# Motivering en regels

~~Ontwerp (versie 30 oktober 2025)~~

Vast te stellen (d.d. 17 juli 2026)

# TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22h [Molenstraat 20 Winssen]

buro WAAL

# Inhoudsopgave

**Motivering** **6**

**Hoofdstuk 1 Inleiding** **7**
1.1 Aanleiding 7
1.2 Ligging plangebied 7
1.3 Geldend omgevingsplan 10
1.4 Leeswijzer 11

**Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie** **12**
2.1 Bestaande situatie 12
2.2 Toekomstige situatie 14
2.3 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) 16

**Hoofdstuk 3 Juridische toelichting** **18**
3.1 Inleiding 18
3.2 Opbouw van de regels 18
3.3 Werkingsbereik/toepassingsbereik TAM-Omgevingsplan 19
3.4 Functies 19

**Hoofdstuk 4 Beleidskader** **20**
4.1 Nationaal beleid en regelgeving 20
4.2 Provinciaal & regionaal beleid en regelgeving 21
4.3 Gemeentelijk beleid 23
4.4 Conclusie 26

**Hoofdstuk 5 Onderzoek** **27**
5.1 Verkeer en parkeren 27
5.2 Ladder voor duurzame verstedelijking 27
5.3 Bodem 28
5.4 Externe veiligheid 29
5.5 Bedrijven en milieuzonering 32
5.6 Geluid 34
5.7 Luchtkwaliteit 36
5.8 Geur 37
5.9 Waterhuishouding 38
5.10 Natuur en ecologie 41
5.11 Cultureel erfgoed 43
5.12 Molenbiotoop 44
5.13 ~~M.e.r.~~ Mer-beoordeling 45

**Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid** **47**
6.1 Economische uitvoerbaarheid 47
6.2 Participatie 47
6.3 Consultatie 47
6.4 Zienswijzen 47

**Bijlagen bij motivering** **49**

**Bijlage 1** **Verkennend bodemonderzoek** **50**

**Bijlage 2** **Quickscan natuur** **51**

**Bijlage 3** **Aanvullend ecologisch onderzoek huismus** **52**

**Bijlage 4** **Stikstofdepositieonderzoek** **53**

**Bijlage 5** **Verslag overleg buren** **54**

**Regels** **55**

**Hoofdstuk 1** **Inleidende bepalingen** **56**
Artikel 1 Toepassingsbereik 56
Artikel 2 Begrippen 57
Artikel 3 Meten en rekenen 60

**Hoofdstuk 2** **Specifieke regels over functies** **61**
Artikel 4 Wonen 61

**Hoofdstuk 3** **Algemene regels over functies** **66**
Artikel 5 Toepassingsbereik 66
Artikel 6 Aanvraagvereisten 67
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel 68
Artikel 8 Bestaande maatvoering 69
Artikel 9 Parkeren 70

**Hoofdstuk 4** **Regels ter bescherming van waarden en objecten** **71**
Artikel 10 Overige zone - attentiegebied archeologisch onderzoek 71
Artikel 11 Overige zone - bodemverstoringen 72
Artikel 12 Vrijwaringszone molenbiotoop 400 m 73
Artikel 13 Waarde - Archeologie 4 75

**Hoofdstuk 5** **Overgangsregels** **78**
Artikel 14 Overgangsrecht 78

**Bijlagen bij regels** **79**

**Bijlage 1** **Te slopen bebouwing** **80**

**Bijlage 2** **Landschappelijke inpassing** **81**

# Motivering

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De eigenaren (hierna: initiatiefnemers) van het perceel Molenstraat 20 te Winssen hebben in januari 2024 verzocht planologische medewerking te verlenen aan de realisatie van een extra levensloopgeschikte vrijstaande woning op hun perceel. Dit in ruil voor het slopen van meerdere bijgebouwen bij de woning (= voormalige bedrijfsgebouwen).

De bouw van de woning draagt bij aan het inbreiden van de woonkern van Winssen, wat in lijn ligt met het gemeentelijk beleid voor verdichting en versterking van de bestaande lintbebouwing.

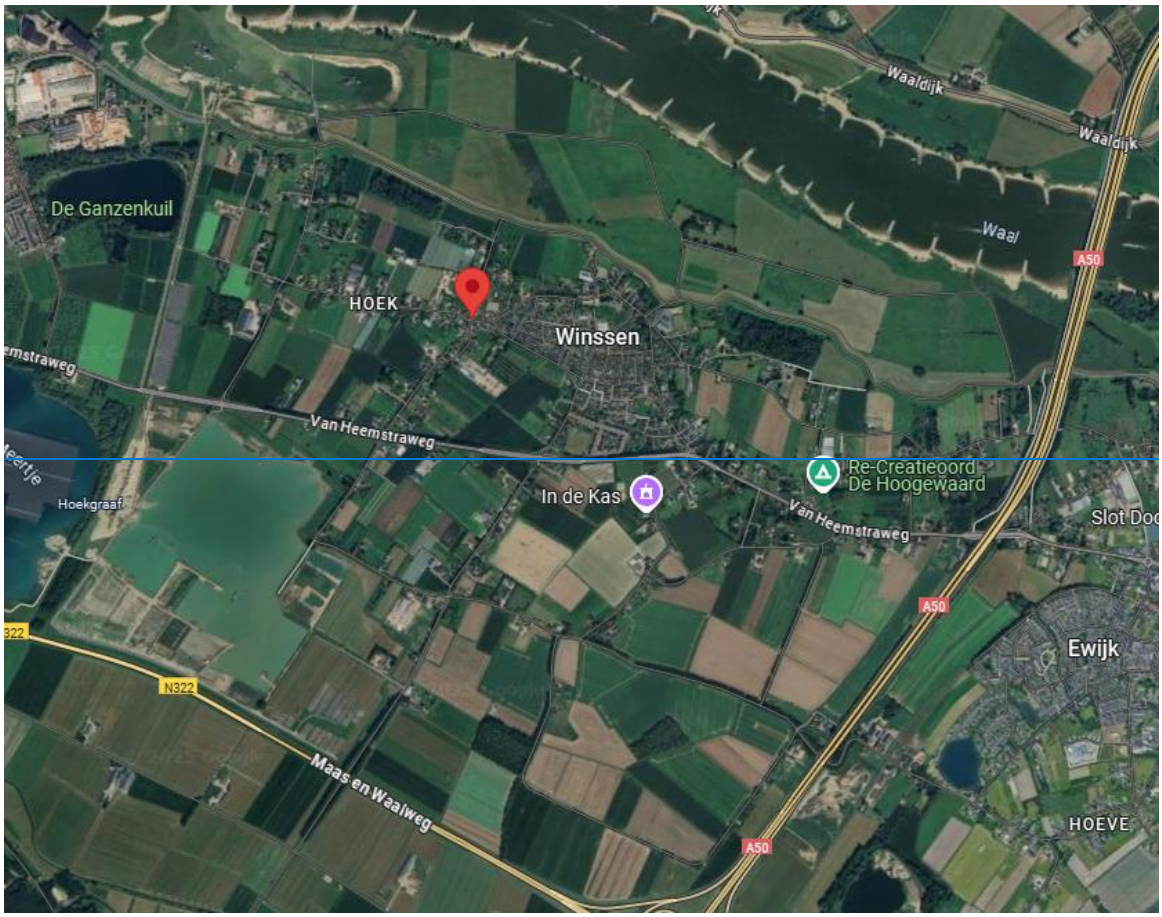
Het college van burgemeester en wethouders heeft op 17 december 2024 besloten onder voorwaarden medewerking aan te verlenen.

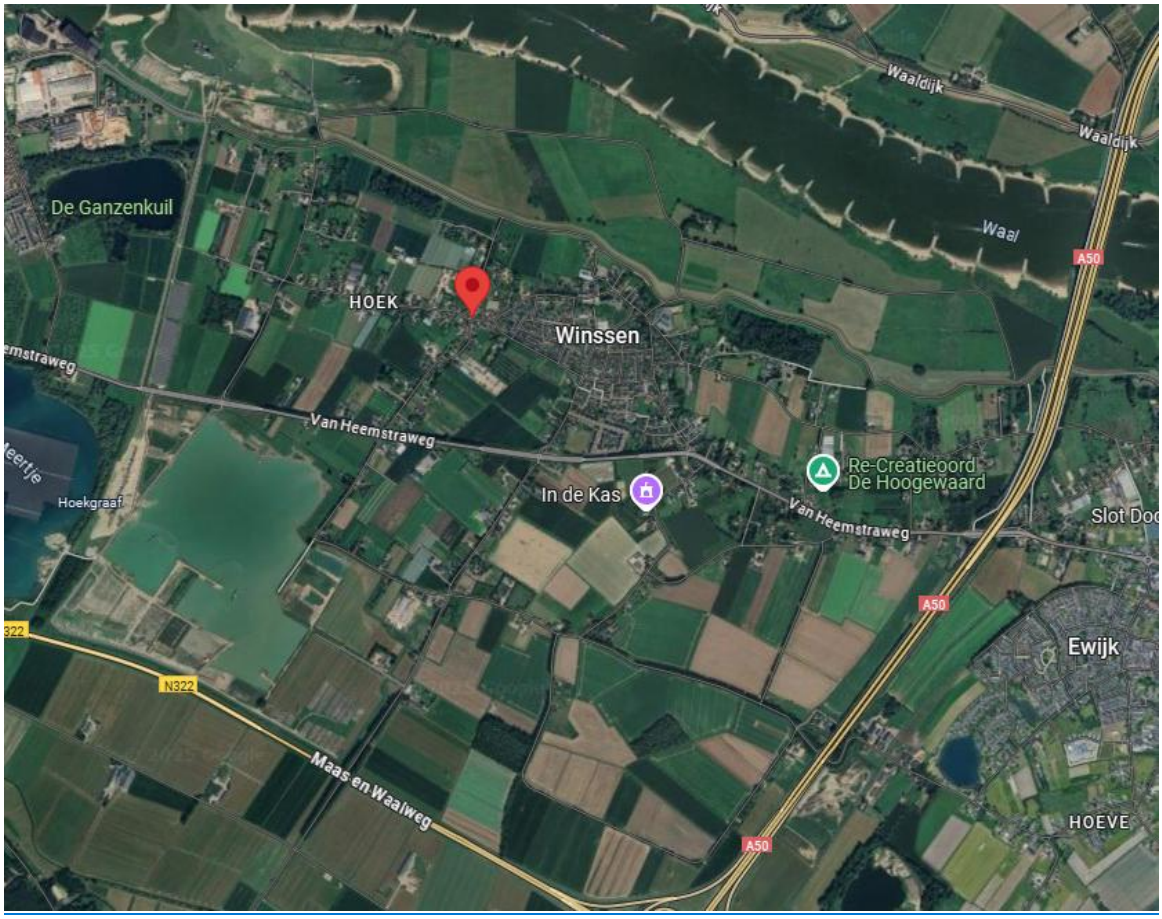
Het initiatief past niet binnen de regels van het omgevingsplan. Daarom is er voor gekozen om via een TAM-omgevingsplan het plan te realiseren.

