratiebron gebruikt. De ruimtelijke verscheidenheid en identiteit van de regio dreigt hiermee verloren te gaan. Daarom dient met uiterste zorgvuldigheid om te worden gegaan met nieuwbouw in en uitbreiding van kernen.

Conclusie

Uit het Regionaal Plan komt naar voren dat grondgebonden landbouw een substantiële economische sector blijft waarbinnen veel ingrijpende veranderingen plaatsvinden. De economische perspectieven voor de landbouw zijn onzeker als gevolg van internationale marktontwikkelingen, landbouwbeleid van de Europese Unie en het milieu- en mestbeleid. De Stadsregio Arnhem Nijmegen wil daarom een blijvend duurzaam perspectief voor agrarische bedrijven bieden door in bepaalde delen van de regio ervoor te zorgen dat landbouw de primaire functie blijft. Eén van deze twee gebieden is de Overbetuwe en hier worden mogelijkheden geboden voor de landbouw om ook in de toekomst onbelemmerd agrarische bedrijvigheid uit te kunnen oefenen. Geconstateerd kan worden dat het initiatief niet conflicteert met het regionaal ruimtelijk ordeningsbeleid en zelfs bijdraagt aan de hoofduitgangspunten van het beleid.

2.3 Gemeentelijk beleid

Kadernota 'Visie op ruimte'

In 2004 is door de gemeente Overbetuwe de kadernota 'Visie op ruimte' opgesteld. Deze kadernota biedt een landschappelijk en stedenbouwkundig kader, de criteria die de geschiktheid en beperkingen van gebieden voor verschillende vormen van grondgebruik aangeven en een handleiding voor de toepassing van die criteria. De kadernota kent twee uitgangspunten.

Allereerst zal binnen de gemeente Overbetuwe, voordat uitbreiding voor woningbouw aan de orde komt, eerst gezocht worden naar mogelijkheden voor inbreiding binnen bestaande kernen. Hierbij wordt niet alleen gedacht aan een (her-)opwulling van onbebouwde plekken, maar moet vooral worden gedacht aan creatieve toepassingsmogelijkheden voor intensief, meervoudig en/of flexibel ruimtegebruik, geënt op de aard en de schaal van de kern.

Het tweede uitgangspunt betreft de toenemende druk op de gemeente Overbetuwe om de stedelijke ontwikkeling van de Stadsregio Arnhem Nijmegen verder vorm te geven in het oostelijk deel van de gemeente. Vanuit de regionale ontwikkelingsbehoefte wordt vooral ruimte gezocht voor woningbouw, bedrijventerreinen, windenergie en dergelijke. Het oostelijk deel van de gemeente valt binnen het te verstedelijken gebied. Hierdoor ontstaat voor de gemeente de mogelijkheid voor het ontwikkelen van zowel een dynamisch, stedelijk gebied met hoog voorzieningenniveau, als een groen en landelijk gebied. Door te kiezen voor het versterken van de identiteit van beide soorten gebieden, ontstaat een grote meerwaarde voor de gemeente als geheel. Om te voorkomen dat de stedelijke ontwikkelingen het landelijke gebied overspoelen, is een grens tussen beide gebieden nodig.

Conclusie

Zoals in paragraaf 4.3 Landschappelijke inpassing wordt gesteld, blijft de karakteristiek van het gebied met de voorgestane ontwikkeling bewaard. Hiermee is onderhavig initiatief in overeenstemming met de Kadernota 'Visie op ruimte'.

Beleidsregel functieverandering en nieuwvestiging in het buitengebied

De gemeente Overbetuwe heeft het bestaande beleid voor vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen en functieverandering geactualiseerd en vastgelegd in de beleidsregel 'Functieverandering en nieuwvestiging in het buitengebied' (1 november 2008). Deze beleidsregel is een actualisatie van het huidige gemeentelijke beleid voor hergebruik en is tevens de implementatie van het provinciale en regionale beleid ten aanzien van functieverandering in het buitengebied.

De beleidsregel is bedoeld als toetsingsinstrument voor functieverandering en nieuwvestiging van agrarische en niet-agrarische functies in het buitengebied. Dit beleid heeft als algemene doelstelling

vijkomende bebouwing in het buitengebied te kunnen hergebruiken om hierdoor de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren/ op peil te houden. Een functieverandering kan hiermee bijdragen aan behoud van karakteristieke bebouwing in het buitengebied. De mogelijkheden voor functieverandering en nieuwvestiging zijn gekoppeld aan verschillende gebiedstypen, namelijk de uiterwaarden, bijzonder gebied, agrarisch gebied met waarden en agrarisch gebied. In agrarisch gebied en in agrarisch met waarden zijn ruime mogelijkheden voor functieverandering.

In de agrarische gebieden overheerst de agrarische functie. Het zijn gebieden waar de landbouw/ veehouderij reeds in het verleden voornamelijk heeft plaatsgevonden (bijvoorbeeld op de hoger gelegen oeverwallen) en nu en in de toekomst ook nog mogelijkheden heeft om te groeien. De gebieden liggen meestal op plaatsen met lage natuurwaarden en niet in de nabije omgeving van kernen. Nieuwe functies kunnen worden ingepast, waarbij in elk geval aangetoond moet worden dat de bestaande agrarische bedrijven niet worden gehinderd in hun functioneren (ook niet in de toekomst). Ook visuele uitstraling moet hier worden afgewogen.

In een agrarisch gebied met waarden gelden beperkingen ten aanzien van de voorkomende waarden en ecologische hoofdstructuur (EHS). Naast het hergebruik van vijkomende (agrarische) bebouwing komen er ook verzoeken binnen voor nieuwvestiging van (agrarische) bedrijven in het buitengebied. Agrarische bedrijven kunnen zich vestigen door middel van een nieuw agrarisch bouwperceel dat onder bepaalde voorwaarden in de bestemmingsplannen wordt mogelijk gemaakt. Bij de gestelde voorwaarden moet gedacht worden aan onder andere: volwaardigheid van het bedrijf, milieueisen, beperkingen ten opzichte van andere agrariërs, natuur en ecologie. Het vestigen van een nietagrarisch bedrijf op een leeg perceel (nieuwbouw) is niet mogelijk. Ook nieuwbouw van een burgerwoning (dus zonder bestaande bedrijfsbebouwing te slopen) is in het buitengebied niet toegestaan. Het buitengebied is primair bedoeld voor agrarische functies.

Artikel 7.6 gaat in op de nieuwvestiging agrarisch bedrijf:

- A. Het verzoek mag geen splitsing van een bestaand agrarisch bouwperceel betreffen;
- B. De verzoeker dient allereerst te zoeken naar een nieuwe locatie binnen 5 kilometer van het huidige agrarische bedrijf. Daarna moet de verzoeker moeten kunnen bewijzen en schriftelijk kunnen aantonen (bijvoorbeeld gegevens van een zoekopdracht bij makelaars) dat een alternatieve reeds bestaande locatie niet beschikbaar is (of niet binnen een redelijke termijn van 1,5 jaar vrijkomt);
- C. Aangetoond moet worden door middel van een bedrijfsplan (economische haalbaarheid) dat het een volwaardig bedrijf betreft. De gemeente, laat op kosten van de initiatiefnemer, door een onafhankelijk bureau, de volwaardigheid van het bedrijf onderzoeken;
- D. Indien een verzoek voor de bouw van een bedrijfswoning wordt ingediend, moet worden aangetoond dat deze woning noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering (bijvoorbeeld bij een veehouderij, omdat 24 uur per dag toezicht gehouden moet worden op het vee); indien het bedrijf ook zonder de aanwezigheid van een bedrijfswoning kan functioneren, wordt een bedrijfswoning niet toegestaan. Indien aangetoond is dat een bedrijfswoning noodzakelijk is, wordt uitgegaan van maximaal 1 bedrijfswoning per perceel met een maximale inhoud van 600 m³. De bedrijfswoning mag pas gebouwd worden als de bedrijfsbebouwing gerealiseerd is;
- E. Het nieuwe agrarische bedrijf moet minimaal 5 hectare eigen landbouwgrond aansluitend aan het bouwperceel hebben liggen (in eigendom, niet gehuurd of gepacht).

Conclusie

Aan voorwaarde A wordt voldaan. Zoals in de motivering in paragraaf 2.2 Provinciaal- en regionaal beleid onder het kopje Ruimtelijke Verordening reeds gesteld is, wordt aan voorwaarde B, D en E voldaan. Voor wat betreft voorwaarde C wordt verwezen naar Hoofdstuk 4 Planbeschrijving. Zodoende kan gesteld worden dat de voorgestane ontwikkeling past binnen de Beleidsregel functieverandering en nieuwvestiging in het buitengebied.

Landschapsontwikkelingsplan (LOP)

Het LOP dient ervoor om alle ontwikkelingen in het buitengebied te (be)geleiden die te maken hebben met landschap. Het voornaamste doel daarbij is het stimuleren van initiatieven in het buitengebied door

particulieren, instanties en gemeente, die te maken hebben met het behouden, versterken en verbeteren van de landschappelijke identiteit, in brede zin van het woord. Met het LOP als leidend kader op lokaal niveau staat daarmee centraal: "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".

Er zijn doelstellingen en opgaven opgesteld, waarbij in hoofdlijn gestreefd wordt naar:

- In stand houden en versterken van de waardevolle samenhangen tussen kom-oeverwal-uiteerwaarden en de dijken (gradiënten).
- Behouden en versterken van de openheid, grootschaligheid en de kenmerkende weidebouw in de kommen, t.o.v. de kleinschalige structuur van de oeverwallen.
- Waardevolle landschappelijke en historische elementen en structuren beter herkenbaar maken in het landschap.
- Benutten van de landschappelijke en ecologische potenties van het watersysteem en de ondergrond.
- Verbeteren van de overgangen tussen de stads- en dorpskernen en het platteland (recreatieve verbindingen en ruimtelijke kwaliteit).

Conclusie

Zoals in paragraaf 4.3 Landschappelijke inpassing wordt gesteld, blijft de karakteristiek van het gebied met deze ontwikkeling bewaard en is de ontwikkeling in overeenstemming met het LOP.

Hoofdstuk 3 Milieu- en omgevingsaspecten

3.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

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

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, is een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld.³ Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een bijlage bij deze toelichting.

Conclusie

Uit de uitgevoerde vormvrije m.e.r. beoordeling, de nadere onderbouwing daarvan en de aangewraagde natuurbeschermingswetvergunning blijkt, dat significant negatieve milieueffecten op de omliggende relevante gevoelige gebieden zijn uit te sluiten. Op basis van deze conclusie kan gesteld worden, dat het uitvoeren van een plan m.e.r. niet noodzakelijk is.

3.2 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (rail- en weg)verkeerslawaai, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van een melkveehouderij en één bedrijfswoning. De bedrijfsbebouwing is geen geluidsgevoelig object, de bedrijfswoning wel. De bedrijfswoning wordt gerealiseerd binnen de geluidszone van De Hel.

Het plangebied valt volgens het gemeentelijk geluidsbeleid (vastgesteld op 8 september 2009) binnen de gebiedstypering 'buitengebied'. Voor nieuwe woningen binnen dit gebiedstype geldt voor de geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaai een ambitiewaarde van 43 dB (geluidsklasse 'rustig') en een bovengrens van 53 dB (geluidsklasse 'onrustig'). Hiermee is de ambitiewaarde 5 dB strenger dan de wettelijke voorkeurswaarde uit de Wgh en de bovengrens gelijk aan de maximale ontheffingswaarde uit de wet.

In voorliggend geval betreft het een wegvak met een wettelijke rijsnelheid van 60 km/uur, een verharding van dicht asfalt beton en een intensiteit van minder dan 300 motorvoertuigen per etmaal. De woning wordt gerealiseerd op circa 43 meter van de as van de weg. Bij een dergelijke lage etmaalintensiteit ligt de 43 dB Lden-contour, berekend op 5 meter boven het maaiveld, op minder dan 43 meter van de wegrand. De geluidsbelasting van de woning voldoet derhalve aan de ambitiewaarde uit het geluidsbeleid. Het aspect verkeerslawaai vormt geen belemmering voor de realisatie van de bedrijfswoning.

3.3 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Er is geen relevantie als aannemelijk kan worden gemaakt, dat de luchtkwaliteit "niet in betekenende mate" aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoren woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Conclusie

De in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling valt niet onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen. Er dient daarom op een andere wijze aangetoond te worden dat de luchtkwaliteit niet in betekenende mate aangetast wordt met de voorgestane ontwikkeling.

Voor een beoordeling ten aanzien van het gestelde in de Wet Luchtkwaliteit / uitstoot fijn stof, is een berekening / beoordeling gemaakt met behulp van het programma ISL3a (2013) uitgevoerd. De resultaten van deze berekening zijn opgenomen in de bijlage van de vormvrije m.e.r.-beoordeling (zie Bijlage 2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling). Uit de berekening blijkt dat ter plaatse van de omliggende woningen van derden ruimschoots aan de geldende grenswaarden van 40 microgram per m³ wordt voldaan. Na de realisatie van het plan bedraagt de concentratie fijn stof (PM10) ter plaatse van het maatgevende gebouw van de derden aan De Hel 3 25,90 microgram per m³. Het aantal overschrijdingsdagen bedraagt maximaal 17,90.

3.4 Bedrijven en milieuzonering

Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten⁴. Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-invoed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke indicatieve afstand hierbij (minimaal) in acht genomen worden.

Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering (afstand) tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Conclusie

Het plan is voorgelegd aan de Omgevingsdienst Amhem (ODRA) om een toets uit te voeren of er sprake is van milieubelemmeringen door bestaande activiteiten in de omgeving van het plangebied.

Uit het advies van de ODRA blijkt dat er geen belemmeringen voor het plan zijn door bestaande activiteiten in de omgeving van het plangebied. Daarnaast wordt er voldoende afstand aangehouden tussen het te ontwikkelen veehouderijbedrijf en de omliggende woningen (zie paragraaf 3.5 Geurhinder) waardoor het bedrijf ook geen belemmeringen oplevert voor de omliggende woningen. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt dan ook geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

3.5 Geurhinder

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet vormt het toetsingskader voor vergunningen op grond van de Wet milieubeheer, waar het gaat om stank veroorzaakt door het houden van dieren. Daarnaast is de wet van belang in verband met de zogenoemde 'omgekeerde werking' in het kader van de ruimtelijke ordening. De Wgv kent een aantal standaardnormen. Daarnaast hebben gemeenten de mogelijkheid gekregen om binnen een wettelijk bepaalde bandbreedte van deze standaardnormen af te wijken. Op deze wijze kan de gemeente een geurhinderbeleid vaststellen, dat is afgestemd op de plaatselijke situatie. Voor het plangebied en omgeving is geen gemeentelijke verordening vastgesteld.

Conclusie

Voor een melkveehouderij gelden ingevolge de Wet geurhinder en veehouderij vaste afstanden tot gevoelige objecten zoals woningen. Binnen de bebouwde kom is dit 100 meter tot gevoelige objecten en buiten de bebouwde kom bedraagt de minimale afstand 50 meter tot gevoelige objecten. De woning aan De Hel 4f is op kortere afstand dan 50 meter gelegen. Voor deze woning is op de verbeelding een aanduiding opgenomen (specifieke vorm van agrarisch - verbod houden dieren), waarbinnen het houden van dieren niet is toegestaan zodat de minimale afstand van 50 meter in acht wordt genomen. De resterende woningen zijn op een afstand van meer dan 50 meter van de inrichting gesitueerd, waardoor voldaan wordt aan de afstandsnormen uit de Wet geurhinder en veehouderij.

3.6 Bodem en grondwater

De bodemkwaliteit vormt een belangrijk aspect bij bouwontwikkelingen. In het kader van functiewijziging en herinrichting vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Er is dan ook een bodemonderzoek uitgevoerd.⁵ Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een bijlage bij deze toelichting.

Conclusie

Zintuiglijk zijn in de vaste bodem geen noemenswaardige bijmengingen aan bodemvreemde materialen waargenomen. Zintuiglijk is geen asbestverdacht materiaal op of in de bodem aangetroffen. In de boven- en ondergrond zijn verhoogde gehalten aan zware metalen aangetoond. De verhoogd aangetoonde gehalten overschrijden de achtergrondwaarden, maar vormen geen aanleiding tot nader onderzoek. In het grondwater zijn geen verhoogde gehalten aangetoond. Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaren voor de voorgenomen bestemmingsplanherziening en nieuwbouw op de locatie.

3.7 Externe veiligheid

Bij Externe Veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Er worden twee normstellingen gehanteerd. Het plaatsgebonden risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers: bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10-6 contour. Het groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen. Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichting);
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen, buisleidingen);
- het gebruik van luchthavens.

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals omwonenden. Het beleid is verankerd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen⁶ (Bevi), de bijbehorende Regeling

externe veiligheid inrichtingen⁷ (Bevi), en verder uitgewerkt / toegelicht in o.a. de Handleiding Externe Veiligheid Inrichtingen⁸ en de Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico⁹. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het beleid gebaseerd op de Nota Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen¹⁰ (RNVGS). Deze is recent verder geoperationaliseerd en verduidelijkt middels de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen¹¹. In het Bevi is vastgelegd dat voldaan moet worden aan de eisen van het besluit bij nieuwe activiteiten / situaties. Het gaat daarbij niet alleen om het oprichten van of veranderen van inrichtingen of projecteren van nieuwe bestemmingen. Ook bij het vaststellen of herzien van een bestemmingsplan dient de externe veiligheid te worden beoordeeld. Voor het plangebied is beoordeeld of sprake is van activiteiten met gevaarlijke stoffen in en in de omgeving van het plangebied, die mogelijk risico's zouden kunnen opleveren. Meer specifiek is gekeken naar de aanwezigheid van bedrijven die aangewezen zijn in het Bevi, waaronder LPG-tankstations, transportroutes over weg/spoor/water en buisleidingen.

Conclusie

Er zijn geen inrichtingen binnen het plangebied en de directe omgeving daarvan aanwezig. Ook vindt er geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats en zijn er geen buisleidingen aanwezig in de nabijheid van het plangebied. Voor wat betreft externe veiligheid zijn er dan ook geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

3.8 Kabels en leidingen

Het verrichten van werkzaamheden in de nabijheid van hoogspanningsmasten, hoogspanningslijnen, hoogspanningskabels, warmwaterleidingen e.d. kan gevaar met zich meebrengen. Om dit gevaar zoveel mogelijk te beperken dient de leidingbeheerder aan te geven onder welke voorwaarden de werkzaamheden veilig plaats kunnen vinden.

Het plangebied is gelegen tussen een tweetal hoogspanningsleidingen. Aan weerszijden van de leidingen is een leidingstrook gelegen waarbinnen beperkingen gelden ten aanzien van het bouwen en het gebruik. De twee hoogspanningsleidingen nabij het plangebied hebben een verschillend voltage, te weten:

- 50 kV lijn Dodewaard - Wageningen. De zakelijke rechtstrook is 35 m (17,50 m aan weerszijden van het hart van de lijn);
- 150 kV lijn Dodewaard - Ede. De zakelijke rechtstrook is 45 m (22,50 m aan weerszijden van het hart van de lijn).

Binnen de zakelijke rechtstroken mogen geen hoge andere bouwwerken (geen gebouwen) worden opgericht, tenzij de netbeheerder hier geen probleem mee heeft. Bij deze zakelijke rechtstroken geldt dat voor werkzaamheden die het normale grondgebruik te boven gaan schriftelijke toestemming noodzakelijk is van de netbeheerder. De ontwikkeling van de bedrijfswoning en de veehouderij is gelegen buiten deze zakelijke rechtstrook en vormt daarmee geen belemmering.

3.9 Waterparagraaf

Rijksbeleid

Nationaal waterplan

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen. Het Nationaal Waterplan (NWP) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding.

Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. In het Nationaal Waterplan is een eerste uitwerking gegeven aan het Deltaprogramma dat wordt opgesteld naar aanleiding van het advies van de Deltacommissie in 2008. Dit programma is gericht op duurzame waterveiligheid en zoetwatervoorziening.

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 wij voor de planperiode de uitvoering van acties zien om die doelstellingen te bereiken. Bij sommige thema's gelden aanvullende waterdoelstellingen voor specifieke waterhuishoudkundige functies.

In het kort hier de belangrijkste doelstellingen voor de planperiode:

- voor de 35 gebieden van de TOP-lijst is het Gewenste Grond- en Oppervlaktewater Regiem (GOOR) bestuurlijk vastgesteld en zijn de maatregelen voor herstel uitgevoerd;
- de maatregelen voor herstel van de wateren van het hoogste ecologisch niveau (HEN-wateren) zijn uitgevoerd;
- de natte ecologische verbindingzones zijn gerealiseerd, tenzij onvoldoende financiële middelen beschikbaar zijn;
- wateroverlast vanuit het regionale watersysteem wordt voorkomen door inrichting van waterbergingsgebieden en veruiming van watergangen;
- in het stedelijk gebied is urgente wateroverlast opgelost;
- de zwemwateren voldoen als minimum aan de categorie aanvaardbaar;
- toekomstvast hoogwaterbeleid.

Waterschap Rivierenland

Waterbeheerplan 2010-2015

Het plan, vastgesteld op 30 oktober 2009, gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkering en waterketen. In het Waterbeheerplan staat wat Waterschap Rivierenland de komende zes jaar gaat doen om inwoners van het rivierengebied veiligheid en voldoende schoon en mooi water in sloten en plassen te kunnen blijven bieden.

Keur Waterschap Rivierenland 2009

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

keur van toepassing is zijn vastgelegd in de legger wateren.

Gemeente Overbetuwe

Waterplan Overbetuwe

In 2008 heeft de gemeente Overbetuwe het Waterplan vastgesteld. In het waterplan 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.

In het waterplan is een RO-attentiekkaart per kern opgenomen.

Watertoets

Het verhard oppervlak (bedrijfsgebouwen en verharding) neemt toe met ongeveer 9300 m². Hiervan mag 1500 m² worden afgetrokken omdat deze worden vrijgesteld van compensatie. Dit betekent een oppervlakte van 7800 m² dat gecompenseerd dient te worden

Berging in open water aangesloten op het oppervlaktewatersysteem: hierbij is een bui T=10+10% maatgevend, wat betekent dat gerekend wordt met 436 m³/ha toename verhard oppervlak. Concreet wordt dit dan 340 m³ berging bij een maximale peilstijging van 30 cm. De oppervlakte wordt 1134 m² op zomerpeilniveau (5,75m+NAP).

De toename van het nieuwe verharde oppervlak zorgt voor een versnelde afvoer van regenwater, in tegenstelling tot het onverharde gebied. Om wateroverlast te voorkomen wordt een sloot gegraven en/of een bestaande watergang verbreed met natuurvriendelijke oever om op die manier het water vertraagd af te voeren.

Er wordt gebruik gemaakt van naadloos aluminium. Het dakwater wordt geloosd op de te graven/verbreden sloot. De beperkte hoeveelheid verontreinigd regenwater wordt geloosd op de spoelwaterkelder.

Waterschap

Het waterschap Rivierenland heeft de watertoets geaccordeerd.

3.10 Flora en Fauna

Natuurwetgeving

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in het streekplan is uitgewerkt.

De *Natuurbeschermingswet* heeft betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. Ruimtelijke ontwikkelingen die effecten hebben op de vastgestelde natuurwaarden van deze gebieden, zijn in beginsel niet toegestaan. Indien er een kans bestaat dat effecten zullen optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden.

De *Flora- en faunawet* heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek) vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hoeft echter alleen rekening gehouden te worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2' en 'tabel 3' van de Flora- en faunawet, en met vogels. Voor deze soorten moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of verstoring van leefgebied. Voor soorten van 'tabel 3' en vogels geldt hierbij een strenger afwegingskader dan voor soorten van 'tabel 2'. Voor soorten van 'tabel 2' en vogels geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode. Momenteel zijn echter nog geen algemeen toepasbare gedragscodes voorhanden.

Natuurbeschermingswet

In de directe omgeving van de inrichting zijn gebieden gelegen die vallen onder de werkingssfeer van de Vogel- /Habitatrichtlijn en/of de Natuurbeschermingswet 1998. Het dichtstbijgelegen gebied dat valt onder de werkingssfeer van de Natuurbeschermingswet 1998 is het natuurgebied "Uiterwaarden van de Neder-Rijn". Dit natuurgebied is gelegen op een afstand van ruim 893 meter in noordelijke richting.

Gezien de bovengenoemde afstanden kan worden gesteld dat de realisatie van het plan geen significant negatief effect zal hebben op de beschermingsdoelstellingen voor deze gebieden ten aanzien van geluid, licht, trillingen en verdroging. Met betrekking tot de ammoniakdepositie is er sprake van een afname ten opzichte van de vigerende Natuurbeschermingswetvergunning. De vigerende vergunning is verleend voor een ammoniakemissie van 3.000 kg NH₃ voor 1.200 vleeskalveren. In de beoogde situatie worden geen vleeskalveren maar melkkoeien worden gehouden en zal de ammoniakemissie 1.542,8 kg NH₃ zijn. Voor deze bedrijfssituatie is een nieuwe vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 aangevraagd.

Flora en faunawet

Voor het plangebied is een quickscan flora en fauna uitgevoerd door Hamabest (milieu- en adviesbureau).¹² Op basis van de quickscan is beoordeeld of er voor de voorgenomen ingreep in het plangebied procedurele gevolgen zijn in de zin van een ontheffingsaanvraag ex. artikel 75, vierde lid, onderdeel C, Flora- en faunawet en overige vigerende wetgeving. De voorgenomen activiteiten zullen, zover in het kader van de quickscan bepaald kan worden, naar verwachting geen significant negatief effect hebben op de wezenlijke kenmerken en waarden (kernkwaliteiten) van de aangrenzende EHS. Tevens zijn er geen (streng en strikt) beschermde plant- en diersoorten aangetroffen binnen het plangebied. Op basis van de bevindingen kan geconcludeerd worden dat er in de huidige situatie geen procedurele gevolgen zijn. Daarnaast wordt tijdens de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht genomen voor de dieren en hun leefomgeving. Volgend uit de quickscan kan worden geconcludeerd dat het initiatief niet strijdig is met het gestelde in de flora- en faunawet.

Conclusie

Wat betreft natuurwetgeving en beleid zijn er geen bezwaren of voorwaarden verbonden aan het ruimtelijk plan.

3.11 Archeologische waarden

Sinds de invoering van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) op 1 september 2007 is de verantwoordelijkheid ten aanzien van het bodemarchief gedecentraliseerd naar de gemeente. De provincie Gelderland blijft hierbij bestemmingsplannen (en afwijkingen hierop) toetsen op archeologie en cultuurhistorie, maar gaat er daarbij wel vanuit dat de gemeente zijn eigen taak naar behoren zelfstandig zal uitvoeren. De gemeente Overbetuwe heeft voor haar gemeentelijk grondgebied een erfgoedplan¹³ en een archeologische beleidsadvieskaart¹⁴ vervaardigd. Het erfgoedplan beoogt versterking van de plaats en betekenis van cultuurhistorie als factor in het ruimtelijk beleidsproces.

Op de archeologische beleidsadvieskaart ligt het plangebied binnen de zone die is aangeduid als AWW categorie 6: gebieden met een lage archeologische verwachting. Dit betekent dat bij bodemingrepen dieper dan 30 cm-Mv, bij een oppervlakte van 2.500 m² van de ingreep, archeologisch onderzoek verplicht is.

Ter weersijden van het plangebied zijn reeds drie karterende booronderzoeken uitgevoerd. Omdat deze onderzoeken dezelfde resultaten hebben opgeleverd (geen archeologische vindplaats aanwezig en geomorfologisch gezien bestaat het plangebied uit komafzettingen), wordt ervan uitgegaan dat deze resultaten ook gelden voor het plangebied zelf. Een verkennend booronderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht om tot een onderzoeksadvies te komen. Bovenstaande in ogenschouw nemend wordt een archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk geacht. De geplande ingrepen kunnen, voor zover het archeologische waarden betreft, zonder beperkingen worden uitgevoerd.

Mochten tijdens de geplande werkzaamheden toch archeologische waarden aangetroffen worden dan geldt conform artikel 53 van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg een meldingsplicht bij de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap of het door hem vertegenwoordigd bevoegd gezag, de gemeente Overbetuwe.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

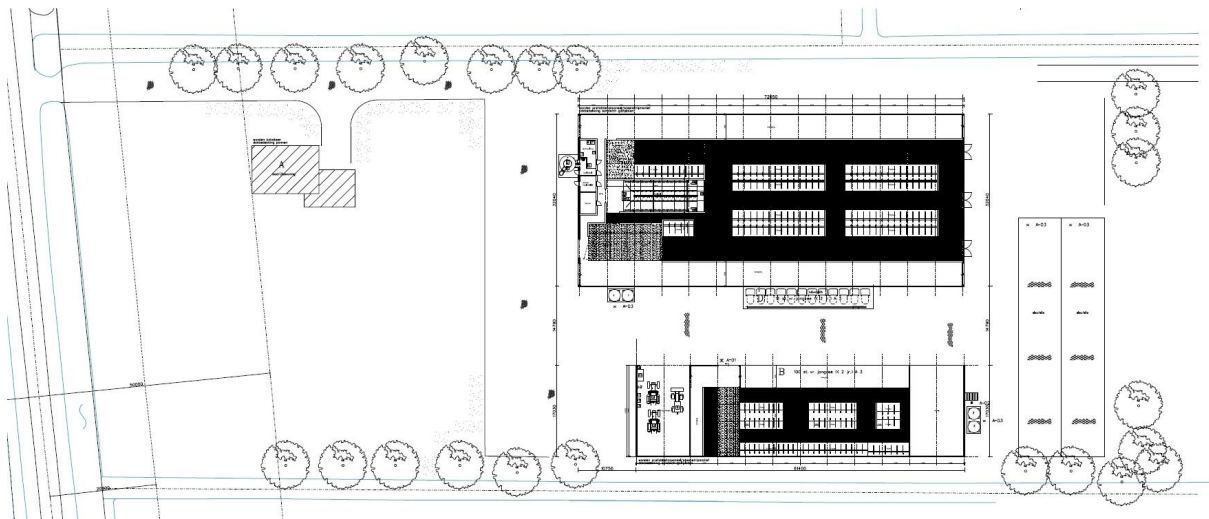
4.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan De Hel in Randwijk, in het westelijk deel van de gemeente Overbetuwe, en maakt onderdeel uit van het buitengebied. Het plangebied is omgeven door agrarische gronden en enkele agrarische bedrijven. Ten zuiden van het plangebied zijn twee boomkwekerijen gevestigd. Ten westen van het plangebied is een veehouderij gelegen met bijbehorende stallen, silo's e.d.. Nabij en grenzend aan het perceel zijn veel gronden verworven die worden ingezet voor de melkveehouderij en daardoor open en groen blijven.