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen op de hoek van de Molenstraat en de Haneman in de kern Winssen. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Ewijk, sectie G, nr. 827. Het plangebied wordt begrensd door:

- Noordzijde: De zuidelijke perceelsgrens van de woning aan de Haneman 6;
- Oostzijde: De westelijke perceelsgrens van de woning aan de Molenstraat 18-18A;
- Zuidzijde: De Molenstraat;
- Westzijde: De Haneman.






*Globale ligging plangebied (rode druppel, bron: maps.google.nl)*



*Globale begrenzing plangebied (rode omkadering)*

## 1.3 Geldend omgevingsplan

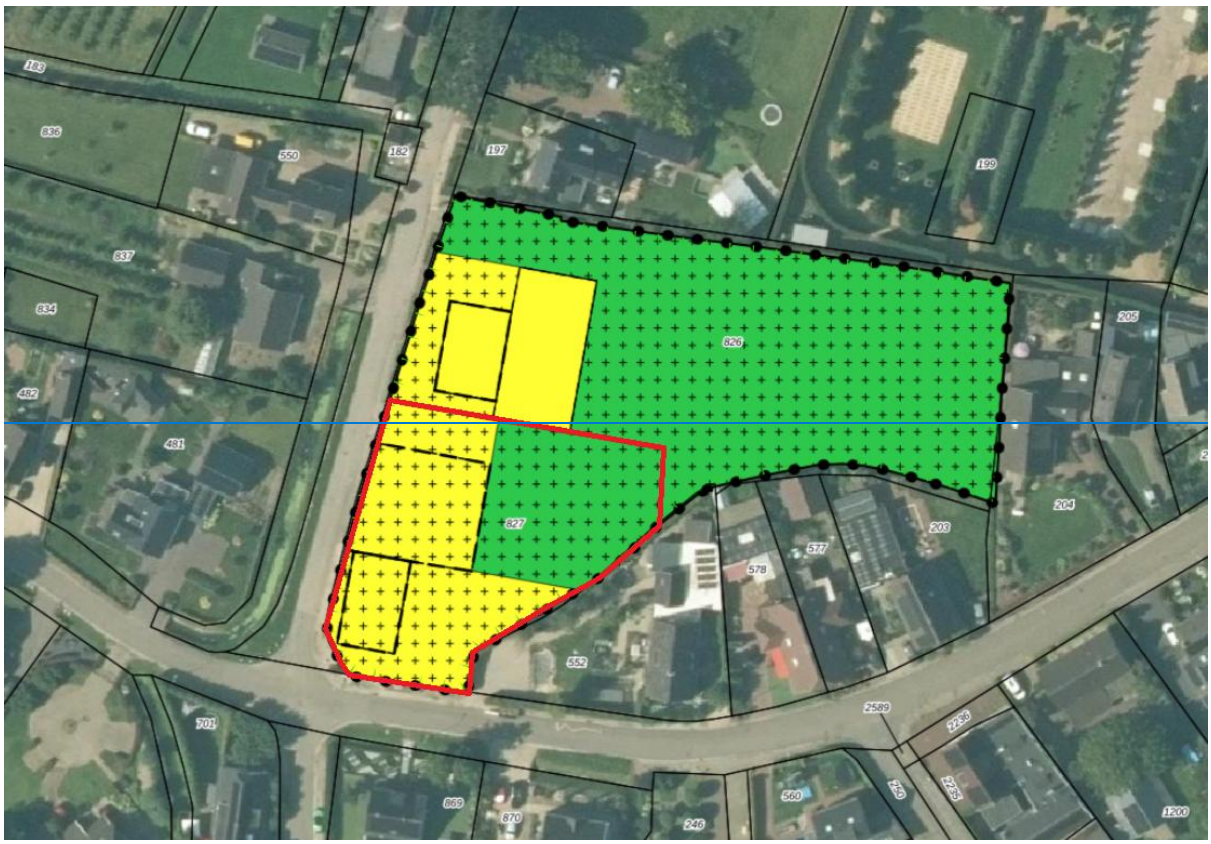
Voor de gronden in het plangebied geldt het tijdelijke deel van het 'omgevingsplan gemeente Beuningen', in werking getreden op 1 januari 2024. Het tijdelijk deel van het omgevingsplan bestaat uit de (ruimtelijke) regels uit verschillende vervallen instrumenten, zoals bestemmingsplannen en de rijksregels over activiteiten, aangeduid als de bruidsschat. In de bruidsschat zijn onder andere de bouwvergunningplicht en vergunningvrij bouwen geregeld.

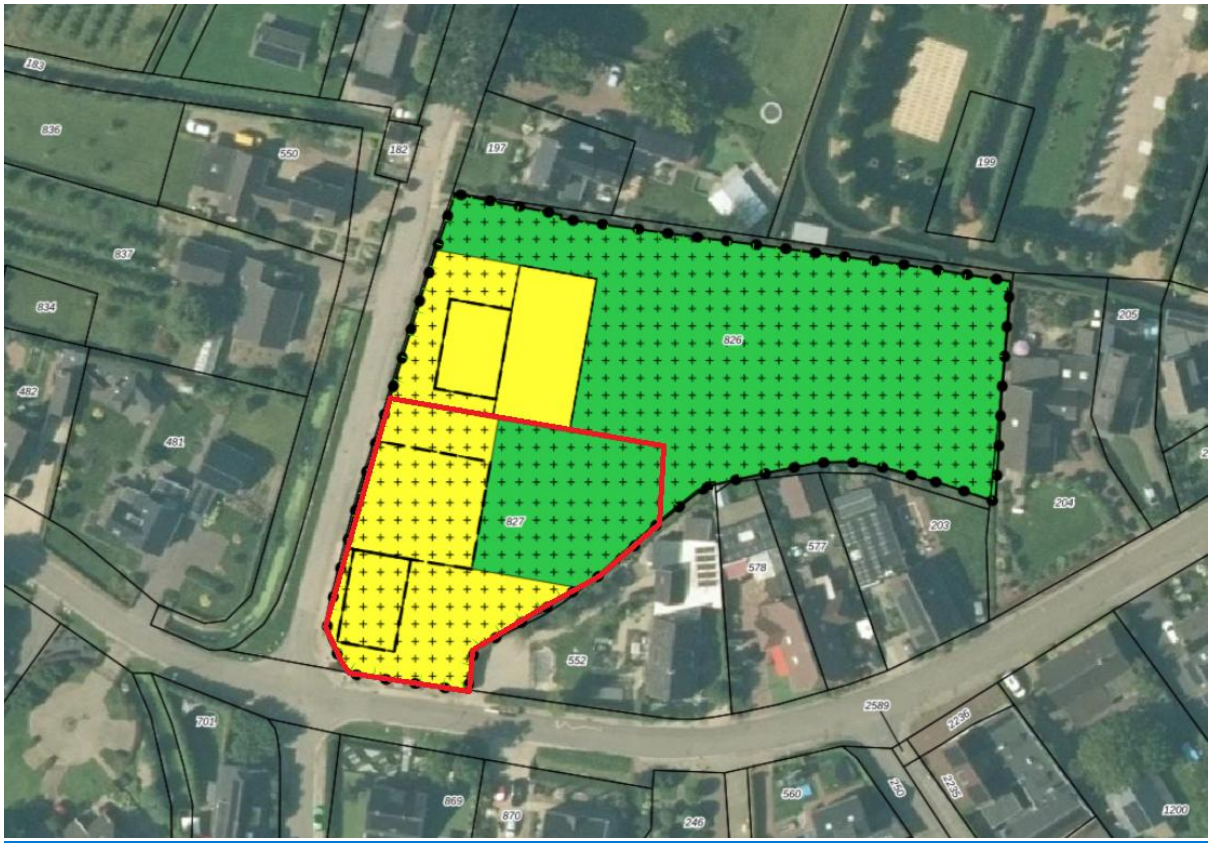
Het tijdelijke deel van het omgevingsplan omvat binnen het plangebied het voormalige bestemmingsplan 'Molenstraat 20 Winssen', zoals de gemeenteraad van de gemeente Beuningen dat heeft vastgesteld op 24 september 2019. Ter plaatse van het plangebied gelden op basis van dit bestemmingsplan de bestemmingen 'Wonen' en 'Groen - Landelijk groen'.