In de huidige situatie is het plangebied geheel onbebouwd en wordt het gebruikt voor agrarische doeleinden / akkerland.

4.2 Voorgenomen ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de nieuwvestiging van een grondgebonden melkveehouderij, bestaande uit een rundveeststal en een jongveeststal, inclusief één bedrijfswoning. Zie afbeelding 3 voor een weergave van de inrichting van het perceel.



Afbeelding 3: Inrichting plangebied

Het bedrijf zal de volgende activiteiten uitvoeren:

- houden van dieren: 140 melkkoeien en 112 stuks vrouwelijk jongvee;
- stallen van werktuig en materiaal;
- opslag van vaste en dunne mest;
- opslag veevoer en kuilvoer;
- inpandige opslag dieselolie.

Bij het houden van 140 melkkoeien met bijbehorend jongvee is permanent toezicht op het bedrijf noodzakelijk om het bedrijf op normale wijze te kunnen laten functioneren. Zo kan gesteld worden dat er bij melkkoeien nachtelijk toezicht noodzakelijk is. Maar ook in de dagperiode is het noodzakelijk dat de veehouder permanent aanwezig is op het bedrijf. Permanent toezicht is alleen mogelijk op het moment dat de veehouder op het bedrijf woonachtig is.

Voor de tochtigheidswaarneming, de inseminatie en de geboorte van kalveren is veel toezicht en ondersteuning nodig. Er wordt tweemaal daags gemolken, namelijk om 06.00 uur en om 18.00 uur. Er wordt tweemaal daags voer uitgehaald, dit wordt tweemaal daags verstrekt aan de melkkoeien en het vrouwelijk jongvee. Wekelijks vinden er geboortes plaats van kalveren, zoals bekend kalveren koeien vaak gedurende de nachtperiode. Toezicht en hulpverlening bij de geboorte is een vereiste. Het vrouwelijk jongvee wordt gehouden in leeftijdsgroepen. Het type huisvesting is afgestemd op de leeftijd van de kalveren. In de eerste twee levensweken worden de kalveren in éénlingboxjes gehouden, daarna gaan ze naar strohokken, waarna ze in een ligboxemstal worden gehuisvest. Gedurende de eerste drie á vier maanden krijgen ze speciale kunstmelk dat handmatig verstrekt wordt. Na deze periode wordt langzaam overgeschakeld naar ruwvoer. Het waarnemen van de tochtigheid van vrouwelijk jongvee vergt oplettendheid, vooral als het jongvee in de zomerperiode op het land op afstand is, neemt dit veel tijd in beslag. Het melken en verzorgen van het melk- en jongvee kost dagelijks circa 8-10 manuren. Het melken en voeren vindt veelal op dezelfde tijden plaats.

Initiatiefnemer streeft naar een gezonde bedrijfsstructuur waarbij de diverse productiefactoren met elkaar in balans zijn. Dit betekent concreet dat voldoende gronden aanwezig zijn om te voorzien in de ruwvoer behoefte van het melkvee en voor de afzet van de geproduceerde drijfmest. Het aantal dieren wordt dan voornamelijk bepaald door de beschikbare landbouwgronden. Om die reden heeft initiatiefnemer recent zijn landbouwareaal uitgebreid tot 40 ha. Deze gronden zijn gelegen in de directe omgeving van De Hel 4g (zie afbeelding 2). Door de ligging van de gronden rondom de veehouderij zijn deze ook geschikt voor het toepassen van beweiding. De eigen gronden zijn ook essentieel om te kunnen voldoen aan het principe grondgebonden veehouderij.

Als aanvullende innovatieve technieken worden in de beoogde situatie zonnecollectoren toegepast voor het duurzaam opwekken van energie. Ook is initiatiefnemer voornemens om de mest te gaan scheiden in een dikke en dunne fractie. De mest kan dan gericht worden toegepast op zijn grond waardoor kunstmest bespaard kan worden en de gewasopbrengsten worden verhoogd.

4.3 Landschappelijke inpassing

Voor de voorgestane ontwikkeling is een erfadvies opgesteld¹⁵. Op basis van dit erfadvies is een rapport ten aanzien van de landschappelijke inpassing opgesteld¹⁶. De documenten zijn akkoord bevonden door de gemeente. Hieronder worden enkel de conclusies van deze adviezen weergegeven. De volledige rapportages zijn bijlages bij deze toelichting.

Erfadvies

Uitgangspunten en randvoorwaarden:

- a. Tussen het nieuwe erf en de boomkwekerij komt een bomenrij. Deze loopt door over de oost-west georiënteerde kavelgrens, aan deze zijde kan met een geriefbosje het contrast tussen het bebouwde erf en de open weiden versterkt worden. Dit draagt bij aan de kleinschaligheid en afwisseling van de oeverwal en verzacht de bebouwing. Deze singel loopt niet helemaal tot aan de weg, de voorzijde open blijft en het huis in het zicht blijft (oranje pijlen).
- b. De woning komt op beperkte afstand van de schuren zodat de gebouwen samen met het groen één ensemble vormen. De voorzijde van het erf wordt eenvoudig en groen ingericht. De beplanting op het voorerf is gelaagd met een haag, grote solitair en bijvoorbeeld een hoogstamboomgaard.
- c. Voor de waterberging wordt er een wadi met natuurvriendelijke oevers aangelegd.
- d. De toekomstige silo's worden naast en bijvoorkeur tussen de gebouwen geplaatst. Ze zijn niet hoger dan de nok van de schuur.
- e. De schuren hebben een eenvoudige hoofdvorm, één laag met donker zadeldak. Gebruik sobere en donkere materialen die passen bij de directe (agrarische) omgeving. De vormgeving moet het karakter van het gebouw ondersteunen.
- f. Het bovenstaande geldt ook voor de jongveestals met werktuigberging. Een deel van de schuur ligt in de milieucirkel, dit is de berging zonder dieren. Zo kan de schuur wat dichter naar de weg geplaatst

worden.

- g. Verharding wordt tot het hoogstnoodzakelijke beperkt, bij voorkeur alleen de oprit, het erf voor de schuren, tussen de schuren en bij de kuilplaten en niet aan de slootzijden van het erf.
- h. Ook aan de oostzijde komt een bomenrij zodat het beeld van de schuren wordt verzacht. Ook deze beplanting laat het zicht op de woning vanaf de weg vrij (oranje pijlen).



Afbeelding 4: Schets uitwerking van de uitgangspunten en randvoorwaarden Erfadvies

De schuren worden verder naar achter gesitueerd dan de overige bebouwing langs De Hel vanwege de verplichte afstand tot de naastgelegen woning van de boomkwekerij. De schuren blijven wel binnen de verkaveling van naastgelegen boomkwekerijen waardoor de afwisseling in open en gesloten ruimten, kenmerkend voor de oeverwal, behouden blijft. Door de woning op beperkte afstand van de schuren te plaatsen en de ruimte daarvoor open en groen te laten vormen de gebouwen met het groen één ensemble. Daarmee vormt deze locatie een uitzondering op de andere erven langs De Hel. Door een goede landschappelijke inpassing kan de invloed van de bebouwing op het landschap verzacht worden en het kleinschalige karakter van de oeverwallen worden versterkt.

Door de vestiging van de melkveehouderij met bijbehorende omliggende gronden wordt voorkomen dat het gebied dicht slibt met boomkwekerijen en blijft de afwisseling en kleinschaligheid behouden.

Landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing is een concrete, landschappelijke uitwerking van het erfadvies.

De nadruk ligt in het landschappelijk inrichtingsplan op het behouden van de structuren kenmerkend voor de Oeverwal, de openheid van de akkercomplexen en de kommen en het verdichten van het overige landschap door toevoeging van lanen, erf- en kavelbeplanting. De hieronder beschreven elementen zijn terug te vinden op de bijgewoegde plankaart:

- Knip- en scheerweg: een haagstructuur langs de inrit en een haagstructuur langs de tuin. Er ontstaat zo een natuurlijke scheiding tussen erf en de omringende landerijen en tussen tuin en bedrijf;
- Solitaire boom: beeldbepalende boom aan de voorzijde van het erf;
- Bomenrij: een bomenrij langs de westzijde van het erf, inpassing van de schuren;
- Elzenhakhoutsingel: langs de oostzijde van het perceel, door het transparante karakter van een elzensingel blijft de beleefbaarheid van het achterliggende landschap behouden;
- Hoogstamboomgaard: boomgaard ten oosten van de woning. Hiermee wordt aangesloten bij het karakter van de oeverwal;
- Vogelbosje en geriefbosje: geriefhoutbosje op het achtererf, zo ontstaat er contrast tussen het bebouwde erf en de open weiden;
- Poel: poel op het achtererf;
- Bessenstruweel: tussen boomgaard en stal een bessenstruweel wat aansluit op de elzensingel waardoor er een natuurlijke gelaagdheid ontstaat.



Afbeelding 5: Plank aart landschappelijke inpassing

4.4 Verkeer en parkeren

Ten behoeve van de realisatie van de melkveehouderij met één bedrijfswoning dienen op eigen terrein parkeerplaatsen aanwezig te zijn. Op het terrein is ruimte voor deze parkeerplaatsen. Voor wat betreft parkeren zijn er dan ook geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

Het aantal verkeersbewegingen zal als gevolg van de realisatie van de melkveehouderij met bedrijfswoning toenemen. Dit is echter beperkt, waardoor er voor wat betreft de verkeersafwikkeling geen belemmeringen zijn voor de voorgestane ontwikkeling.

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

5.1 Algemene opzet

Inleiding

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

Het bestemmingsplan 'Buitengebied, De Hel 4g, Randwijk' bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting

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

De bestemmingsregels

De bouw- en gebruiksregels binnen de verschillende bestemmingen. Daarnaast zijn afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen, om het plan de benodigde flexibiliteit te geven.

De verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen 'Agrarisch', 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' en 'Waarde – Archeologische verwachting 3 en 4' opgenomen.

De opzet van het plan

Het bestemmingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. Qua systematiek is aangesloten bij het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

Bouwplan

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

5.2 Toelichting op de verbeelding

Bestemmingen

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

Agrarisch

Voor de gronden geldt de bestemming Agrarisch, die reeds in het bestemmingsplan 'Buitengebied' is opgenomen voor de gronden binnen het plangebied. Deze regels sluiten aan bij dit bestemmingsplan. Op de gronden is een bouwvlak opgenomen waarbinnen de gebouwen ten behoeve van het agrarisch bedrijf zijn toegestaan.

Leiding - Hoogspanning

In het plan is een dubbelbestemming opgenomen, ten behoeve van de bescherming van de hoogspanningsverbinding. Naast de betreffende dubbelbestemming hebben de betrokken gronden altijd nog een hoofdbestemming, zoals 'Agrarisch'. De bepalingen van de hoofdbestemming en de dubbelbestemming zijn dan beide van toepassing. Bij strijd tussen deze bepalingen prevaleren de bepalingen van de dubbelbestemming. De reden hiervoor is dat de belangen van de dubbelbestemming zwaarder wegen dan die van de hoofdbestemming.

Waarde-Archeologische verwachting 3 en 4

In het plan is een dubbelbestemming opgenomen, ten behoeve van archeologische waarden in of nabij het plangebied. Naast de betreffende dubbelbestemming hebben de betrokken gronden altijd nog een hoofdbestemming, zoals 'Agrarisch'. De bepalingen van de hoofdbestemming en de dubbelbestemming zijn dan beide van toepassing. Bij strijd tussen deze bepalingen prevaleren de bepalingen van de dubbelbestemming. De reden hiervoor is dat de belangen van de dubbelbestemming zwaarder wegen dan die van de hoofdbestemming.

Hoofdstuk 6 Financiële toelichting

Kostenverhaal

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkelingen is dat deze voor de gemeente budgetneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de gemeenteraad van Overbetuwe verplicht om de kosten te verhalen en een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het besluit (het bestemmingsplan) waarop het exploitatieplan betrekking heeft. Niet in alle gevallen is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 kan de gemeenteraad van de gemeente Overbetuwe besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als aan de cumulatieve bepalingen van artikel 6.12, lid 2 sub a, b en c is voldaan.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. Echter is met de ontwikkelende eigenaar van de gronden die binnen het plangebied gelegen zijn, een anterieure overeenkomst gesloten zoals is bepaald in artikel 6.24 Wro, voordat het bestemmingsplan is vastgesteld, zodat de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan niet geldt. In deze anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over het verhaal van kosten op afdoende wijze vastgelegd.

Financiële haalbaarheid

De ontwikkelaar beschikt over voldoende middelen om de voorgestane ontwikkeling te kunnen realiseren. De planologische ontwikkeling leidt tot een waardevermeerdering van de grond. De kosten die initiatiefnemer maakt zijn een investering ten einde de waardevermeerdering te kunnen realiseren. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

Hoofdstuk 7 Overleg en inspraak

7.1 Inleiding

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

7.2 Inspraak

De Wet ruimtelijke ordening zelf bevat geen bepalingen omtrent inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Voor het onderhavige bestemmingsplan heeft gezien de zeer geringe ingreep geen inspraak plaatsgevonden.

7.3 Overleg

Artikel 3.1.1. van het besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Er is contact geweest met de provincie Gelderland en het waterschap Rivierenland. Het waterschap is akkoord met de opgenomen waterparagraaf. Provincie Gelderland heeft aangegeven dat vooroverleg over dit bestemmingsplan niet noodzakelijk is.

7.4 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan is in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode heeft een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Het plan wordt daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

7.5 Beroep

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

Eindnoten

1. Vastgesteld op 13 maart 2012.
2. Brief Principeverzoek ontheffing Ontwerp omgevingsvergunning aan Gedeputeerde Staten van Gelderland (kenmerk: GjN/Verw/0957). Van Westreenen, 13 januari 2015.
3. Vormvrije MER-Beoordeling voor de melkrundveehouderij van de heer E. Verwoert, locatie: De Hel 4g Randwijk. Van Westreenen, Adviseurs voor het buitengebied te Bameveld, 5 november 2014.
4. Bedrijven en Milieuzondering, Uitgave VNG, Den Haag, 2009
5. Verkennend bodemonderzoek op een locatie aan De Hel (ong.) te Randwijk [gemeente Heteren, sectie E, nr. 636 ged.] (projectnr. 2010329/dh/sh). Hunneman Milieu Advies Raalte BV, juni 2010.
6. Besluit van 27 mei 2004, houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieube-heer (Besluit externe veiligheid inrichtingen), Staatsblad 2004, 250
7. Regeling van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 8 sep-tember 2004, nr. EV2004084072, houdende regels met betrekking tot afstanden en de wijze van berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico ter uitvoering van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Regeling externe veiligheid inrichtingen), Staatscourant 2004, 183
8. Handleiding Externe Veiligheid inrichtingen, InfoMil, juni 2004
9. Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico, Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, augustus 2004
10. Kamerstukken II, 1995/96, 24 611, nr. 1
11. Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieube-heer, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, juli 2004
12. Quickscan flora en fauna, perceel aan De Hel te Randwijk, Hamabest d.d. 18 juni 2014
13. Erfgoedplan 'Een Sleutel tot de schatkist', ADC Heritage BV, d.d. 08-12-2004, rapportnummer H001
14. RAAP Archeologisch Adviesbureau, rapport 1074, gemeente Overbetuwe
15. Erfadvies De Hel 4g te Randwijk gemeente Overbetuwe, Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden. Gelders Genootschap, 20 mei 2014.
16. Landschappelijke inpassing De Hel 4G te Randwijk. Landschapsbeheer Gelderland, mei 2014.

Bestemmingsplan

Regels



Buitengebied, De Hel 4g, Randwijk

Bestemmingsplan Buitengebied, De Hel 4g,
Randwijk

Gemeente Overbetuwe

Status: Ontwerp

Datum: Februari 2015

IMRO-Idn: NL.IMRO.1734.0198BUITdehel4g-ONTD

gemeente **Overbetuwe**



Buitengebied, De Hel 4g, Randwijk

Datum

Februari 2015

Correspondentieadres

Postbus 11
6662 AA ELST

Telefoon

0481 362 300

E-Mailadres

Info@Overbetuwe.Nl

Buitengebied, De Hel 4g, Randwijk

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	13
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	14
Artikel 3 Agrarisch	14
Artikel 4 Leiding - Hoogspanningsverbinding	23
Artikel 5 Waarde - Archeologische verwachting 3	25
Artikel 6 Waarde - Archeologische verwachting 4	28
Hoofdstuk 3 Algemene regels	31
Artikel 7 Anti-dubbeltelbepaling	31
Artikel 8 Algemene bouwregels	32
Artikel 9 Algemene gebruiksregels	34
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	35
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels	36
Artikel 12 Algemene procedureregels	37
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	38
Artikel 13 Overgangsrecht	38
Artikel 14 Slotregel	39
Bijlagen bij regels	41
Bijlage 1 Bedrijvigheid bij functieverandering binnen agrarische bestemmingen	42
Bijlage 2 Lijst van nevenactiviteiten	44
Bijlage 3 Inrichtingsplan	48
Bijlage 4 Artikel 27.2.2	72

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Buitengebied, De Hel 4g, Randwijk met identificatienummer NL.IMRO.1734.0198BUITdehel4g-ONTD van de gemeente Overbetuwe;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan- en uitbouwen

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

1.6 aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

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

1.7 afhankelijke woonruimte

een bijgebouw bij een woning waarin mantelzorg gehuisvest is;

1.8 afwijken van de bouwregels en/of van de gebruiksregels

een afwijking als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder c van de Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 2.12, onder 1, onder a, onder 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.9 agrarisch bedrijf

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

1.10 archeologisch deskundige

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

1.11 archeologisch monument

een terrein dat op basis van de Monumentenwet 1988 is aangewezen als beschermd archeologisch monument;

1.12 archeologisch onderzoek

onderzoek (bureauonderzoek en/of boren en/of geofysisch onderzoek en/of graven en/of begeleiden) verricht door een dienst, bedrijf of instelling erkend door het College van de Archeologische Kwaliteit (CvAK/SIKB), beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 39 MW en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;

1.13 archeologische verwachting

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

1.14 archeologische waarde

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

1.15 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.16 bebouwingspercentage

een in dit plan aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd, tenzij in dit plan anders is bepaald;

1.17 bed & breakfast

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

1.18 bedrijf

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

1.19 bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.20 bedrijfsmatige exploitatie

het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer c.q. exploitatie, dat in de in de regels aangegeven recreatieverblijven daadwerkelijk recreatief verblijf plaatsvindt;

1.21 bedrijfswoning

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

1.22 begane grondvloer

de onderste bouwlaag van een gebouw, niet zijnde een kelder;

1.23 bestaand

- a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat en is gebouwd krachtens een onherroepelijke omgevingsvergunning voor het bouwen, of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een onherroepelijke omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag vóór het tijdstip van terinzagelegging is ingediend;
- b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat en in overeenstemming is met het voorheen geldende planologische regime;

1.24 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.25 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.26 bijgebouw

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

1.27 boerderijterras

zie begrip kleinschalig boerderijterras;

1.28 bouwen

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

1.29 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.30 bouwperceel

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

1.31 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.32 bouwvlak

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

1.33 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.34 chalet

een demontabel recreatieverblijf van hout of kunststof zonder vaste verankering in de grond voor (nacht)verblijf en niet permanente bewoning;

1.35 dagrecreatie

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

1.36 detailhandel

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

1.37 detailhandel in volumineuze goederen

detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, zoals de verkoop van auto's, boten, caravans, tuininrichtingsartikelen, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair e.d.;

1.38 ecologische waarden

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door de onderlinge betrekkingen tussen dieren en planten en de omgeving waarin zij leven;

1.39 evenement

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

1.40 extensieve dagrecreatie

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

1.41 geaccidenteerd terrein

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

1.42 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.43 gebruiken

gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

1.44 groepsaccommodatie

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

1.45 grondgebonden agrarisch bedrijf

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

1.46 hobbymatig agrarisch grondgebruik

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

1.47 hoofdgebouw

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.48 hoofdverblijf

- a. het adres waar betrokkene woont of, indien betrokkene op meer dan één adres woont, het adres waar hij naar verwachting gedurende een half jaar de meeste malen zal overnachten;
- b. het adres waar, bij ontbreken van een adres als bedoeld onder a, betrokkene naar redelijke verwachting gedurende drie maanden tenminste twee derde van de tijd zal overnachten;

1.49 horeca

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

1.50 huishouden

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

1.51 inwoning

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

1.52 kampeermiddel

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

1.53 kampeerterrein

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

1.54 karakteristiek

gebouwen die staan op de lijst "gemeentelijk Monumenten Inventarisatie Programma" alsmede gebouwen met een voor Overbetuwe typische bouwstijl of bebouwing die deel uitmaakt van een beeldbepalend ensemble dan wel bebouwing die door de welstandscommissie als zodanig kan worden aangemerkt;

1.55 kas

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

1.56 kelder

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

1.57 kernkwaliteiten

de wezenlijke landschappelijke en ecologische kenmerken van een bepaald gebied, gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur;

1.58 kleinschalig boerderijterras

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

1.59 kleinschalig kampeerterrein

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

1.60 landschappelijke waarden

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

1.61 landschapsplan

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

1.62 lawaaisporten

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

1.63 maatvoeringsgrens

de grens van een maatvoeringsvlak;

1.64 maatvoeringsvlak

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

1.65 mantelzorg

het bieden van aantoonbare tijdelijke zorg in een woning of in bij een woning behorende bijgebouwen aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.66 medegebruik

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

1.67 natuurwaarden

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge ecologische samenhang;

1.68 nevenactiviteit

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

1.69 niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering

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

1.70 normaal onderhoud, gebruik en beheer

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

1.71 nutsvoorziening

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

1.72 omgevingsvergunning

een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.73 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

een vergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

1.74 onderbouw

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m boven het peil is gelegen;

1.75 ondergeschikte bouwonderdelen

bouwonderdelen van beperkte afmetingen die buiten het gebouw uitsteken, zoals schoorstenen, windvanen en dakoverstekken;

1.76 ondergronds

onder peil;

1.77 open teeltondersteunende voorzieningen

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

1.78 paardenbak

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

1.79 peil

- a. voor bebouwing in geaccidenteerd terrein voor zover de bebouwing met de gevel is gericht naar het openbare gebied waarop het bouwperceel ontsloten wordt (de dijk) en is gesitueerd op of binnen een afstand van 3 m uit de grens van het openbaar gebied: 35 cm boven de kruin van de dijk;
- b. voor overige bebouwing in geaccidenteerd terrein: de bestaande gemiddelde bouwhoogte van het terrein op het punt waar dit direct grenst aan de gevel welke is gericht naar het openbare gebied waarop het bouwperceel ontsloten wordt;
- c. voor gebouwen op een perceel in niet geaccidenteerd terrein, waarvan de hoofdtoegang aan een weg grenst, mits het gebouw op een afstand van niet meer dan 20 m van die weg is gelegen: 35 cm boven de kruin van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- d. voor overige bouwwerken: de gemiddelde bouwhoogte van het aansluitend terrein;

1.80 permanente bewoning

bewoning door een persoon of door groepen van personen van een voor recreatieve bewoning bedoelde ruimte/gebouw als hoofdverblijf c.q. vaste woon- of verblijfplaats. Van permanente bewoning is in ieder geval sprake in geval van 45 of meer aaneengesloten overnachtingen;

1.81 pot-, container- en gootteelt

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

1.82 prostitutie

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

1.83 publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

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

1.84 recreatiewoning

een (deel van een) gebouw dat naar de aard en inrichting uitsluitend is bedoeld voor niet permanente bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en of verblijfsrecreatie, niet zijnde een chalet;

1.85 recreatieve voorzieningen

faciliteiten ten behoeve van recreatief gebruik;

1.86 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval worden verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een seks theater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.87 stacaravan

een caravan of soortgelijk onderkomen op wielen, dat mede gelet op de afmetingen, kennelijk niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen ook over grotere afstanden als een aanhangsel van een auto te worden voortbewogen;

1.88 teeltondersteunende voorzieningen

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

1.89 tenthuisje

een recreatief nachtverblijf van een lichte constructie met lichte materialen waaronder tentdoek, voor (nacht)verblijf en niet permanente bewoning;

1.90 tijdelijk kamperen

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

1.91 tijdelijke huisvesting seizoensarbeiders

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

1.92 tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen

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

1.93 trekkershut

een recreatieverblijf van eenvoudige houtenconstructie en beperkte omvang, voor (nacht)verblijf en niet permanente bewoning door passanten;

1.94 uitvoeren

uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven;

1.95 verdieping(en)

de bouwlaag respectievelijk bouwlagen die boven de begane grondbouwlaag gelegen is/zijn;

1.96 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt;

1.97 volkstuin

een perceel grond dat zich niet in de onmiddellijke nabijheid van de woning van de gebruiker bevindt, waarop de gebruiker gewassen teelt voor eigen gebruik;

1.98 voorgevelrooilijn

de bouwgrens, waarop de voorgevels van het hoofdgebouw zijn georiënteerd, alsmede het verlengde daarvan;

1.99 voorste gebouw

het gebouw dat het dichtst bij de voorste bouwgrens is gelegen;

1.100 waardevol landschap

een gebied met bijzondere landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten;

1.101 woning

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

1.102 woonunit

een verplaatsbaar gebouw, bestaande uit één bouwlaag geschikt en ingericht ten dienste van het woon-, dag- of nachtverblijf van één of meer personen.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Bij toepassing van het meten van de goothoogte van een bouwwerk worden dakkapellen buiten beschouwing gelaten, behoudens dakkapellen waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de breedte van het betreffende dakvlak. De goothoogte wordt dan gemeten vanaf het peil tot aan de goot van de dakkapel;

de inhoud van een bouwwerk

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

de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

de oppervlakte van een bouwwerk

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

de afstand tot perceelsgrenzen

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

bebouwingspercentage

de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken gelegen binnen een bepaald vlak gedeeld door de oppervlakte van dat vlak, uitgedrukt in procenten.

2.2

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 m bedraagt.

2.3

Bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn op de kaart en op de schaal waarin het plan is vastgesteld.

2.4

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor Agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met dien verstande dat niet-grondgebonden agrarische bedrijven niet zijn toegestaan;
- b. het houden van dieren uitsluitend op de begane grondvloer, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - verbod houden dieren' het houden van dieren niet is toegestaan;
- c. hobbymatig agrarisch grondgebruik;
- d. maximaal 1 bedrijfswoning, waarbij inwoning is toegestaan in de bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- e. nevenactiviteiten, met dien verstande dat:
 1. uitsluitend nevenactiviteiten zijn toegestaan zoals opgenomen in bijlage 2, 'Lijst van nevenactiviteiten' met inachtneming van de gebiedsaanduidingen zoals opgenomen in die bijlage;
 2. maximaal 25% met een absoluut maximum van 350 m² van de bestaande bebouwing mag worden gebruikt;
 3. er geen detailhandel anders dan de verkoop van lokaal of streekeigen geproduceerde agrarische producten mag plaatsvinden;
 4. parkeren op eigen erf dient plaats te vinden;
 5. buitenopslag niet is toegestaan;
- f. teeltondersteunende voorzieningen;
- g. extensieve dagrecreatie met bijbehorende wegen en paden;
- h. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- i. de bestaande nutsvoorzieningen;
- j. evenementen als medegebruik gedurende maximaal 7 aaneengesloten dagen inclusief opbouw en afbraak van bijbehorende voorzieningen;

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

3.2 bouwregels

3.2.1 bedrijfsgebouwen, teeltondersteunende voorzieningen en bedrijfswoningen

Bedrijfsgebouwen, teeltondersteunende voorzieningen en bedrijfswoningen voldoen aan de volgende kenmerken:

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

3.2.2 *bedrijfsgebouwen voor het huisvesten van dieren*

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

3.2.3 *bijgebouwen bij de bedrijfswoning*

Bijgebouwen bij de bedrijfswoning voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. gezamenlijke oppervlakte per bedrijfswoning maximaal 90 m²;
- c. goothoogte maximaal 3 m;
- d. bouwhoogte maximaal 5 m.