Bovendien is vanwege de molen aan de Molenstraat 37a het hele plangebied voorzien van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop 400m'.

Ook geldt op basis van het tijdelijke omgevingsplan gemeente Beuningen, ter plekke van het plangebied, het bestemmingsplan 'Parapluplan Archeologie', zoals de gemeenteraad dat heeft vastgesteld op 11 juli 2023. In dit plan is het plangebied voorzien van de gebiedsaanwijzing 'Waarde - Archeologie 4'. Daarnaast is het plangebied deels voorzien van de gebiedsaanwijzing 'overige zone - attentiegebied archeologisch onderzoeksgebied'.

Verder geldt op basis van het tijdelijke deel van het 'omgevingsplan gemeente Beuningen', ter plaatse van het planvoornemen, het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren', zoals de gemeenteraad dat heeft vastgesteld op 29 mei 2018. In dit paraplubestemmingsplan is het plangebied is aangeduid als 'overige zone - rest bebouwde kom'.






*Uitsnede tijdelijk omgevingsplan met globale begrenzing plangebied (rode omkadering)*

Omdat de beoogde ontwikkeling van 1 extra vrijstaande woning met bijbehorende bouwwerken niet past binnen de geldende bestemmingen, zal van het tijdelijke omgevingsplan moeten worden afgeweken om deze woning mogelijk te maken.

Vandaar dat in de onderhavige ruimtelijke motivering wordt onderbouwd dat, ondanks dat het woningbouwplan niet passend is binnen de regeling van het tijdelijke omgevingsplan, sprake is van een ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbare situatie waarbij er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (etfal).

## 1.4 Leeswijzer

*Inleiding en gebiedsvisie*
In hoofdstuk 1 zijn de aanleiding en het kader voor de planafwijking beschreven en is het voorgenomen plan getoetst aan het omgevingsplan van rechtswege en zijn de strijdigheden in beeld gebracht. Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied, waarbij zowel de ruimtelijke aspecten als functionele aspecten aan de orde komen.

*Juridische toelichting*
In hoofdstuk 3 wordt de juridische regeling toegelicht.

*Verantwoording*
In de hoofdstukken 4 en 5 worden onder meer het (beleids)kader en de milieu- en omgevingsaspecten uiteengezet.

*Uitvoerbaarheid*
Het laatste deel. hoofdstuk 6, gaat in op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan. Daarbij wordt onder meer ingegaan op de resultaten van het vooroverleg en het participatietraject.

# Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie

## 2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen in het westelijke deel van de bebouwde kom in Winssen, grenzend aan de splitsing van de Molenstraat, de Haneman en de Geerstraat. De locatie maakt onderdeel uit van de historische lintbebouwing van de Molenstraat.

De Molenstraat is één van de linten die evenwijdig aan de (Waal)dijk is ontstaan. De Haneman is de verbinding tussen de Molenstraat en de dijk en de uiterwaarden. Het perceel maakt hiermee deel uit van één van de entreegebieden naar de oude dorpskern van Winssen. De Molenstraat is een op delen relatief sterk verdicht lint met hoofdzakelijk solitaire woningen/ woongebouwen. Vanaf de dijk kent de Haneman eerst een landelijke karakteristiek, waarna dit ten noorden van het plangebied in een meer dorps karakter. Ook de Geerstraat wordt gekenmerkt door lintbebouwing en vormt van oudsher de verbinding vanaf de dijk richting de Van Heemstraweg en het gebied daar ten zuiden van.

De bestaande woning aan de Molenstraat 20 is gesitueerd op de hoek van de Molenstraat en de Haneman. Achter de woning staan op dit moment enkele bijgebouwen. De schuur achter de woning wordt op dit moment gebruikt als opslagruimte en het aangrenzende (voormalige) bedrijfsgebouw dient als werkplaats. De opslagruimte staat op relatief korte afstand tot de straat. Ten noorden van deze bebouwing ligt een aanééngesloten verhard terrein.









## 2.2 Toekomstige situatie

In het plangebied wordt het noordelijke deel van de bestaande bebouwing aan de Molenstraat 20 gesloopt. Dit betreft de bestaande bebouwing (circa 260 m²) en een bouwhoogte tot 7,4 m die op navolgende luchtfoto rood omkaderd is:





Vervolgens wordt er 1 nieuwe vrijstaande levensloopgeschikte woning in het plangebied gerealiseerd, bestaande uit 1 à 1,5 bouwlaag met kap en bijbehorende bouwwerken. De voetprint van de nieuwe woning bedraagt circa 14 x 9 = 126 m². Het voorziene aangebouwde bijbehorende bouwwerk heeft een oppervlakte van circa 5,5 x 9 = 50 m². Vanwege de molenbiotoop is de maximum bouwhoogte van de woning vastgesteld op 7,4 m.

Het nieuwe woonperceel wordt voorzien van een groene perceelsafscheiding in de vorm van een haag ~~en~~. Omwille van de molenbiotoop is het niet wenselijk om een nieuwe solitaire boom (bijvoorbeeld een walnoot) in de voortuin aan te planten.

Op navolgende afbeelding een impressie van de beoogde situatie in het plangebied:




*Toekomstige situatie (Bron: Schreven ontwerp en bouwadvies, d.d. ~~29 oktober 2025~~28 januari 2026)*

Bij de nieuwe vrijstaande woning wordt voorzien in 3 parkeerplaatsen op eigen terrein. Daarmee wordt aan de parkeerbehoefte voldaan (zie verder subparagraaf 5.1.2).

## 2.3 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)

Gemeenten moeten ervoor zorgen dat de regels in het omgevingsplan leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit staat in artikel 4.2, eerste lid, Omgevingswet. Alle regels in het omgevingsplan samen moeten leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De gemeente moet daarbij rekening houden met alle betrokken belangen. Verder gelden de instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

# Hoofdstuk 3 Juridische toelichting

## 3.1 Inleiding

Het TAM-omgevingsplan reguleert het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Het plan biedt het gemeentebestuur een basis voor handhaving, indien op een bepaalde locatie activiteiten plaatsvinden die strijdig zijn met het omgevingsplan en zodoende uit ruimtelijk oogpunt onwenselijk worden geacht.

Onderhavig TAM-omgevingsplan vormt een wijziging van het 'omgevingsplan gemeente Beuningen'. Woningbouw op deze locatie past niet in het tijdelijk omgevingsplan onderdeel uitmakende bestemmingsplan 'Molenstraat 20 Winssen', waardoor het omgevingsplan gewijzigd moet worden.

Om te zorgen dat het TAM-omgevingsplan juridisch één geheel is met het Omgevingsplan gemeente Beuningen wordt het als hoofdstuk 22f toegevoegd. Onderhavig TAM-omgevingsplan moet dus ook als onderdeel van het Omgevingsplan gemeente Beuningen gelezen worden.

In dit hoofdstuk volgt een toelichting op de juridische regeling. Het juridisch bindende gedeelte van dit omgevingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De verbeelding en de regels dienen in samenhang met elkaar te worden begrepen.

## 3.2 Opbouw van de regels

In deze paragraaf wordt uiteengezet welke gedachten aan de juridische regeling ten grondslag hebben gelegen en hoe deze uiteindelijk zijn vormgegeven. De regels zijn onderverdeeld in 5 hoofdstukken.

**Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen**
Dit TAM-omgevingsplan maakt onderdeel uit van het Omgevingsplan gemeente Beuningen. Dat betekent dat alle regels uit het omgevingsplan ook van toepassing zijn op onderhavige ontwikkeling in Winssen. Daarom worden in de regels alleen maar bepalingen opgenomen die specifiek relevant zijn voor onderhavige ontwikkeling in het plangebied.

**Hoofdstuk 2: Specifieke regels over functies**
Conform de eisen vanuit de Omgevingswet worden in dit hoofdstuk de toegestane functies en activiteiten beschreven voor de specifieke locatie. Alhoewel de regels niet hoeven te voldoen aan de SVBP, en er dus over 'functies en activiteiten' wordt gesproken in plaats van 'bestemmingen', staan deze op de verbeelding behorend bij onderhavig plan nog wel aangeduid als zijnde 'bestemming'. Dit vanwege het feit dat het plan anders niet juist gepubliceerd kan worden op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Voor onderhavig TAM-omgevingsplan is beoogd zoveel mogelijk aansluiting te vinden bij de regels en bepalingen voor vergelijkbare functies en activiteiten uit het bestemmingsplan 'Kern Winssen', waarvan de regels voor het bestemmingsplan 'Molenstraat 20 Winssen' zijn afgeleid. Deze zijn wel dusdanig omgevormd dat deze voldoen aan de regels van de Omgevingswet.