3.2.4 *bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde teeltondersteunende voorzieningen*

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

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

3.3 *afwijken van de bouwregels*

3.3.1 *goot en/of bouwhoogte bedrijfsgebouwen*

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

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

3.3.2 *bouwhoogte bijgebouwen*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.3 onder d voor het verhogen van de bouwhoogte van bijgebouwen bij de bedrijfswoning, mits:

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

3.3.3 *overschrijding bouwgrenzen*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder a voor het overschrijden van de bouwgrenzen aan maximaal twee zijden, mits:

- a. de bouwgrens per zijde met maximaal 20 m wordt overschreden;
- b. de overschrijding noodzakelijk is in verband met een doelmatige uitoefening van het bedrijf;
- c. de oppervlakte van het fictieve bouwvlak dat ontstaat niet groter wordt dan 2 ha;

- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- e. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.3.4 *agrarische bedrijfsgebouwen buiten bouwvlak*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder a voor het bouwen van agrarische bedrijfsgebouwen buiten het bouwvlak, mits:

- a. deze noodzakelijk zijn in het kader van een doelmatige uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de agrarische bedrijfsgebouwen niet meer bedraagt dan 100 m² per bedrijf, waarbij een minimale oppervlakte van 30 m² per bedrijfsgebouw geldt;
- c. de afstand tot de openbare weg maximaal 100 m bedraagt;
- d. de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt;
- e. er een landschapsplan wordt overlegd, waaruit de landschappelijke inpassing blijkt.

3.3.5 *teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak*

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

- a. de voorzieningen noodzakelijk zijn in verband met een doelmatige uitoefening van het bedrijf;
- b. de bouwhoogte maximaal 6 m bedraagt en voor zover de bouwhoogte van de teeltondersteunende voorzieningen meer dan 1,5 m bedraagt, uitsluitend open teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan;
- c. verhardingen ten behoeve van teeltondersteunende voorzieningen niet worden toegestaan;
- d. voor zover de teeltondersteunende voorzieningen betrekking hebben op pot-, container- en gootteelt gelden tevens, maar met uitzondering van hetgeen onder sub c is vermeld, de volgende regels:
 - 1. pot-, container- en/of gootteelt is uitsluitend toegestaan direct aansluitend aan het bouwvlak;
 - 2. de oppervlakte van pot-, container- en/of gootteelt buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 15.000 m²;
 - 3. de verharding beperkt zich uitsluitend tot de rijpaden met een oppervlakte van maximaal 25% van de gronden die op het betreffende perceel buiten het bouwvlak in gebruik zijn t.b.v. de pot-, container- en/of gootteelt;
- e. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- f. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.3.6 *oppervlakte kassen*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder b voor vergroting van de oppervlakte van kassen tot maximaal 1.500 m², mits:

- a. wordt aangetoond dat de vergroting noodzakelijk is voor een doelmatige uitvoering van de agrarische bedrijfsvoering;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- c. er een landschapsplan wordt overlegd, waaruit de landschappelijke inpassing blijkt.

3.3.7 *silo's buiten bouwvlak*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.4 sub b voor het toestaan van silo's buiten het bouwvlak, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de silo's worden gerealiseerd direct aansluitend aan het bouwvlak;
- b. de bouwhoogte van de silo's bedraagt maximaal 2 meter;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten van de omgeving.

3.4 specifieke gebruiksregels

3.4.1 *Spruitzone*

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

3.4.2 *Strijdig gebruik*

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van lawaaisporten.

3.4.3 *Voorwaardelijke verplichting inrichtingsplan*

- a. Het gebruik van de gronden met de bestemming Agrarisch is eerst toegestaan nadat, gelijktijdig met of in ieder geval voorafgaand aan de ingebruikname van de gronden, de landschappelijke inpassing is aangelegd overeenkomstig het inrichtingsplan en vervolgens aldus in stand wordt gehouden.
- b. Onder inrichtingsplan wordt in deze planregels verstaan het inrichtingsplan 'Landschappelijke inpassing De Hel 4g te Randwijk' gedateerd mei 2014, opgesteld door Stichting Landschapsbeheer Gelderland, zoals opgenomen in de bijlage bij de regels.

3.4.4 *Voorwaardelijke verplichting bedrijfswoning*

De bedrijfswoning zoals bedoeld in artikel 3.1.1 sub d mag pas in gebruik worden genomen nadat de bedrijfsgebouwen ten behoeve van het agrarisch bedrijf zoals bedoeld in 3.1.1 sub a gerealiseerd zijn.

3.5 afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 *mantelzorg*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 voor het toestaan dat een bijgebouw bij de bedrijfswoning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, mits:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is uit het oogpunt van mantelzorg;
- b. duidelijk is wie de zorgbehoevende is of zorgbehoevenden zijn;
- c. de bereikbaarheid voor (aanleg van) algemene voorzieningen en nutsvoorzieningen en voor hulpdiensten gewaarborgd blijft;
- d. de oppervlakte maximaal 90 m² bedraagt;
- e. er geen zelfstandige woning ontstaat;
- f. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.5.2 *afwijkende nevenactiviteiten*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 onder e voor het toestaan van een nevenactiviteit dat niet is opgenomen in bijlage 2, 'Lijst van nevenactiviteiten' mits:

- a. maximaal 25% met een absoluut maximum van 350 m² van de bestaande bebouwing mag worden gebruikt;
- b. er geen detailhandel anders dan de verkoop van lokaal of streekeigen geproduceerde agrarische producten mag plaatsvinden;
- c. er geen horeca mag plaatsvinden;
- d. er geen verblijfsrecreatie mag plaatsvinden;
- e. parkeren op eigen erf dient plaats te vinden;
- f. buitenopslag niet is toegestaan;

- g. er geen activiteiten plaatsvinden die vergunningplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer;
- h. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeers- en parkeersituatie ter plaatse;
- i. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- j. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.5.3 huisvesting seizoenarbeiders

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

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

3.5.4 paardenbakken

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

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

3.5.5 recreatieve nevenactiviteiten

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

- a. kleinschalige kampeerterrein op of aangrenzend aan het bouwvlak, mits:
 - 1. de afstand tot de perceelsgrens van het dichtstbijzijnde (kleinschalige) kampeerterrein minimaal 50 m bedraagt;
 - 2. in afwijking van het bepaalde onder 1 geldt een afstand van minimaal 50 m tot de perceelsgrens van gronden met een (bedrijfs)woning;
 - 3. de (sanitaire) voorzieningen binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing worden opgericht met een maximale oppervlakte van 50 m²;

4. indien het onder 3 gestelde niet mogelijk is, de bebouwing ten behoeve van de (sanitaire) voorzieningen wordt opgericht binnen het bouwvlak met een maximale oppervlakte van 50 m², een maximale goothoogte van 3 m en een maximale bouwhoogte van 5 m;
 5. het aantal aaneengesloten nachten gedurende welke gebruik gemaakt mag worden van de recreatieve nevenactiviteit maximaal 45 bedraagt;
 6. er een landschapsplan wordt overlegd, waaruit de landschappelijke inpassing blijkt;
 7. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 8. er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;
 9. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 10. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- b. bed & breakfast, mits:
1. opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing;
 2. gezamenlijke oppervlakte maximaal 120 m² bedraagt, waarbij de maximale oppervlakte per slaapverblijf 30 m² mag bedragen;
 3. er verder geen voorzieningen als speeltuin, stallen, detailhandel e.d. worden opgericht;
 4. het aantal aaneengesloten nachten gedurende welke gebruik gemaakt mag worden van de recreatieve nevenactiviteit maximaal 14 bedraagt;
 5. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 6. er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;
 7. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 8. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- c. recreatiewoningen / -appartementen, mits:
1. opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing;
 2. maximaal 3 recreatiewoningen/-appartementen worden gerealiseerd met een maximale oppervlakte van 75 m² per recreatiewoning/-appartement;
 3. het aantal aaneengesloten nachten gedurende welke gebruik gemaakt mag worden van de recreatieve nevenactiviteit maximaal 45 bedraagt;
 4. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 5. er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;
 6. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 7. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- d. groepsaccommodatie, mits:
1. opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing;
 2. de oppervlakte maximaal 350 m² bedraagt;
 3. het aantal aaneengesloten nachten gedurende welke gebruik gemaakt mag worden van de recreatieve nevenactiviteit maximaal 45 bedraagt;
 4. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 5. er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;
 6. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 7. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- e. kleinschalig boerderijterras, mits:
1. opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing;
 2. de oppervlakte maximaal 200 m² bedraagt, waarvan maximaal 50 m² buitenruimte mag worden ingericht;
 3. er geen horecavoorzieningen worden gerealiseerd;
 4. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 5. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 6. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van

omliggende gronden.

3.5.6 stapeling

Bij een combinatie van afwijkingen uit artikel 3.5.5 geldt de laagste toegestane vloeroppervlakte als totale toegestane maximum.

3.5.7 evenementen

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

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

3.5.8 verkleinen afstand in verband met spuitzone

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.4.1 voor het toestaan van (glas)tuinbouw, fruit- en boomteelt op een afstand van minimaal 5 m tot bestemmingsvlakken ten behoeve van voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies, mits:

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

3.6 wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 wijzigen vorm en/of vergroten van het bouwvlak

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

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

3.6.2 omschakeling van agrarisch bedrijf naar niet-agrarisch bedrijf

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

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

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

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging omzetten van een agrarisch bouwvlak in de bestemming Wonen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het aantal woningen niet mag worden vergroot, met dien verstande dat via woningsplitsing twee woningen zijn toegestaan, mits:
 1. de gesplitste woningen een inhoud hebben van minimaal 400 m³;
 2. de oppervlakte of inhoud van de gesplitste woningen niet wordt vergroot;
- b. het bepaalde in artikel 27.2.2 (Wonen) van het bestemmingsplan 'Buitengebied', vastgesteld door de gemeenteraad van Overbetuwe d.d. 5 maart 2013 is van toepassing, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen bij de voormalige bedrijfswoning maximaal de bestaande oppervlakte bedraagt. Deze bepaling is al bijlage opgenomen bij de regels;
- c. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- d. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

3.6.4 extra woningen bij sloop van bedrijfsbebouwing

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

- a. ter compensatie van de sloop van minimaal 750 m² voormalige bedrijfsbebouwing en/of bijgebouwen bij de bedrijfswoning, niet zijnde monumentale of karakteristieke bebouwing, mogen:
 1. twee woningen in één bestaand voormalig bedrijfsgebouw en/of bijgebouw of
 2. twee woningen in één nieuw woongebouw of
 3. één vrijstaande woningworden opgericht;

- b. ter compensatie van de sloop van minimaal 1.500 m² voormalige bedrijfsbebouwing en/of bijgebouwen bij de bedrijfswoning, mogen:
 - 1. maximaal drie woningen in één bestaand bedrijfsgebouw of bijgebouw of
 - 2. één woning in één bestaand bedrijfsgebouw of bijgebouw en maximaal twee woningen in één nieuw woongebouw of
 - 3. maximaal drie woningen in één nieuw woongebouw of
 - 4. maximaal twee nieuwe vrijstaande woningenworden opgericht;
- c. alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en/of bijgebouwen, niet zijnde bedrijfsbebouwing of bijgebouwen zoals bedoeld onder a en/of b, welke niet als monumentaal of karakteristiek kunnen worden aangemerkt, dienen gesloopt te worden;
- d. de oppervlakte van de nieuw te bouwen woongebouwen en/of woningen bedraagt maximaal 50% van de gesloopte oppervlakte;
- e. de nieuw te realiseren woningen hebben een inhoud van minimaal 400 m³ en maximaal 800 m³;
- f. het bepaalde in artikel 27.2.2 (Wonen) van het bestemmingsplan 'Buitengebied', vastgesteld door de gemeenteraad van Overbetuwe d.d. 5 maart 2013 is van toepassing, met dien verstande dat, voor zover minimaal 1 hectare grond in eigendom blijft, de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen bij de voormalige bedrijfswoning maximaal 150 m² mag bedragen. Deze bepaling is al bijlage opgenomen bij de regels;
- g. er sprake is van een landschappelijke inpassing, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld;
- h. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- i. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- j. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- k. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 4 Leiding - Hoogspanningsverbinding

4.1 bestemmingsomschrijving

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

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

4.2 bouwregels

4.2.1 algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen (artikelen 3 tot en met 29) mogen nieuwe bouwwerken alleen ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd.

4.2.2 gebouwen

Nieuwe gebouwen mogen niet worden gebouwd.

4.2.3 bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van nieuwe bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal:

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

4.3 afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van de leidingbeheerder.

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

4.4.1

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

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

4.4.2

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.4.1 wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de leidingbeheerder.

4.4.3

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.4.1 is nodig voor:

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

Artikel 5 Waarde - Archeologische verwachting 3

5.1 bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologische verwachting 3 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische resten in de bodem.

5.2 bouwregels

5.2.1 algemeen

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

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk groter dan 500 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heilwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen of;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige en/of;
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld, waarbij het bepaalde onder b van overeenkomstige toepassing is.

5.2.2 archeologisch deskundige

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

5.2.3 uitzondering bouwregels

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

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 500 m² wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of;
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met uitzondering van nieuwe kelders.

5.3 nadere eisen

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

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

5.4.1

Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 5.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 500 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c. het verlagen of afgraven van de bodem;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

5.4.2

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

5.4.3

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- c. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
- d. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden waarvoor een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988 nodig is, dan wel waarvoor overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn.

5.4.4

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

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

5.4.5

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

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

5.4.6

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

5.5 wijzigingsbevoegdheid

5.5.1

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

5.5.2

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

Artikel 6 Waarde - Archeologische verwachting 4

6.1 bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologische verwachting 4 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische resten in de bodem.

6.2 bouwregels

6.2.1 algemeen

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

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk groter dan 2500 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen of;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige en/of;
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld, waarbij het bepaalde onder b van overeenkomstige toepassing is.

6.2.2 archeologisch deskundige

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

6.2.3 uitzondering bouwregels

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

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 2500 m² wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of;
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met uitzondering van nieuwe kelders.

6.3 nadere eisen

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

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

6.4.1

Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 6.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 2500 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c. het verlagen of afgraven van de bodem;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

6.4.2

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

6.4.3

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1 is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- c. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
- d. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden waarvoor een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988 nodig is, dan wel waarvoor overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn.

6.4.4

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

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

6.4.5

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

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

6.4.6

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

6.5 wijzigingsbevoegdheid

6.5.1

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming Waarde - Archeologische verwachting 4, indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

6.5.2

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming Waarde - Archeologische verwachting 4 om te zetten in de bestemming Waarde - Archeologie, indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Bestaande maten

8.1.1

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 tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

8.1.2

Het bepaalde in artikel 8.1.1 met betrekking tot de bestaande oppervlakte is niet van toepassing in geval van gehele vernieuwing van bestaande bijgebouwen en overkappingen.