**Hoofdstuk 3: Algemene regels over functies**
Voor dit hoofdstuk zijn er algemene bepalingen opgenomen die alleen betrekking hebben op de artikelen uit dit TAM-omgevingsplan. Hier zitten bijvoorbeeld algemene bouw- en functieregels in die gelden voor het gehele grondgebied van de ontwikkellocatie.

**Hoofdstuk 4: Regels ter bescherming van waarden en objecten**
In dit hoofdstuk zijn de regels opgenomen die betrekking hebben op de bescherming van waarden en objecten. In dit geval liggen ter plaatse één archeologische waarde ('Waarde - Archeologie 4'). Ook zijn in dit hoofdstuk de gebiedsaanduidingen opgenomen, waaronder die voor de molenbiotoop.

**Hoofdstuk 5: Overgangsregels**
In dit hoofdstuk is onder meer aangegeven dat de bestaande bouwwerken dan wel vergunde rechten tot het oprichten van een bouwwerk worden gerespecteerd, ook al wijken deze af van het onderhavige TAM-omgevingsplan. Deze bouwwerken mogen gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd. Het is dus niet toegestaan om een bouwwerk af te breken en geheel te vernieuwen. Evenmin is het toegestaan om het bouwwerk geleidelijk aan helemaal te vernieuwen. In geval het bouwwerk door een calamiteit verloren is gegaan, mag wel tot gehele nieuwbouw worden overgegaan, mits de omgevingsvergunning voor het bouwen binnen een termijn van twee jaren na de calamiteit is aangevraagd. Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels en bepalen dat bestaande afwijkingen mogen worden vergroot voor een uitbreiding van de bebouwing met maximaal 10%. Illegale bouwwerken zijn expliciet uitgesloten van het overgangsrecht.

Voor gebruik van gronden en opstallen is eveneens bepaald dat het gebruik dat strijdig is met het onderhavige plan, mag worden gecontinueerd. Verandering van het gebruik is niet toegestaan, tenzij de afwijking naar haar aard en omvang wordt verkleind. Indien gebruik voor een periode van langer dan 1 jaar wordt onderbroken, mag dit gebruik niet meer worden hervat. Een uitzondering wordt gemaakt voor het gebruik dat reeds strijdig was met het voor het onderhavige omgevingsplan ter plekke van kracht zijnde plan. Het overgangsrecht is op deze situaties niet van toepassing.

**Verbeelding**
De verbeelding die is opgesteld voor het voorbeeld TAM-omgevingsplan moet worden opgesteld conform de technische eisen van IMRO2012. Dat betekent dat er op de verbeelding wel 'bestemmingen' zijn te zien, en dat specifieke functies als zijnde 'functieaanduidingen' worden benoemd. Dit vanwege het feit dat het plan anders niet door de validator van ruimtelijke plannen komt. Voor meer info, zie: https://docs.geostandaarden.nl/ro/HRTAMomplan/.

## 3.3 Werkingsbereik/toepassingsbereik TAM-Omgevingsplan

Dit TAM-omgevingsplan (hierna: plan) wijzigt het omgevingsplan in die zin dat na hoofdstuk 22 van het omgevingsplan een hoofdstuk 22f wordt ingevoegd, bestaande uit de regels van dit plan. De hoofdstukken in de regels moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22f van het omgevingsplan Beuningen.

## 3.4 Functies

Op de verbeelding is de grens van het plangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende functies met verschillende kleuren weergegeven. Voorts zijn diverse aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

***Artikel 4 Wonen***
Deze gronden zijn aangewezen voor wonen, niet publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen;

Voor het bouwen van hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels opgenomen. Op de verbeelding zijn de typologie en de maximum goot- en bouwhoogte opgenomen.

# Hoofdstuk 4 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het actuele algemene ruimtelijke beleidskader behandeld met conclusies over de betekenis van het beleidskader voor het plangebied. Het specifieke sectorale beleid gericht op bepaalde thema's komt in Hoofdstuk 5 Onderzoek aan bod.

## 4.1 Nationaal beleid en regelgeving

### 4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een lange termijn visie geeft op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt keuzes te maken. Bij de afweging van keuzes wordt bij voorkeur gekozen voor slimme combinaties van functies, wordt uitgegaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden en worden beslissingen niet uitgesteld of doorgeschoven.

De nationale belangen en opgaven waarop het Rijk wil sturen en richting wil geven, komen samen in de volgende vier prioriteiten:

- Ruimte maken voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden;
- Steden en regio's sterker en leefbaarder maken;
- Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

*Planspecifiek*
De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de prioriteiten uit de NOVI. De NOVI vormt geen belemmering voor dit plan.

### 4.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn de instructieregels van het rijk opgenomen voor het omgevingsplan. De instructieregels gaan over:

- Algemene bepalingen (paragraaf 5.1.1);
- Waarborgen van de veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- Beschermen van de waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- Beschermen van de gezondheid en van het milieu (paragraaf 5.1.4);
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5);
- Behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6);
- Behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7);
- Bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Afdeling 5.2 bevat instructieregels over de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Deze instructieregels gaan over:

- Voorkomen van belemmeringen voor gebruik en beheer van de hoofdspoorweginfrastructuur en van rijkswegen;
- Lokale spoorwegen binnen vervoerregio's;
- Lozen van industrieel afvalwater in het openbaar vuilwaterriool;
- Bebouwingscontour jacht;
- Bebouwingscontour houtkap.

Afdeling 5.3 bevat regels over ontheffing van instructieregels voor het omgevingsplan.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op voor dit plangebied van toepassing zijn instructieregels.

### 4.1.3 Conclusie

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

## 4.2 Provinciaal & regionaal beleid en regelgeving

### 4.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten van Gelderland de 'Omgevingsvisie Gaaf Gelderland' vastgesteld. In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen van het beleid.

De wereld verandert ingrijpend en er komt veel op de inwoners van Gelderland af. Het energievraagstuk, klimaatverandering, uitputting van grondstoffen, kwetsbare biodiversiteit, digitalisering, internationalisering. Er zal in onderling overleg gezocht moeten worden naar synergie, samenhang en uitruilmogelijkheden voor deze vraagstukken. Daarom zet de provincie een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal.

Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang, zoals goed bereikbare voorzieningen, aansprekende evenementen, unieke cultuurhistorie, inspirerende culturele voorzieningen en een mooie natuur. Ook goed wonen hoort daarbij. Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met uiteenlopende stedelijke en landelijke woonkwaliteiten. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied het vertrekpunt. De provincie geeft de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen en het concentreren van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, kan er aan de randen van steden of dorpen worden uitgebreid.

De dynamiek op de woningmarkt is groot. Mensen worden ouder, wonen steeds langer alleen en zelfstandig, worden steeds meer energiebewust en zijn mobieler dan vroeger, waardoor ze ook meer en makkelijker verhuizen. Voor de provincie staat een goede balans tussen de vraag en aanbod van woningen in verschillende prijscategorieën voorop, ook voor specifieke doelgroepen. De meeste woningen zijn verre van energieneutraal en klimaatbestendig. De provincie stimuleert innovaties op dit terrein, zoals het aardgasloos maken van bestaande woningen en het verduurzamen van woonwijken.

*Planspecifiek*
De beoogde ontwikkeling sluit aan bij het vertrekpunt dat zoveel mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied gebouwd wordt. Bovendien betreft het een levensloopgeschikte woning, die onder andere geschikt is voor ouderen om langer zelfstandig te wonen en tevens voor een gezin. Hiermee wordt bijgedragen aan de provinciale ambitie om voor een ieder een passende woning te hebben.

De woning wordt duurzaam- en bijna energieneutraal (BENG) gebouwd, waarbij er aandacht is voor onder andere klimaatadaptief bouwen. Het dak van de woning wordt afgekoppeld en al het hemelwater kan op eigen terrein infiltreren.

Uiteraard wordt de woning gasloos uitgevoerd en zal er daarnaast sprake zijn van goede isolatie, lage temperatuur verwarming, een warmtepomp en worden zonnepanelen op het dak geplaatst om de nodige energie op te wekken.

In het kader van de klimaatadaptiviteit worden groene erfafscheidingen aangeplant in de vorm van een haag en komt er een solitaire boom in de voortuin.

De Omgevingsvisie doet verder geen specifieke uitspraken die van belang zijn voor de voorliggende ontwikkeling. De Omgevingsvisie vormt geen belemmering voor de nieuw te bouwen woning.

### 4.2.2 Omgevingsverordening provincie Gelderland

De Omgevingsverordening vormt de juridische doorwerking in regels van het beleid uit de Omgevingsvisie. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening.

*Planspecifiek*
In artikel 5.64 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een omgevingsplan alleen nieuwe woningen mogelijk maakt als de ontwikkeling past binnen de, door de gemeenten besturen en Gedeputeerde Staten, vastgestelde regionale woonagenda. Aangezien het toevoegen van maximaal 1 woning passend is binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma (dat op zijn beurt past binnen de woondeal 2.0), is de voorgenomen ontwikkeling op dit onderdeel passend binnen de Omgevingsverordening.

Op basis van de omgevingsverordening is het plangebied gelegen binnen de 'Gelderse streek Land van Maas en Waal'. Op basis van artikel 5.39 van de omgevingsverordening dient bij een nieuwe activiteit of ontwikkeling rekening gehouden met de voor die streek vastgestelde kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van het landschap. Het accent van de te beschermen kernkwaliteiten ligt op het buitengebied. Onderhavig planvoornemen betreft echter een herontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied in de kern Beuningen.