8.1.3

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.1.2 voor het herbouwen van één of meer bijgebouwen tot een gezamenlijke oppervlakte van meer dan ter plaatse is toegestaan, mits:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van nieuwe bijgebouwen niet meer bedraagt dan 75% van de gezamenlijke oppervlakte van de te slopen bijgebouwen;
- b. de oppervlakte van de nieuwe bijgebouwen maximaal 300 m² bedraagt;
- c. de op het erf bestaande karakteristieke bebouwing behouden blijft;
- d. de nieuw te bouwen bijgebouwen aansluiten bij de (karakteristiek van de) te handhaven bebouwing;
- e. uit een inrichtingsplan blijkt dat slooplocatie en bouwlocatie landschappelijk wordt versterkt;
- f. uit een inrichtingsplan blijkt dat de erfstructuur wordt gehandhaafd dan wel verbeterd, zowel ten aanzien van beplanting als bebouwing;
- g. geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- h. de uitvoerbaarheid van het bouwplan waarvoor afwijking wordt toegepast, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden:
 1. de milieuhygiënische situatie van de bodem de ontwikkeling waarvoor afwijking wordt toegepast niet belemmert;
 2. dat geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden.

8.2 Bestaande afstanden

In die gevallen dat de bestaande afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen minder bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt die afstand in afwijking daarvan als minimaal toegestaan.

8.3 Ondergronds bouwen

8.3.1 *Bouwregels*

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

8.3.2 *Afwijken van de bouwregels*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.3.1, teneinde ondergrondse gebouwen toe te staan daar waar bovengronds geen gebouwen zijn toegestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het betreft geen bebouwing in geaccidenteerd terrein;
- b. de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen bedraagt niet meer dan 25 m², met dien verstande dat het bebouwingspercentage dan wel de maximaal toegestane oppervlakte met het meerekenen van de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen niet wordt overschreden. In afwijking van het bepaalde in Artikel 2 wordt als bebouwde oppervlakte van ondergrondse gebouwen de oppervlakte van de vloer gemeten, inclusief muren;
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast, dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- d. de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

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

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

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

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

10.2

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

10.3

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van in het plan genoemde gebruiksregels voor het toestaan van tijdelijk kamperen voor een maximale aaneengesloten duur van 10 dagen.

10.4

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.1, 10.2 en 10.3 kan slechts worden verleend, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld, de stedenbouwkundige kwaliteiten en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
- c. indien het een locatie in de uiterwaarden betreft, advies wordt ingewonnen van Rijkswaterstaat.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor:

- a. het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - 1. bestemmingsgrenzen mogen met niet meer dan 5 m worden verschoven;
 - 2. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
 - 3. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. het toestaan van de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen met een bouwhoogte van ten hoogste 3,5 m en een inhoud van ten hoogste 75 m³ ten dienste van het openbare nut en overige openbare dienstverlening.

Artikel 12 Algemene procedureregels

12.1 wijziging

Ten aanzien van de in dit plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden zal de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moeten zijn gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden dat:

- a. bodemsanering niet noodzakelijk is dan wel vóór uitvoering van het wijzigingsplan zal plaatsvinden;
- b. met betrekking tot (spoor)wegverkeersgeluid een aanvaardbaar woonklimaat wordt gerealiseerd;
- c. met betrekking tot de luchtkwaliteit een aanvaardbaar leefklimaat wordt gerealiseerd, dan wel dat geen onevenredige verslechtering plaatsvindt;
- d. met betrekking tot de externe veiligheid een aanvaardbaar leefklimaat wordt gerealiseerd, dan wel dat geen onevenredige verslechtering plaatsvindt;
- e. beschermde planten- en diersoorten en biotopen niet onevenredig worden geschaad;
- f. het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 overgangsrecht bouwwerken

13.1.1

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. 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.

13.1.2

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 13.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 13.1.1 met maximaal 10%.

13.1.3

Artikel 13.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

13.2 overgangsrecht gebruik

13.2.1

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

13.2.2

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 13.2.1, 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.

13.2.3

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 13.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

13.2.4

Artikel 13.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Buitengebied, De Hel 4g, Randwijk.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De griffier,

De Voorzitter

.....

.....

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Bedrijvigheid bij functieverandering binnen agrarische bestemmingen

Bijlage 1 Bedrijvigheid bij functieverandering binnen agrarische bestemmingen

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

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

Bijlage 2 Lijst van nevenactiviteiten

Bijlage 6 Lijst van nevenactiviteiten

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

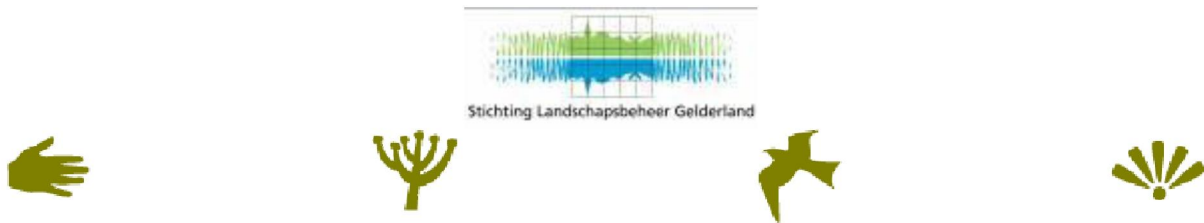
FUNCTIE	'EHS verweving'	'EHS verbinding'	'EHS natuur'	'waardevol landschap'
- vis- escargot- wormkwekerij	N	N	-	N
<i>Ambachtelijke landbouwproduktverwerkende bedrijven</i>				
- slachterij	N	-	-	N
- vleesverwerking	N	-	-	N
- zuivelverwerking	N	-	-	N
- plantaardige produktverwerking	N	-	-	N
- imkerij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

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

N = nevenactiviteit toegestaan

- = nevenactiviteit niet toegestaan

Bijlage 3 Inrichtingsplan



Landschappelijk inpassing De Hel 4G te Randwijk

Dhr. E. Verwoert
De Hel 4g
6668 LG Randwijk

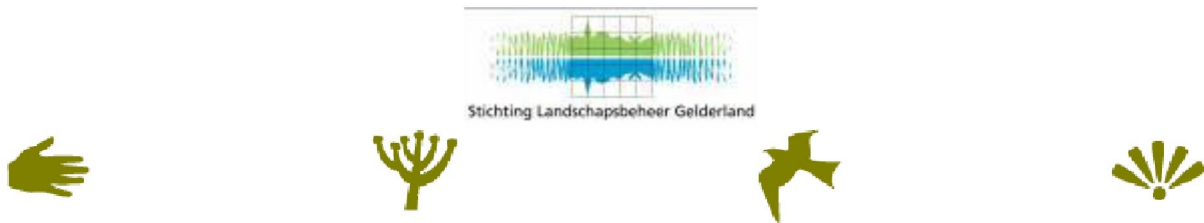
Landschapsbeheer Gelderland
Rosendaal 2a
6891 DA Rozendaal
Contactpersoon: Eward Timmerman
Datum: mei 2014



Zorg voor ons landschap

MAAK JE ERF GOED

Landschapsbeheer Gelderland maakt deel uit van een samenwerkingsverband van twaalf provinciale organisaties: Landschapsbeheer Nederland. Zij streven naar behoud, beheer en ontwikkeling van een ecologisch cultuurlandschap met een streekeigen karakter. Het groen rond boerderijen, bedrijven en woningen maakt daar een belangrijk deel van uit. Natuurlijk groen rond huis en bedrijf, het erf in de ruimste zin van het woord, betekent meer dan een ideale woon- en werkomgeving. Het leidt tot evenwicht tussen mens en natuur. Landschapsbeheer Gelderland stimuleert ecologisch beheer van het erf door kennis en middelen ter beschikking te stellen en samen te werken met de eigenaren van de grond: particulieren, boeren en overheid.



Aanleiding

In het buitengebied van de gemeente Overbetuwe is de heer Verwoert voornemens een nieuw melkveehouderijbedrijf te vestigen aan De Hel in Randwijk. Omdat het groene karakter van de gemeente een belangrijke identiteit drager is verlangt de gemeente Overbetuwe een haalbaar, landschappelijk inrichtingsplan, waarbij nieuwe ontwikkelingen worden ingezet ter versterking van deze groene kwaliteit. In de planvorming is rekening gehouden met een drietal zaken die van belang zijn:

1. Landschap
2. Cultuurhistorie
3. Wensen van de eigenaar

Een ontwikkeling als deze biedt belangrijke kansen voor het verbeteren van de vitaliteit en leefbaarheid van het landelijk gebied, maar vooral ook voor het verbeteren van de kwaliteit van het landschap.

Deze landschappelijk inrichtingsplan borduurt verder op het 'Erfadvies De hel 4g te Randwijk, Gemeente Overbetuwe - Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden' van het Gelders Genootschap. Hierin is een stedenbouwkundige en landschappelijke analyse uitgevoerd en zijn uitgangspunten en randvoorwaarden gesteld. Hieronder volgt een concrete, landschappelijke uitwerking van deze notitie.



Inrichtingselementen

Het landschappelijk inrichtingsplan is zoveel mogelijk afgestemd op het Landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Overbetuwe. Dit resulteert in een landschappelijk en cultuurhistorisch verantwoorde inrichting, waarbij niet alleen is gelet op de inrichting van het erf (zie bijlage 1), maar ook op de mogelijkheden het landschap in de directe omgeving te versterken. Het erf ligt in de lager gelegen delen van het landschapstype Oeverwal nabij een klein komgebied.

De nadruk ligt in dit landschappelijke inrichtingsplan daarom op het behouden van de structuren kenmerkend voor de Oeverwal, de openheid van de akkercomplexen en de kommen en het verdichten van het overige landschap door toevoeging van lanen, erf- en kavelbeplanting.

De hieronder beschreven elementen zijn terug te vinden op de bijgevoegde ontwerpkaart.

1. Knip- en scheerheg

.....

Op uw erf

Een haagstructuur langs de inrit. Er ontstaat zo een natuurlijke scheiding tussen erf en de omringende landerijen. De hoogte van de haag kan variëren om het zicht naar de achtergelegen landerijen te behouden.

Aanleg nieuw element

Locatie	: Zie ontwerpkaart
Lengte	: 42 meter
Plantwijze	: 4 stuks per meter
Aantal	: 168 stuks
Soort	: veldesdoorn
Maat	: 80-100 cm lengte
Aanleg en beheer	: Zie informatievellen in de bijlage
Overig	:



Cultuurhistorische waarde

Knip- en scheerheggen zijn al eeuwen te vinden in het Nederlandse cultuurlandschap. Deze lijnvormige landschapselementen kennen een sterke samenhang met het omringde landschap. Knip- en scheerheggen waren veelal te vinden nabij boerderijen en in het bijzonder rondom boomgaard en moestuin. Vaak dienden de heggen als eigendoms- of perceelscheiding. De doornige heg had daarnaast ook nog een belangrijke veekerende functie.

Langs de rivieren dienden de heggen om de waterstroom bij overstromingen te remmen en te verdelen, zodat het vruchtbare slib kon bezinken.

Inmiddels zien we dat veel heggen bedreigd worden. Veel heggen zijn uit het landschap verdwenen door de komst van prikkeldraad, de ruilverkavelingen en achterstallig onderhoud. Alle reden om de heg weer terug te brengen in het landschap. Heggen zijn namelijk nog altijd functioneel als windscherm en als veekering, ook bij hoge rivierwaterstanden zorgen ze voor een permanente afrastering. Daarnaast houden ze de grond vast en dragen ze bij aan een goede waterhuishouding.

Ook veel dieren hebben profijt van de aanwezigheid van een heg. Vogels gebruiken het als broedplaats; veel kleine zoogdieren vinden er voedsel en een schuilplaats en voor vleermuizen is een haag erg belangrijk als oriëntatiepunt.



Knip- en scheerheg

2. Knip- en scheerheg

Op uw erf

Een haagstructuur langs de tuin. Er ontstaat zo een natuurlijke scheiding tussen tuin en bedrijf. De hoogte van de haag kan variëren om het zicht naar het achtergelegen bedrijf enigszins te behouden.

Aanleg nieuw element

Locatie	: Zie ontwerpkaart
Lengte	: 67 meter
Plantwijze	: 4 stuks per meter
Aantal	: 268 stuks
Soort	: Haagbeuk
Maat	: 80-100 cm lengte
Aanleg en beheer	: Zie informatievellen in de bijlage



3. Solitaire boom

Op uw erf

Beeldbepalende boom aan de voorzijde van het erf.

Aanleg nieuw element

Locatie	: Zie ontwerpkaart
Lengte	: N.v.t.
Breedte	: N.v.t.
Plantwijze	: Minimaal 2 meter uit de erfgrans (geef de boom de ruimte)
Aantal	: 1 stuks
Soort	: Treurwilg
Maat	: 14 - 16 cm stamomtrek op 1 meter hoogte
Aanleg en beheer	: Zie informatievelen in de bijlage
Overig	:

Cultuurhistorische waarde

Een solitaire boom of bomengroep werd regelmatig in het weiland aangeplant als schaduw voor het vee of om het landschappelijke beeld compleet te maken. Ook werd een solitaire boom regelmatig op de hoek van het perceel aangeplant als afbakening (grensboom). Verder vindt men ook regelmatig solitaire bomen rondom het huis. Veel boomsoorten hadden een functie. Zo werd een walnoot vaak in de buurt van de keuken aangeplant omdat de walnoot muggen en vliegen weert en ook zorgde voor schaduw.

Laanbomen kennen een historische functie op bijvoorbeeld landgoederen en grotere boerderijen en buitenplaatsen als onder andere aankleding van wandellanen. Door deze aanplant ontstond er schaduw op het wandelpad. De welgestelde bewoners konden op deze manier geriefelijk wandelen zonder dat men werd gebrand door de zon. Iets wat in die dagen als teken van armoede werd gezien. De statigheid van een rij laanbomen werd door het gebruik van speciale soorten bomen versterkt.



Solitaire boom



4. Solitaire boom

Op uw erf

Een solitaire boom zorgt voor gelaagdheid en structuur op het voor erf.

Aanleg nieuw element

Locatie	: Zie ontwerpkaart
Lengte	: Nvt
Breedte	: Nvt
Plantwijze	: Minimaal 8 meter uit de bebouwing
Aantal	: 1 stuks
Soort	: Walnoot
Maat	: 14 - 16 cm stamomtrek op 1 meter hoogte
Aanleg en beheer	: Zie informatievellen in de bijlage
Overig	:

5. Bomenrij

Op uw erf

Een bomenrij langs de westzijde van het erf, inpassing van de schuren.

Aanleg nieuw element

Locatie	: Zie ontwerpkaart
Lengte	: 160 meter
Breedte	: 5 meter
Plantwijze	: Plantafstand 12 meter
Aantal	: 14 stuks
Soort	: Gewone es
Maat	: 12 - 14 cm stamomtrek op 1 meter hoogte
Aanleg en beheer	: Zie informatievellen in de bijlage
Overig	:



6. Elzenhakhoutsingel

Op uw erf

Langs de oostzijde van het perceel, door het transparante karakter van een elzensingel blijft de beleefbaarheid van het achterliggende landschap behouden.

Aanleg nieuw element

Locatie	: Zie ontwerpkaart
Lengte	: 190 meter
Plantwijze	: 1 stuks per meter, enkele rij
Aantal	: 190 stuks
Soort	: 145 zwarte els 15 x hazelaar 15 x inheemse vogelkers 10 x zoete kers 5 x hondsroos
Maat	: 250-350 cm lengte/ bosplantsoen 80 -100 cm
Aanleg en beheer	: Zie informatievelen in de bijlage
Overig	:

Cultuurhistorische waarde

Elzensingels ontstonden spontaan op slootkanten, langs perceels- en eigendomsgrenzen door elzenzaadjes die daar kiemden. De vroegere boeren waren blij met de op hun perceelsranden kiemende boompjes en zaagden ze periodiek af voor brandhout en gebruikshout. Veel singels bevatten naast de zwarte elzen (*Alnus glutinosa*) ook een ondergroei van struiken zoals de meidoorn. Dit zorgde ervoor dat de elzensingel ook een veekerende functie had. Later werd het elzenhout ook gebruikt in ijzersmelterijen voordat de steenkool het hout verdrong. Door de ruilverkavelingen en schaalvergroting in de landbouw zijn helaas veel elzensingels verloren gegaan.



Elzensingel



7. Hoogstamboomgaard

Op uw erf

Boomgaard ten oosten van de woning. Hiermee wordt aangesloten bij het karakter van de oeverwal.

Aanleg nieuw element

Locatie	: Zie ontwerpkaart
Lengte	: N.v.t.
Breedte	: N.v.t.
Plantwijze	: Plantafstand 10 meter
Aantal	: 12 stuks
Rassen	: Zie rasantabel
Maat	: 12 – 14 cm stamomtrek op 1 meter hoogte (hoogstam)
Aanleg en beheer	: Zie informatievelen in de bijlage
Overig	:

Cultuurhistorische waarde

Al vele eeuwen wordt in Nederland fruit geteeld in hoogstamboomgaarden. Aanvankelijk waren het vooral kloosters, kastelen en landgoederen.

Eind 19^{de} eeuw begon een grote uitbreiding aan fruitboomgaarden. Onder invloed van de landbouwcrisis stapten veel agrariërs in het rivierengebied over van graanteelt naar hoogstamfruit. Een groot voordeel van het hoogstamfruit was dat er dieren onder konden grazen.

Vanaf 1950 is het areaal aan hoogstamboomgaarden flink achteruit gegaan, vanwege de opkomst van de moderne fruitteelt (laagstam).

Hoogstamboomgaarden hebben een grote ecologische waarde. Ze leveren nestgelegenheid aan allerlei vogels. De steenuil is een soort die graag broedt in holle takken van fruitbomen. Een heg om de boomgaard als windsingel vergroot de natuurwaarde van de boomgaard.



Hoogstamboomgaard



Rassentabel (*) Zelfbestuiver

Appels		hand/stoof	smaak	bloeitijd	pluktijd	Houdbaarheid	ziektes	grondsoort
Brabantse bellefleur	1	hand/keuken	zachtzuur	laat	oktober	zeer goed	kanker gevoelig	alle
Sterappel	1	hand	zachtzuur	laat	begin sept	goed	on gevoelig	alle
Schone van boskoop	1	keuken	zuur	vroeg	eind sept	zeer goed	Gevoelig	alle
Jan Steen	1	hand	zoetzuur	laat	eind sept	redelijk	on gevoelig	alle
Peren								
Noord Hollandse suikerpeer	1	hand	goed/sappig	midden	begin aug	matig	on gevoelig	alle
Jut	1	hand	goed/sappig	laat	eind aug	slecht	on gevoelig	Klei
Beurre d'Hardenpont	1	hand	sappig	vroeg	oktober	zeer goed	on gevoelig	alle
Provisiepeer	1	stoof	zoet	laat	oktober	zeer goed	on gevoelig	alle
Zwijldrechtse wijnpeer*	1	hand/stoof	zoet	laat	oktober	slecht	on gevoelig	Alle
Kersen								
Udense Spaanse	1		bont	laat	eind juni		on gevoelig	
Varikse zwarte	1		zwart	vroeg	eind juni		on gevoelig	
Hedelfinger Riesenkirsche	1		donkerrood	laat	eind juni		on gevoelig	



8. Vogelbosje en geriefbosje

.....

Op uw erf

Geriefhoutbosje op het achtererf zo ontstaat er contrast tussen het bebouwde erf en de open weiden.

Aanleg nieuw element

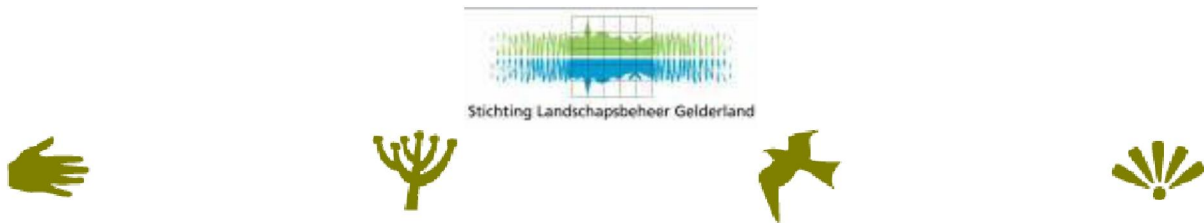
Locatie	: Zie ontwerpkaart
Lengte	: 35 meter
Breedte	: 20 meter
Oppervlakte	: 700 m ²
Plantwijze	: Vierkantsverband 1,50 m x 1,50 m
Aantal	: 300 stuks
	65 x zwarte els
	40 x gewone es
	45 x hazelaar
	45 x inheemse vogelkers
	45 x Gelderse roos
	45 x veldesdoorn
	15 x hondsroos
Soort	:
Maat	: 80-100 cm lengte
Aanleg en beheer	: Zie informatievelen in de bijlage
Overig	:

Cultuurhistorische waarde

Vogelbosjes kom je vaak tegen op het erf. Een vogelbosje is een bosje die voornamelijk uit struiken bestaat en vaak niet groter is dan 500 m² met een gemiddelde oppervlakte van 200 m². De soorten die in het bosje aangeplant worden, zijn vooral besdragende struiken als meidoorn, gelderse roos en lijsterbes om vogels aan te trekken. Een vogelbosje wordt gebruikt als broedplaats en schuilplaats door zowel vogels als klein zoogdieren. Daardoor voegt een vogelbosje veel toe aan de ecologische diversiteit op en rondom het erf. Geriefhoutbosjes zijn vaak vrijliggende elementen in het landschap. Vaak komt u ze tegen in een overhoekje tussen de weilanden, al dan niet omgeven door een



Geriefbosje



sloot. De sloot deed dan dienst als veekering.

Een geriefhoutbosje is vaak groter dan 500 m² en werd vroeger aangeplant om in geriefhout, hout voor dagelijks gebruik, te voorzien. Een geriefhoutbosje was vroeger vaak een monocultuur van bijvoorbeeld eik, es, wilgen of elzen. Doordat een geriefhoutbosje voor de houtvoorziening op eigen erf meestal niet meer van toepassing is, worden tegenwoordig vaak vogelbosjes aangeplant om iets meer variatie te krijgen.

Geriefhoutbosjes kunnen door de rust die er heerst en de geringe betreding veel betekenen voor planten en dieren. Ook landschappelijk zijn geriefhoutbosjes van groot belang. Ze doorbreken de vlakke horizon en zorgen voor afwisseling in het landschap.



9. Poel

Op uw erf

Algemeen

Landschapstype	: Oeverwal op de overgang naar de komgronden
Bodemtype	: Rivierkleigronden -> Poldervaaggronden (Rn67C-V)
Grondwatertrap	: IV- V GHG* 0,05 – 0,25 m. GLG 1,20-1,80 m.

* Gemiddeld hoogste en laagste grondpeil ten opzichte van maaiveld

Veldonderzoek: 18-3-2014

Boorpunten	A
grondwater	-0,9m -
Hoogste peil	-0,3 -
laagste peil	-1,80 -
EGV	- -
pH	- -

Conclusies

Grondwaterstanden	: matig
Kwaliteit grondwater	: Gunstig; neutrale zuurgraad, matig voedselrijk
Ruimte	: Redelijk kort op het erf (bebouwing)
Bezonning	: Ruim voldoende
Landbiotoop	: Goed
Eindconclusie	: Lokatie is geschikt voor aanleg van een poel

Aanleg nieuw element

Locatie	: Zie ontwerpkaart
Oppervlakte	: 350 m ²
Inhoud	: 350 m ³
Talud	: Noord zijde 1: 6 Zuidzijde 1:3 Diepste punt 2 meter onder maaiveld
Aanleg en beheer	: Zie bijlage 2
Overig	:



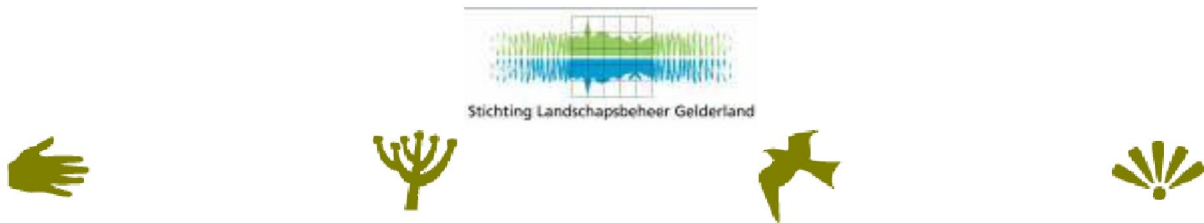
Cultuurhistorische waarde

Vroeger legden men vaak poelen in het weiland aan als drinkplaats voor het vee. Tegenwoordig zijn daar moderne methoden voor en daardoor zijn in de loop der jaren al veel poelen verdwenen. Tal van dieren maken echter gebruik van het water als drink- of wasplaats. Door de natte omstandigheden nabij een poel zien we daar andere flora dan bijvoorbeeld in een droog weiland. Door het natuurvriendelijk inrichten van de oever wordt de overgang van droog naar nat vergroot. Deze overgang biedt ruimte aan verschillende soorten planten die het elders op het erf te droog hebben.

Een natuurvriendelijke oever is ook zeer interessant voor amfibieën die zich in de oeverzone kunnen verschuilen. In de zomer barst het van leven in en om de poel, waaronder libellen.



Poel



10. Bessenstruweel

Op uw erf

Tussen boomgaard en stal een bessenstruweel wat aansluit op de elzensingel waardoor er een natuurlijke gelaagdheid ontstaat.

Aanleg nieuw element

Locatie	: Zie ontwerpkaart
Lengte	: 8 meter
Plantrijen	: drie plantrijen
Plantwijze	: 1,50 in de rij en 1 meter uit het hek
Aantal	: 15 stuks
Soort	: 5 x rode bes 5 x zwarte bes 5 x kruisbes
Maat	: 80-100 cm lengte
Aanleg en beheer	: Zie informatievellen in de bijlage
Overig	:



A. Solitaire boom

Op uw erf

Achterzijde van het bedrijf en forse boom.

Aanleg nieuw element

Locatie	: Zie ontwerpkaart
Lengte	: N.v.t.
Breedte	: N.v.t.
Plantwijze	: Minimaal 8 meter uit de bebouwing
Aantal	: 2 stuks
Soort	: treurwilg
Maat	: 14 - 16 cm stamomtrek op 1 meter hoogte
Aanleg en beheer	: Zie informatievellen in de bijlage
Overig	:

B. Solitaire boom

Op uw erf

Achterzijde van het bedrijf en forse boom.

Aanleg nieuw element

Locatie	: Zie ontwerpkaart
Lengte	: 60 meter.
Breedte	: N.v.t.
Plantwijze	: Minimaal 8 meter uit de bebouwing
Aantal	: 5 stuks
Soort	: Gewone es
Maat	: 14- 16 cm stamomtrek op 1 meter hoogte
Aanleg en beheer	: Zie informatievellen in de bijlage
Overig	:



C. Hoogstamboomgaard

Op uw erf

De oostelijke strook van het perceel beplanten met enkele hoogstam fruitbomen.

Aanleg nieuw element

Locatie	:	Zie ontwerpkaart
Lengte	:	Nvt meter
Breedte	:	Nvt meter
Plantwijze	:	Plantafstand 8 a 10 meter
Aantal	:	10 stuks
Rassen	:	Zie rasantabel
Maat	:	12 – 14 cm stamomtrek op 1 meter hoogte (hoogstam)
Aanleg en beheer	:	Zie informatievellen in de bijlage
Overig	:	Plant de bomen minimaal 2 meter uit de eigendomsgrens

Rasantabel (*) Zelfbestuiver

Appels		hand/stoof	smaak	bloeitijd	pluktijd	Houdbaarheid	ziektes	grondsoort
Brabantse bellefleur	1	hand/keuken	zachtzuur	laat	oktober	zeer goed	kankergevoelig	alle
Cox pomona	1	hand	licht zuur	midden	sept	goed	gevoelig	alle
Sterappel	1	hand	zachtzuur	laat	begin sept	goed	ongevoelig	alle
Schone van boskoop	1	keuken	zuur	vroeg	eind sept	zeer goed	Gevoelig	alle
Peren								
Noord Hollandse suikerpee	1	hand	goed/sappig	midden	begin aug	matig	ongevoelig	alle
Jut	1	hand	goed/sappig	laat	eind aug	slecht	ongevoelig	Klei
Maagdenpeer	1	hand	sappig	laat	begin sept	matig	ongevoelig	Klei
Beurre d'Hardenpont	1	hand	sappig	vroeg	oktober	zeer goed	ongevoelig	alle
Provisiepeer	1	stoof	zoet	laat	oktober	zeer goed	ongevoelig	alle
Zwijldrechtse wijnpeer*	1	hand/stoof	zoet	laat	oktober	slecht	ongevoelig	Alle



D. Knotbomenrij

Op uw erf

Langs de westzijde van het perceel een rij knotbomen langs de sloot.

Aanleg nieuw element

Locatie	: Zie ontwerpkaart
Lengte	: 230 Meter waarvan 190 meter beplanten
Plantwijze	: Plantafstand 10 meter
Aantal	: 23 stuks
Soort	: Schietwilg (Salix alba)
Maat	: 12 – 14 cm stamomtrek op 1 meter hoogte (knotvorm)
Aanleg en beheer	: Zie informatie vellen in de bijlage
Overig	:

Cultuurhistorische waarde

Wilg, populier, es, els, eik en haagbeuk kwamen al voor het begin van onze jaartelling als knotbomen voor.

Knotbomen deden dienst als grensafscheiding of als houtleverancier. De knotboom levert gemakkelijk oogstbaar hout op dat voor allerlei doeleinden werd gebruikt. Zo werd het gebruikt voor bezems, manden, oeverbeschoeiingen, takkenbossen en gebruikshout zoals hekken en gereedschapsstelen.