De woning wordt ingepast in de omgeving van het bestaand stedelijk gebied door deze in het bestaande lint en de bestaande bebouwing op te laten gaan. Dit wordt gedaan door rekening te houden met bestaande rooilijnen, zichtbaarheid vanaf de weg, en plaatsing van de woning. Het nieuwe gebouw is daarbij qua maat, schaal, en vorm aangepast aan de bestaande volumes aan dit lint. Hiermee wordt het patroon van vrijstaande woningen aan dit deel van de Haneman voortgezet.

Aansluitend bij de kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen wordt het plangebied ingepast doormiddel van het aanplanten van groene elementen. Hiervoor wordt het bestaande groen versterkt en meerdere hagen en een solitaire boom toegevoegd.

Daarnaast is een beperkt deel van het plangebied gelegen binnen een straal van 400 m van de Beatrixmolen, binnen een zogenaamde molenbiotoop. Volgens artikel 5.54 'beschermen windvang molen', van de omgevingsverordening, is nieuwe bebouwing danwel beplanting op deze gronden niet toegestaan, als daardoor de windvang van een molen wordt beperkt. Dit is niet het geval, zie paragraaf 5.12.

Voor het onderhavige plangebied zijn geen andere specifieke doelstellingen geformuleerd in de Omgevingsverordening. Vandaar dat de Omgevingsverordening geen belemmering vormt.

### 4.2.3 Woondeal 2.0

Woondeal 2.0
In 2020 sloten het Rijk, de provincie Gelderland en de gemeenten hun eerste Woondeal. Met deze Woondeal is er een samenwerking die gericht is op het bouwen van meer woningen in de regio. De Woondeal Arnhem – Nijmegen uit 2020 is nu geactualiseerd naar een Woondeal 2.0. Hierin staan, naast afspraken over voldoende woningen, afspraken over betaalbare woningen en duurzaam en circulair gebouwde woningen.

Belangrijk onderdeel van de nieuwe Woondeal-afspraken is de overeenkomst tussen de gemeenten dat zij de huisvestingsopgave voor aandachtsgroepen eerlijk spreiden over de regio. Dan gaat het bijvoorbeeld om huisvesting van mensen met een zorgvraag of mensen die dakloos dreigen te worden. Iedere gemeente zet zich in voor 30 % sociale huur bij nieuwbouw, zodat deze aandachtsgroepen overal in de regio kansen op een woning hebben. Daarnaast realiseert elke gemeente minimaal 35 % tot 40 % van de nieuwe woningen als middenhuurwoning tot €1.000,- of koopwoning tot €355.000,-. Daarmee krijgen jonge starters een kans.

In de woonvisie van de gemeente Beuningen was al rekening gehouden met het bouwen van 2/3 aan betaalbare (huur- en koop)woningen. De verdeling hierbinnen verandert wel. Vooralsnog werd rekening gehouden met 20% sociale huur. Bij alle woningbouwplannen waar het programma nog niet vastligt, wordt vanaf nu toegewerkt naar 30% sociale huur.

*Woondeal 2.0 Regio Arnhem-Nijmegen*
De gemeente hanteert sinds begin 2023 de Woondeal 2.0 regio Arnhem-Nijmegen als uitgangspunt bij de herijking van lokaal ruimtelijk en volkshuisvestelijk beleid met daarin de volgende inzet:

- In lijn met de nationale doelstelling naar 2/3 betaalbaar een vergroting van de beschikbaarheid van woningen voor mensen met lage en middeninkomens, waaronder veel starters, te realiseren.
- Te zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor aandachtsgroepen en een evenwichtige spreiding daarvan over de gemeenten.
- Binnen de nieuwbouw te zorgen voor minimaal 30 % sociale huur en minimaal 35 % middenhuur en betaalbare koop (tot € 355.000,-). Deze percentages gelden over alle woningbouwplannen in Beuningen samen.
- Een op basis van het woningbehoefteonderzoek per gemeente te bepalen deel in het middensegment uit betaalbare koopwoningen voor de lagere inkomens met een prijs van maximaal € 250.000 of middenhuur te laten bestaan.

Op basis van een analyse van de woningbehoefte, heeft Beuningen de opgave om 1.240 woningen te bouwen, waarbij er planologische capaciteit voor 1.610 woningen mag worden gecreëerd (= circa 130 % in verband met planuitval). Van deze opgave wordt 70 %, in het kader van de versnellingsopgave, gerealiseerd in de periode tot 2025: 70 % van 1.610 woningen komt neer op circa 1.127 woningen waarvoor tot 2025 planologische capaciteit mag worden gecreëerd.

De Woondeal 2.0 wijkt af van het in 2020 vastgestelde onderdeel prijsklassen uit het 10 puntenplan Wonen. Het aandeel betaalbare huur- en koopwoningen moet minimaal 2/3 zijn waarvan minimaal 30 % sociale huur. In het 10 puntenplan was dit nog minimaal 50 % betaalbare huur en koop. De Woondeal 2.0 is het vastgestelde kader. Het blijft wel recht doen aan het principe achter het 10 puntenplan: voldoende betaalbare huur- en koopwoningen.

*Planspecifiek*
De voorgenomen ontwikkeling van 1 vrijstaande levensloopgeschikte woning past kwantitatief gezien binnen de aantallen uit de woondeal 2.0. Omdat in het plangebied een dure vrijstaande levensloopgeschikte koopwoning wordt gerealiseerd past het plan kwalitatief niet binnen de woondeal. Daarom zal er een afdracht plaatsvinden aan de 'bestemmingsreserve verevening sociale huur'. Door een bijdrage aan deze bestemmingsreserve wordt het ontbreken van sociale huurwoningen in het plan gecompenseerd.

### 4.2.4 Conclusie

In het plangebied zijn geen provinciale en regionale belangen in het geding.

## 4.3 Gemeentelijk beleid

### 4.3.1 Omgevingsvisie Beuningen

De gemeentebrede Omgevingsvisie is op 21 december 2021 vastgesteld. De Omgevingsvisie is een integrale en lange termijn visie tot 2040 over de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de gemeente Beuningen. Het motto van de Omgevingsvisie bestaat uit de kernwaarden van de gemeente: verbinding, betrokkenheid en mooi plekje.

De Omgevingsvisie richt zich op 5 ambities. Deze ambities zijn gebaseerd op de analyse van de trends en ontwikkelingen en de beleidsanalyse, zoals die zijn opgenomen in de Notitie van Uitgangspunten Omgevingsvisie Beuningen. De ambities laten zien welke onderwerpen de gemeente belangrijk vindt en waaraan de gemeente de komende jaren, in gezamenlijkheid met inwoners, organisaties, de regio en overige partners, wil werken. Bij het werken aan de toekomst van Beuningen worden de landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden beschermd. Deze waarden zijn het uitgangspunt bij ontwikkelingen, samen met de kernwaarden uit het motto.

De vijf ambities voor de fysieke leefomgeving in de komende jaren zijn:

- Beuningen heeft voldoende woningen en voldoende bereikbare voorzieningen op de juiste plek, waardoor we leefbare kernen hebben;
- Beuningen is gezond, inclusief en veilig;
- Beuningen is energieneutraal en klimaatbestendig;
- Beuningen heeft een schone leefomgeving met een waterkwaliteit, bodemkwaliteit en luchtkwaliteit die voldoen aan de normen. Ook heeft Beuningen zo min mogelijk hinder van geluid, geur, licht en omgevingsrisico's. Beuningen streeft naar vergroting van de biodiversiteit;
- Beuningen is ondernemend en uitnodigend.

*Voldoende woningen*
Beuningen is een echte woongemeente. Er is een uiteenlopend aanbod van woonmilieus, van landelijk tot dorpscentrum. Dat is een aanvulling op de meer grootstedelijke milieus in de regio. De gemeente wil dit aanbod blijven bieden, versterken en uitbouwen. Hierbij wordt rekening gehouden met de demografische ontwikkeling en dynamiek op de regionale woningmarkt. Bij de groei staat het behoud van de woonkwaliteiten (groen, blauw, rust en ruimte) voorop. Daarvoor moeten een andere aanpak worden gekozen dan ongebreideld uitbreiden. In samenhang met thema's als duurzaamheid en klimaatverandering is een uitgekiende ontwikkeling nodig. Dit resulteert in de volgende opgaven:

- Voldoende woningen voor de eigen behoefte én de regionale groei;
- Betaalbare woningen voor diverse doelgroepen, verschillende soorten woningen binnen de wijken, levensloopbestendige woningen en bevordering van doorstroming;
- Behoud van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad en geschikte woningen voor toekomstige doelgroepen;
- Nieuwe woningen moet zoveel mogelijk duurzaam, klimaatbestendig en circulair worden gebouwd, maar ook de bestaande voorraad moet verduurzamen.

*Inbreiding*
Bij nieuwbouw wordt het principe 'inbreiding voor uitbreiding' gehanteerd. In de bestaande kernen is beperkte ruimte voor inbreiding. Onbebouwde, laag gewaardeerde locaties komen nauwelijks voor. Mogelijkheden ontstaan vooral door functieverandering. De invulling is altijd maatwerk. Dat geldt voor iedere inbreidingslocatie. Het gaat om goed aanhaken op de bestaande structuur en benutten van mogelijkheden zodat de woningbouw bijdraagt aan versterking van het dorp. Behoud van het eigen, groene karakter is daarbij belangrijk. Naast functieverandering is het in Beuningen beleid om waar mogelijk ook mee te werken aan vervanging van oudere slechtere woningen voor moderne, energieneutrale woningen.

*Planspecifiek*
Conform de omgevingsvisie is hier sprake van een kleinschalige ontwikkeling en heeft het een dorps en landschappelijk karakter. Het betreft de verdichting van een bestaand bebouwingslint. Er wordt een levensloopgeschikte woning gerealiseerd ter bevordering van de doorstroming in de vorm van particulier opdrachtgeverschap. De nieuwe woning wordt zoveel mogelijk zelfvoorzienend gerealiseerd.

### 4.3.2 Kwaliteitskader woningbouw Beuningen 2023

In 2022/ 2023 zijn in regionaal verband nieuwe afspraken gemaakt omtrent woningbouw (*Woondeal 2.0 Regio Arnhem-Nijmegen* ). Om inzichtelijk te maken wat dit inhoudt op gemeentelijk niveau, is het 'Kwaliteitskader woningbouw Beuningen 2023' opgesteld. Om ervoor te zorgen dat nieuwe woningbouwplannen aansluiten op de vraag, geeft de gemeente voorwaarden mee voor het kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogramma. Deze zijn vastgelegd in het 'Kwaliteitskader woningbouw Beuningen 2023'.

*Programma*
In het programma is een (kwantitatieve) verdeling opgenomen van de verschillende woningtypen in huur/koop en prijscategorie. Deze verdeling volgt uit de Woondeal 2.0 en sluit aan op de woningbehoeften in Beuningen.

*Prijs en kwaliteit van de woningen*
Dit zijn randvoorwaarden waarbij een relatie gelegd is tussen het aantal vierkante meters gebruiksoppervlakte en de huur- of koopprijs.

*Kenmerken woningen*
Er wordt een onderscheid gemaakt tussen grondgebonden (eengezins)woningen en gestapelde bouw (appartementen) en wat in welke prijscategorie beoogd wordt.

*Woningtypen in relatie tot doelgroepen*
Bij de betaalbare woningen zijn doelgroepen gedefinieerd naar inkomensklasse. Dit om ervoor te zorgen dat betaalbare huur- en koopwoningen ook terecht komen bij de mensen voor wie deze bedoeld zijn.

*Planspecifiek*
De voorgenomen bouw van 1 levensloopgeschikte vrijstaande woning past kwantitatief zowel binnen de Woondeal alsmede binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma van 1.610 woningen (en daarmee binnen de woondeal). Kwalitatief sluit de bouw van de woning aan bij de behoefte om op eigen grond een woning te kunnen bouwen (particulier opdrachtgeverschap).

### 4.3.3 10 punten plan wonen

Op 17 november 2020 heeft de gemeenteraad de motie '10 punten plan wonen' aangenomen. Oorspronkelijk bedoeld om het college kaders mee te geven bij de ontwikkeling van het woningbouwprogramma (Panorama 2040 en de daaruit volgende structuurmodellen), maar inmiddels wordt ook per individueel plan gevraagd om in te gaan op de gestelde 10 punten.

*Planspecifiek*

1. Prijsklassen

Uitgangspunt is minimaal 30 % betaalbare woningbouw met daarnaast ook de (duurdere) woningen waar behoefte aan is. Dit is een bandbreedte die gemeentebreed geldt, maar niet elke locatie kan kwantitatief en/of kwalitatief exact hierin voorzien. Omdat in het plangebied 1 dure vrijstaande levensloopgeschikte koopwoning wordt gerealiseerd past het plan kwalitatief niet binnen de woondeal. Daarom zal er een afdracht plaatsvinden aan de 'bestemmingsreserve verevening sociale huur'. Door een bijdrage aan deze bestemmingsreserve wordt het ontbreken van sociale huurwoningen in het plan gecompenseerd.

2. Woningtypen

Dit plan betreft de realisatie van 1 nieuwe grondgebonden levensloopgeschikte woning.

3. Groepen

Zie hiervoor, de woning wordt levensloopgeschikt gerealiseerd.

4. Ruimte en lucht

De raad gaat in de motie uit van circa 30 woningen per hectare. Aangezien dit plan 1 woning betreft, blijft de woningdichtheid op het perceel en in relatie tot de omgeving significant lager.

5. Spreiding

Per kern is een verdeling van de opgave weergegeven. Aangezien met dit plan maximaal 1 woning worden toegevoegd, heeft dit geen effect op deze verdeling.

6. Dorpsvriendelijk

Met dit plan wordt maximaal 1 woning gerealiseerd met aanleg van een groene erfafscheiding in de vorm van hagen en aan de straatzijde een solitaire boom. Ten opzichte van de bestaande situatie wordt hiermee een sterke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit gecreëerd, passend in de omgeving.

7. Landschapsvriendelijk

In de bestaande stedenbouwkundige structuur wordt 1 woning toegevoegd. Het toekomstige woonerf wordt middels hagen op de erfgrens en een solitaire boom aan de straatzijde groen ingekaderd.

8. Duurzaam

Naast de bouw van de woning wordt voorzien in een groene inkadering van het perceel, waardoor ook de biodiversiteit wordt versterkt. Het gebied wordt klimaatadaptief ingericht.

9. Groen

Zie hiervoor, het plan voorziet in een landschappelijke inpassing met gebiedseigen beplanting.

10. Veilig

De woning worden via de bestaande inrit ontsloten op de Haneman, waarbij de inrit een stuk smaller gemaakt wordt. Omdat de Haneman een verkeersluwe weg is, is dit zonder problemen inpasbaar. Parkeren vindt op eigen terrein plaats.

### 4.3.4 Visie Inclusief Wonen in Beuningen

Op 2 juli 2024 heeft de gemeenteraad de visie Inclusief Wonen in Beuningen 2024 - 2028 vastgesteld als richtinggevend kader voor woningbouw- en woonzorgontwikkelingen. De visie is een uitwerking van de in het coalitieakkoord 2022 - 2026 vastgestelde koers om perspectief te bieden aan onze inwoners waaronder jonge starters, senioren en bijzondere doelgroepen. De visie sluit aan op de doelstellingen van de eerste drie punten uit het 10 puntenplan Wonen en actualiseert en verfijnt de uitwerking van deze punten. De visie sluit tevens aan op de uitgangspunten van regie nemen door de gemeente en samenwerking met partijen.

In de visie Inclusief Wonen is de behoefte aan levensloopgeschikte woningen geraamd. In aanvulling zijn minimum percentages opgenomen voor nultredenwoningen. Deze verschillen per woningtype: (eengezins)woningen en/of appartementen. Daarnaast zijn er aanvullende regels gesteld ten behoeve van zelfbewoning, de bestemmingsreserve sociale huur, de toewijzing van sociale huurwoningen, en specifieke doelgroepen (inclusief wonen).

*Planspecifiek*
Het initiatief betreft een levensloopgeschikte woning en sluit daarmee aan op de visie. Conform de visie inclusief wonen is hier bovendien sprake van een kleinschalige ontwikkeling en heeft het een dorps en landschappelijk karakter op een inbreidingslocatie. Het betreft de verdichting van een bestaand bebouwingslint. Er wordt een levensloopgeschikte woning gerealiseerd ter bevordering van de doorstroming. De nieuwe woning wordt zoveel mogelijk zelfvoorzienend gerealiseerd.

### 4.3.5 Conclusie

In het plangebied zijn geen gemeentelijke belangen in het geding.

## 4.4 Conclusie

Het beleid van de verschillende overheidslagen vormt geen belemmering voor de beoogde woningbouwontwikkeling.

# Hoofdstuk 5 Onderzoek

Dit hoofdstuk bevat de uitkomsten van technische onderzoeken met conclusies. Alleen de voor het plangebied relevante milieuaspecten wordt het beschreven. Aan het eind van elke paragraaf volgt een conclusie met betrekking tot het aspect.

## 5.1 Verkeer en parkeren

### 5.1.1 Verkeer

Voor het bepalen van de voertuigaantrekkende werking is gebruik gemaakt van kencijfers uit CROW-publicatie 744 ‘Parkeerkencijfers 2024’. De voertuigaantrekkende werking uit de publicaties van CROW worden weergegeven in de vorm van een bandbreedte. De gemeente gaat bij het bepalen van de voertuigaantrekkende werking uit van het gemiddelde van de aangegeven bandbreedte en het plangebied is gelegen in de zone 'rest bebouwde kom' in een weinig stedelijke gemeente als Beuningen. De extra voertuigaantrekkende werking van 1 vrijstaande woning bedraagt, uitgaande van het midden van de bandbreedte, 8,2 voertuigbewegingen per etmaal. Dit is een dusdanig laag aantal voertuigbewegingen, dat dit gemakkelijk opgevangen kan worden op de bestaande wegen, Haneman, Molenstraat en Geerstraat.

Het aspect 'verkeer' vormt geen belemmering voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

### 5.1.2 Parkeren

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte is conform het 'Parapluplan Parkeren' gebruik gemaakt van CROW-kencijfers uit de CROW-publicatie 744 ‘Parkeerkencijfers 2024’. De parkeerkencijfers uit de publicaties van CROW worden weergegeven in de vorm van een bandbreedte. De gemeente Beuningen ('weinig stedelijk gebied') gaat bij het bepalen van de parkeerbehoefte uit van de gemiddelde parkeernorm en het plangebied is gelegen in de 'rest bebouwde kom'. Daarmee komt de parkeerbehoefte uit op 2,0 parkeerplaatsen

Binnen het plangebied zal aan de parkeernormering worden voldaan en voorzien worden in 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Het daadwerkelijk moeten voldoen aan de parkeernormen is geborgd in de algemene regels van dit plan.