Oudere knotbomen herbergen allerlei planten en dieren. Het aantal diersoorten dat in een knotboom huist is zeer groot. Van de vele vogels die in een knotboom te vinden zijn, is de steenuil een van de trouwste bewoners.



Knotbomen



Plantsoenlijst landschappelijke inrichting

Dhr. Verwoert	PA14		
Nederlandse naam		Maat	Aantal
Bosplantsoen 80-100			
Veldesdoorn	Acer campestre	80-100	213
Zwarte els	Alnus glutinosa	80-100	210
Haagbeuk	Carpinus betulus	80-100	268
Hazelaar	Corylus avellana	80-100	60
Gewone es	Fraxinus excelsior	80-100	40
Inheemse vogelkers	Prunus padus	80-100	60
Hondsroos	Rosa canina	60-80	20
Gelderse roos	Viburnum opulus	60-80	45
Zoete kers	Prunus avium	60-80	10
Bessen			
Aalbes/rode bes	Ribes rubrum	60-80	5
Zwarte bes	ribus nigrum	60-80	5
kruisbes	Ribes uva-crispa	60-80	5
Veren			
Schietwilg (tbv knot)	Salix alba	12-14	23
Boompalen			
Doorsnede 8 cm 2,50 meter lang	Onbehandeld		45
Laanbomen			
Gewone es	Fraxinus excelsior	14-16	19
Walnoot	Juglans regia	14-16	1
Treurwilg	Salix sepulcralis 'Tristis'	14-16	3
Fruitbomen			
Appel	Brabantse Bellefleur	12-14 ho.	2
Appel	Cox's Pomona	12-14 ho.	1
Appel	James Grieve(*)	12-14 ho.	1
Appel	Schone van Boskoop	12-14 ho.	2
Appel	Sterappel	12-14 ho.	2
Kers	Hedelfinger Riesenkirsche	12-14 ho.	1
Kers	Udense Spaanse	12-14 ho.	1
Kers	Varikse Zwarte	12-14 ho.	1
Peer	Beurre d'Hardenpont	12-14 ho.	2
Peer	Jut	12-14 ho.	2
Peer	Maagdenpeer	12-14 ho.	1
Peer	Noordhollandse Suikerpeer	12-14 ho.	2
Peer	Provisiepeer	12-14 ho.	2
Peer	Zwijndrechtse wijnpeer*	12-14 ho.	2

Soorten kunnen in overleg worden gewijzigd, ho. (hoogstam)* (zelfbestuiver)



Bijlage 1 Boerenerven

Traditioneel gebruik

Van oudsher stonden boerderijen en boerenerven in dienst van de agrarische bedrijfsvoering. Alles wat te vinden was op en rond het erf had een functie. Nut ging altijd voor sier en niets was toevallig.

De boerenerven verschillen per regio. De grondsoort en de oorspronkelijke agrarische bedrijfsvoering had grote invloed op de inrichting van het erf en de keuze van bomen en struiken. Maar ook de godsdienst drukte onbewust een stempel op het erf. Katholieke erven in het rivierengebied stonden vol bloemen, terwijl in de protestantse gebieden van de achterhoek het erf veel eenvoudiger was ingericht, zonder uitbundige bloemen.

Opbouw van een boerenerv

Ook de taakverdeling tussen de boer en boerin heeft een belangrijke invloed gehad op de traditionele erfinrichting. De taken waren duidelijk verdeeld en daarmee de grond rondom de boerderij ook. De vrouw had de verantwoordelijkheid over het woongedeelte, het daar dichtbij liggende terrein met de bleek, de moestuin, de huisweide, eventueel de siertuin met bloemperken en de boerenboomgaard. Op de boerderij werd dat meestal "voor" genoemd en "voor" was het domein van de boerin. Voor deze delen van het boerenerv was een goede zichtbaarheid vanuit het woonhuis vereist, omdat in de boomgaard bijvoorbeeld de jonge kalveren liepen, die extra aandacht nodig hadden.

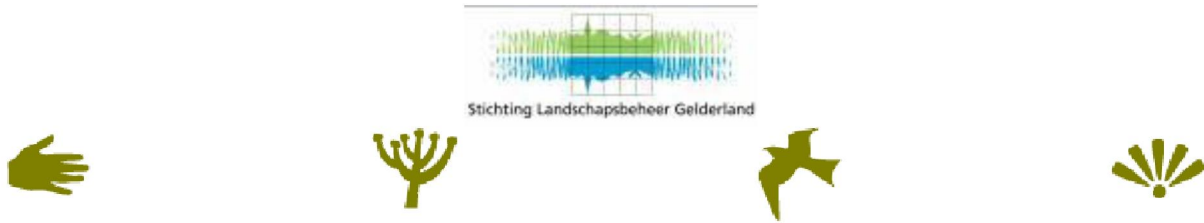
De man had de verantwoordelijkheid voor de dieren, de wagens, de werktuigen en het bedrijfs gedeelte. Kortom, hij had de zorg voor "achter".

"Voor" is van oorsprong meestal een stuk groener dan "achter". Voor staan de meeste bloemen, struiken en bomen. Ook speelde aan de voorkant het laten zien dat het goed ging, een belangrijke rol. Daarom werden daar later parkbomen zoals de treurbeuk, de paardekastanje, de rode beuk, (lei)linden en sierstruiken, kortom, de wat meer luxe soorten, aangeplant. Het voorste deel van het boerenerv was meer gericht op het gezin en had een bepaalde beslotenheid.

Aan de achterkant moest men ruimte hebben om met paard en wagen te manoeuvreren en later met steeds groter wordende tractors. "Achter" stonden ook de schuren. De boer was er de hele dag te vinden. Hij hield zich bezig met het bewerken van het land, de verzorging van het vee óf met onderhoud en reparaties aan machines en bedrijfsgebouwen. "Achter" werden de zakelijke contacten met de omgeving afgehandeld, koop en verkoop van zaken vonden vooral daar plaats.

Aan de achterkant lag ook de verbinding met de bij het bedrijf behorende percelen.

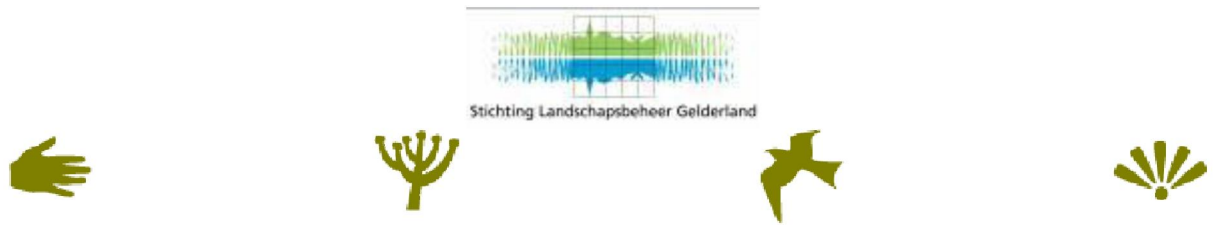
De beplanting aan de achterkant bestond meestal uit bomen en struiken die ook in de omgeving voorkwamen. De beplanting achter was hoog, los en afwisselend en bestond uit singelachtige beplantingen. Ook kwamen vaak solitaire bomen voor.



Voor en achter worden nog altijd door een denkbeeldige lijn tussen de verschillende gebouwen van elkaar gescheiden. Deze lijn kan globaal over het gehele erf worden doorgetrokken, waardoor de functionele scheiding tussen wonen en werken goed zichtbaar wordt.

Variatie

Vanwege de functionaliteit van veel landschapselementen was er van oudsher veel beplanting op en rondom het erf aanwezig. Dit zorgde voor een grote variatie aan beplanting en beplantingsstructuren. Landschapsbeheer Gelderland streeft er dan ook naar deze structuren weer terug te brengen op erven, aan de hand van onze 4 lagen benadering. Dit houdt in dat we zowel kruiden, hagen, hoogstamfruit en singels met hoge bomen graag op erven zien. Dit vergroot de biodiversiteit en biedt veel kansen voor vogels en zoogdieren.



Bijlage 2 ontwerp-tekening poel



aan te planten fruitboom

aan te planten boom

bestaande boom

bebouwing

aan te leggen groen

water

 (half) verharding

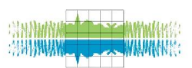
Plankaart inrichtingsplan
De Hel 4g te Randwijk



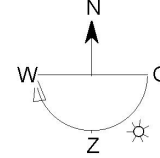
Schaal : 1:1500

Project : Landschappelijke inpassing de Hel 4g
Deelnemernr : PA14WESTERE
Naam : Dhr. Verwoert
Adres : De Hel 4g
PC, Plaats : 6668 LG Randwijk

Opsteller Plan: E. Timmerman
Datum : mei 2014
Versie : definitief

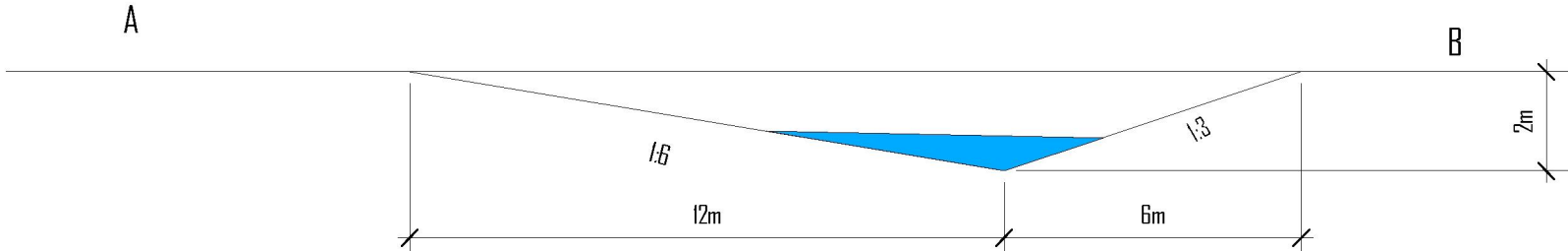


Stichting Landschapsbeheer Gelderland
zorg voor ons landschap

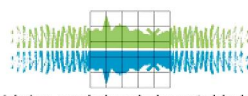
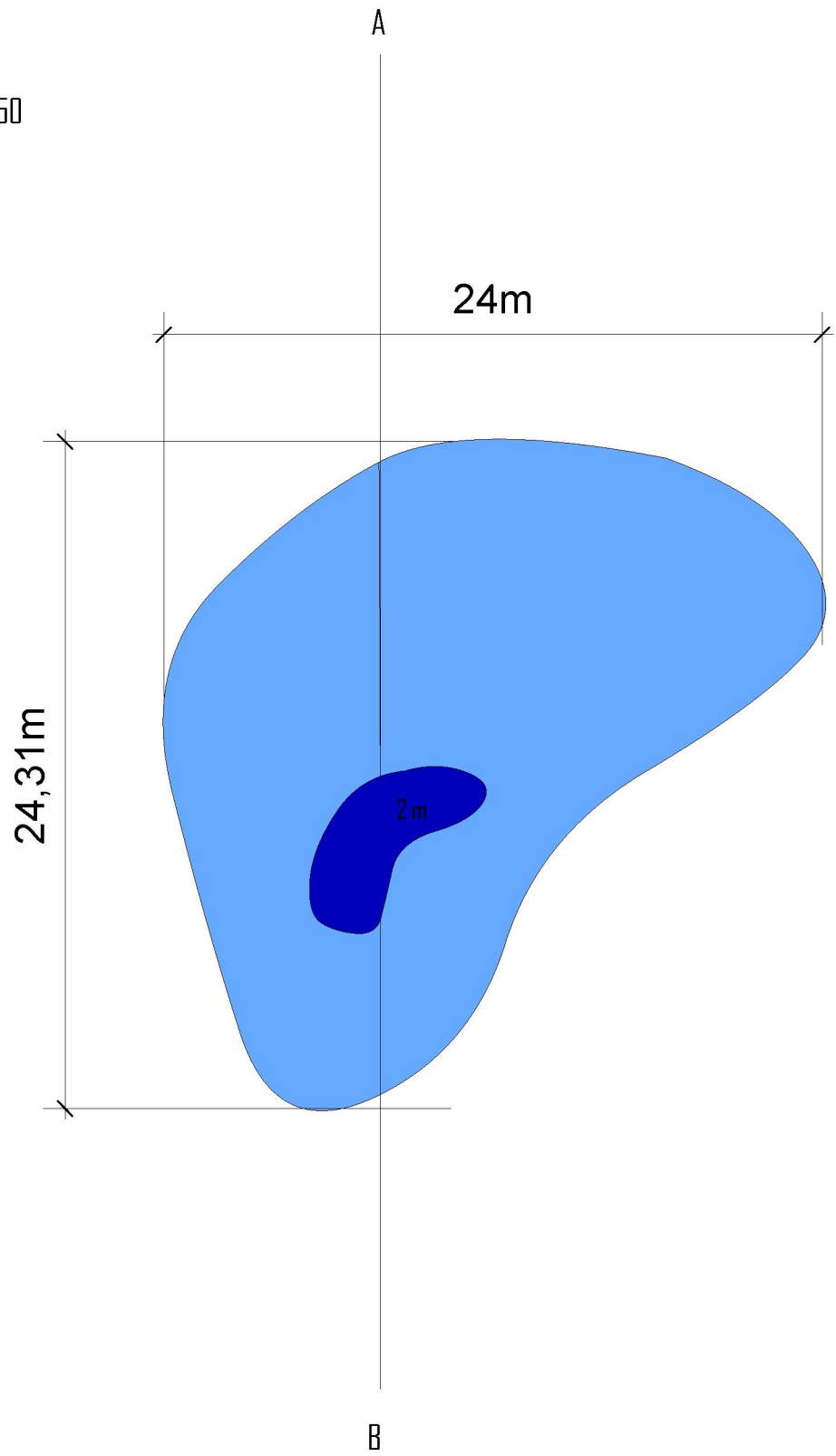




Schaal 1:150

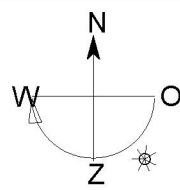


Schaal 1:250



Project : Landschappelijke inpassing de Hel 4g
Deelnemernr : PA14WESTERE

Naam : Dhr. Verwoert
Adres : De Hel 4g
PC, Plaats : 6668 LG Randwijk
Opsteller Plan: E. Timmerman
Datum : mei 2014
Versie :definitief



Bijlage 4 Artikel 27.2.2

27.2.2 bijgebouwen

Bijgebouwen, niet zijnde overkappingen, voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning;
- b. afstand tot het hoofdgebouw maximaal 20 m;
- c. gezamenlijke oppervlakte maximaal 90 m²;
- d. goothoogte maximaal 3 m;
- e. bouwhoogte maximaal 5 m;
- f. achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning blijft minimaal 50% van de gronden onbebouwd.



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

info@overbetuwe.nl
www.overbetuwe.nl