Het aspect 'parkeren' vormt geen belemmering voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 5.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

### 5.2.1 Regelgeving

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen en leegstand van vastgoed te voorkomen is de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) onder de Omgevingswet gecontinueerd en als instructieregel opgenomen in artikel 5.129g Bkl. Deze regel bepaalt dat de Ladder betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van het woningbouwplan in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is. De behoefte aan die nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarmee worden aangetoond. Alleen wanneer het gaat om een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling moet de Laddertoets worden uitgevoerd.

Voor ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied moet ook worden gemotiveerd waarom deze niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan komen. In artikel 5.129g Bkl staat dat het stedelijk gebied ook het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied bevat. Door deze formulering is dat stedelijk gebied hetzelfde gebied als onder het Besluit ruimtelijke ordening.

Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet. Bij woningbouw is vanaf 12 woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is.

### 5.2.2 Doorvertaling planvoornemen

Met dit plan wordt de realisatie van maximaal 1 woning mogelijk gemaakt op een inbreidingslocatie. Daarmee is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, die getoetst moet worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

### 5.2.3 Conclusie

De ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing op de voorgenomen ontwikkeling en zal hiervoor geen belemmering vormen.

## 5.3 Bodem

### 5.3.1 Regelgeving

Uit artikel 1.2 lid 2 Ow volgt expliciet dat bodem onderdeel uitmaakt van de fysieke leefomgeving. Dit houdt in dat een omgevingsplan regels kan bevatten die gericht zijn op het beschermen van de bodem (zoals aangegeven in artikel 4.1 Ow). Daarnaast gelden er instructieregels vanuit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) die gemeenten in het omgevingsplan moeten verwerken. Het Bkl bepaalt voor bodem dat in het omgevingsplan:

- regels en waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem worden opgenomen voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie (artikel 5.89i t/m 5.89m Bkl);
- moet worden gewaarborgd dat sanerende en beschermende maatregelen in stand worden gehouden, worden onderhouden of worden vervangen (artikel 5.89n Bkl);
- bodembeheergebieden kunnen worden aangewezen voor het met een maatwerkregel of maatwerkvoorschrift afwijken van kwaliteitseisen (artikel 5.89o Bkl); en
- de landbodem van het gemeentelijk grondgebied wordt ingedeeld in bodemfunctieklassen (landbouw en natuur/wonen/industrie) (artikel 5.89p Bkl).

*Bodemgevoelige gebouwen*
Een bodemgevoelig gebouw wordt in het Bkl omschreven als een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan 2 uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn. Onder een gebouw wordt verstaan een bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt. Onder een bodemgevoelig gebouw vallen ook een woonschip of een woonwagen. Een uitbreiding of wijziging van een bestaand gebouw of een bijbehorend bouwwerk tot 50 $m^2$ valt niet onder het begrip bodemgevoelig gebouw.

*Bodemgevoelige locaties*
Een bodemgevoelige locatie is op basis van het Bkl in ieder geval een locatie waarop een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Tot een bodemgevoelige locatie hoort ook een aaneengesloten terrein direct grenzend aan een bodemgevoelig gebouw.

De gemeente kan in het omgevingsplan aanvullende locaties aanwijzen als bodemgevoelige locatie, zoals kinderspeelplaatsen of moestuinen. In de gemeente Beuningen zijn dergelijke locaties vooralsnog niet aangewezen.

*Omgevingsplan*
Een omgevingsplan bevat dus waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie, die per gebied of per gebruiksfunctie kunnen verschillen. Het uitgangspunt voor deze waardes zijn de interventiewaardes bodemkwaliteit, uit bijlage IIA van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Deze waardes zijn wetenschappelijk onderbouwd en behoeven geen verdere motivering. Het omgevingsplan kan ook een hogere waarde bevatten dan de interventiewaardes, mits gemotiveerd en de waarden niet hoger zijn dan het humane Maximaal Toelaatbare Risiconiveau (MTR humaan, bijlage Vb Bkl). Ook mag niet leiden tot overschrijding van de toelaatbare concentraties in lucht (TCL) en geurdrempels (bijlage XIIIb Bkl).

Bij functiewijzigingen moet worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. Om te kunnen beoordelen of de toelaatbare kwaliteit van de bodem uit het omgevingsplan is overschreden, is voorafgaand onderzoek naar de gesteldheid van de bodem nodig. Ingeval van een overschrijding van de waarden, is in het omgevingsplan opgenomen welke sanerende of beschermende maatregelen nodig zijn.

### 5.3.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage 1 bij de motivering gevoegd. Hoewel het een onderzoek is uit 2018 heeft de gemeente aangegeven dat de resultaten nog steeds bruikbaar zijn.

Middels de voorliggende onderzoeken is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de Molenstraat 20 te Winssen in voldoende mate vastgesteld. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bestaan betreffende de algemene bodemkwaliteit geen bezwaren tegen de voorgenomen herontwikkeling en/of onroerend goed transactie. De voormalige bedrijfsactiviteiten hebben niet geleid tot een ernstige bodemverontreiniging.

### 5.3.3 Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 5.4 Externe veiligheid

### 5.4.1 Regelgeving

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De gevoelige objecten zijn opgesplitst in:

- zeer kwetsbare gebouwen
- kwetsbare gebouwen en locaties
- beperkt kwetsbare gebouwen en locaties.

De categorieën kwetsbare gebouwen en locaties zijn aangewezen in bijlage VI Bkl.

*Plaatsgebonden risico*
Bij het toelaten van milieubelastende activiteiten en bij het toedelen van locaties moet voor zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare gebouwen en locaties het plaatsgebonden risico (PR-10-6-contour) in acht worden genomen. Bij beperkt kwetsbare gebouwen en locaties moet er rekening worden gehouden met het plaatsgebonden risico. Dit betekent dat binnen een plaatsgebonden risicocontour van een risicobron geen zeer kwetsbare gebouwen of kwetsbare gebouwen en locaties mogen worden toegestaan en dat beperkt kwetsbare gebouwen of locaties pas na een beoordeling (dus vergunning) mogen worden toegestaan. Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

*Groepsrisico: aandachtsgebieden*
Het Bkl introduceert zogenaamde 'aandachtsgebieden' rond risicobronnen. Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (artikel 5.12 Bkl). Deze aandachtsgebieden zijn er voor brand (BAG), explosie (EAG) en gifwolk (GAG) en zijn zichtbaar in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

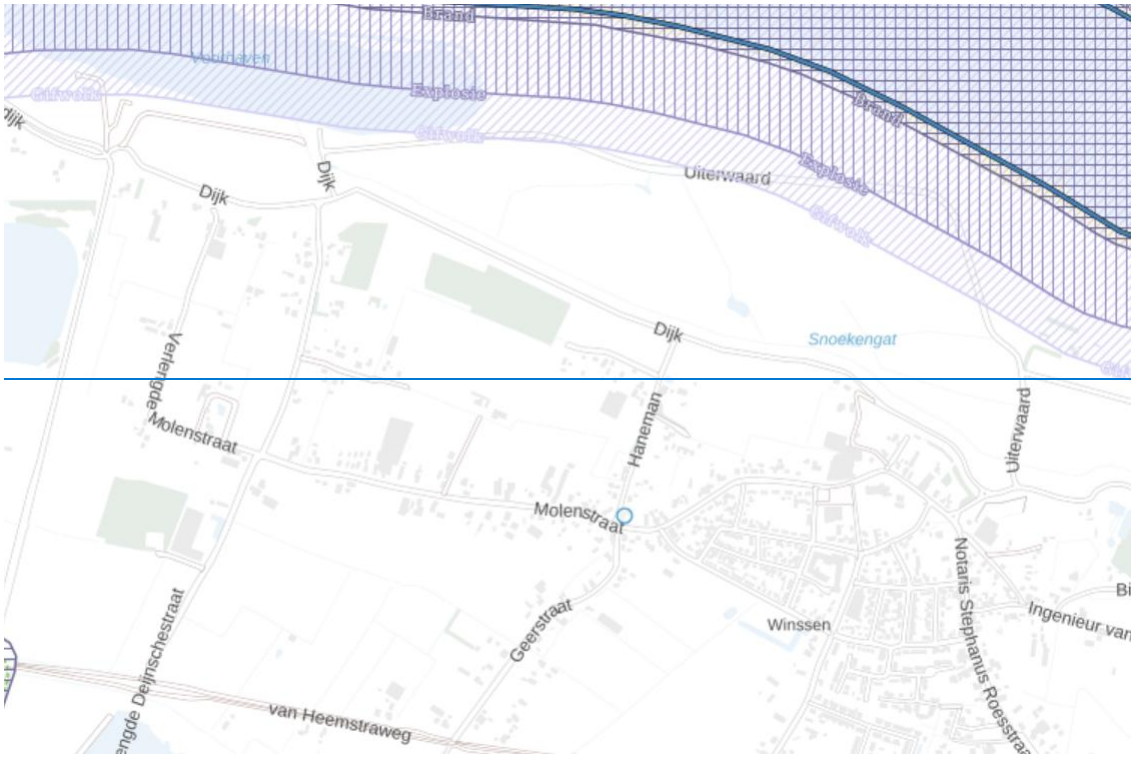
Uitgangspunt is dat personen in gebouwen buiten een aandachtsgebied (brand, explosie of gifwolk) voldoende zijn beschermd. Binnen de aandachtsgebieden, of voor personen die verblijven op een locatie in de buitenlucht, zal bij nieuwe initiatieven moeten worden gekeken of en welke aanvullende beschermende maatregelen nodig en te treffen zijn. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor aandachtsgebieden in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze

afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl).

Een (deel van een) aandachtsgebied kan in het omgevingsplan worden aangewezen als voorschriftengebied. Binnen een dergelijk gebied gelden op grond van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) aanvullende bouwvoorschriften (artikel 4.90 tot en met 4.96 Bbl voor het verbeteren van de veiligheid) voor de nieuwbouw of vervangende nieuwbouw (en dus niet voor bestaande bouw) van zeer kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare gebouwen. Er geldt een plicht (artikel 5.14 Bkl) tot het aanwijzen van een voorschriftengebied als in een aandachtsgebied een zeer kwetsbaar gebouw wordt toegelaten.

### 5.4.2 Doorvertaling planvoornemen

Op navolgende afbeeldingen is een uitsnede weergegeven van de risicokaart:






*Uitsnede risicokaart met globale aanduiding plangebied (blauwe omkadering)*

*Kwetsbaarheid*
De beoogde nieuwe woning betreft een nieuw kwetsbaar gebouw.

*Plaatsgebonden risico*

Risicovolle activiteiten van bedrijven
Het plangebied is niet gelegen binnen de risicocontouren van risicovolle bedrijfsactiviteiten.

Vervoer van gevaarlijke stoffen
Het plangebied is op circa 1.000 m van de Waal gelegen, een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Dat is ruimschoots buiten de $10^{-6}$ plaatsgebonden risicocontour die niet verder komt dan de oever van de rivier.

Vervoer van gevaarlijke stoffen door een buisleiding
Het plangebied is niet gelegen in de directe nabijheid van aardgastransportleidingen.

*Groepsrisico: aandachtsgebieden*
Het plangebied is niet gelegen binnen een brand-, explosie- of gifwolkaandachtsgebied van risicovolle activiteiten, transportroutes en/of buisleidingen.

### 5.4.3 Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 5.5 Bedrijven en milieuzonering

### 5.5.1 Regelgeving

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. Bij milieuzonering gaat het specifiek om de milieuthema's die afstandsgerelateerd zijn. Afstandsgerelateerd wil zeggen dat de milieubelasting afneemt bij grotere afstand, zoals bij geluid en geur.

Wanneer ruimtelijke ontwikkelingen in de directe omgeving van bedrijfsmatige activiteiten worden gerealiseerd, moet worden gemotiveerd in hoeverre er sprake is van mogelijke beperkingen ten gevolge van de aanwezige bedrijfsmatige activiteiten. Maar ook andersom moet aandacht worden besteed aan de rechten van de aanwezige bedrijfsmatige activiteiten. Het is immers niet de bedoeling dat nieuwe ontwikkelingen de huidige bedrijfsvoering beperken. Datzelfde geldt uiteraard ook voor de situatie dat bedrijfsmatige activiteiten zich vestigen/wijzigen in de nabijheid van bestaande gevoelige functies.

### 5.5.2 Doorvertaling planvoornemen

Voor het vaststellen van de minimum richtafstanden tussen bedrijven en milieugevoelige functies worden de lijsten zoals deze zijn opgenomen in de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' gebruikt. Bedrijven zijn in de VNG-handreiking ingedeeld in een aantal categorieën met bijbehorende gewenste richtafstanden tot milieugevoelige functies. De categorieën geven de zwaarte van bedrijvigheid en mogelijke milieuhinder weer. De richtafstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandstap worden verlaagd als sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

| Milieucategorie | Richtafstand omgevingstype rustige woonwijk, rustig buitengebied | Richtafstand omgevingstype gemengd gebied |
|---|---|---|
| 1 | 10 m | 0 m |
| 2 | 30 m | 10 m |
| 3.1 | 50 m | 30 m |
| 3.2 | 100 m | 50 m |
| 4.1 | 200 m | 100 m |
| 4.2 | 300 m | 200 m |
| 5.1 | 500 m | 300 m |
| 5.2 | 700 m | 500 m |
| 5.3 | 1.000 m | 700 m |
| 6 | 1.500 m | 1.000 m |


| Milieucategorie | Richtafstand omgevingstype rustige woonwijk, rustig buitengebied | Richtafstand omgevingstype gemengd gebied |
|---|---|---|
| 1 | 10 m | 0 m |
| 2 | 30 m | 10 m |
| 3.1 | 50 m | 30 m |
| 3.2 | 100 m | 50 m |
| 4.1 | 200 m | 100 m |
| 4.2 | 300 m | 200 m |
| 5.1 | 500 m | 300 m |
| 5.2 | 700 m | 500 m |
| 5.3 | 1.000 m | 700 m |
| 6 | 1.500 m | 1.000 m |


*Richtafstanden VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'*

In de directe omgeving van het plangebied komen uitsluitend burgerwoningen voor. Het transportbedrijf dat voorheen in het plangebied gevestigd was, is in 2019 al wegbestemd. Sindsdien komen er in de directe omgeving van het plangebied uitsluitend burgerwoningen voor.

### 5.5.3 Conclusie

Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 5.6 Geluid

### 5.6.1 Regelgeving

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat instructieregels in afdeling 3.5 (o.a. normen) voor:

- het geluid van geluidveroorzakende activiteiten op geluidgevoelige gebouwen en
- het toelaten van geluidgevoelige gebouwen in het geluidaandachtsgebied (van wegen, spoorwegen en industrieterreinen, artikel 3.18 lid 1 Bkl).

*Geluidgevoelige gebouwen*
Het Bkl bevat in artikel 3.21 een definitie van geluidgevoelige gebouwen. Hier vallen gebouwen onder met een woonfunctie, een onderwijsfunctie, een gezondheidszorgfunctie (met bedgebied) en kinderopvang (met bedgebied). Het Bkl bevat niet de mogelijkheid voor een gemeente om de definitie van geluidgevoelige gebouwen uit te breiden. Bij nieuwe ontwikkelingen moeten gemeenten in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wel rekening houden met geluid op niet door het Bkl aangewezen gebouwen en locaties.

*Geluidaandachtsgebieden*
In het Bkl is bepaald dat het omgevingsplan waarborgt dat het geluid veroorzaakt door een (spoor)weg of industrieterrein op een voor geluidgevoelig gebouw in een geluidaandachtsgebied aanvaardbaar is. Het Bkl bevat standaardwaarden en grenswaarden voor geluid door een geluidbronsoort op de gevel van een geluidgevoelig gebouw. Deze waarden zijn van toepassing op het geluid door alle geluidbronnen binnen een geluidbronsoort. De waarden die bij toelaten van een geluidgevoelig gebouw voor de geluidbronsoorten met een geluidproductieplafond (gpp) als omgevingswaarde gelden, staan in navolgende tabel:

| **Geluidbronsoort** | **Standaardwaarde (dB) (tabel 3.34 Bkl)** | **Grenswaarde (dB) (tabel 3.35 Bkl)** |
|---|---|---|
| *Provinciale wegen Rijkswegen* | 50 $L_{den}$ | 65 $L_{den}$ |
| *Gemeentewegen Waterschapswegen* | 53 $L_{den}$ | 70 $L_{den}$ |
| *Hoofdspoorwegen* | 55 $L_{den}$ | 70 $L_{den}$ |
| *Industrieterreinen* | 50 $L_{den}$ | 60 $L_{den}$ |
| | 40 $L_{night}$ | 50 $L_{night}$ |

De geluidaandachtgebieden zijn - indien gepubliceerd - opgenomen op de kaart van de Centrale Voorziening Geluidgegevens (CVGG). Dit geluidsregister is op dit moment nog vrijwel leeg. Voldoen aan de standaardwaarde is de hoofdregel (artikel 3.34 Bkl). Als het geluid op de gevel van een geluidgevoelig gebouw voldoet aan de standaardwaarde, is het geluid in ieder geval aanvaardbaar en de kans op gezondheidsschade klein. Het bevoegd gezag mag meer geluid dan de standaardwaarde als aanvaardbaar beoordelen. Het besluit moet dan voldoen aan de eisen uit de instructieregels (artikelen 3.35 tot en met 3.40 Bkl en 5.78n e.v. Bkl ). In het omgevingsplan kunnen dan flexibiliteitsbepalingen worden opgenomen om voor het toelaten van een geluidgevoelig gebouw af te wijken van de standaardwaarden (vergelijkbaar met het hogere grenswaardenbesluit zoals we dat voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet kenden). Bij geluid tussen de standaardwaarde en de grenswaarde vindt een bestuurlijke afweging plaats en gelden een aantal eisen. Het bevoegd gezag kan alleen geluid tot en met de grenswaarde op de gevel van een geluidgevoelig gebouw toestaan als voldaan wordt aan een van de voorwaarden onder artikel 5.78z lid 1 onder a of b, 5.78z lid 2, 5.78ab lid 2, 5.78ac en 5.78ad Bkl.

Op grond van artikel 5.78i Omgevingswet hebben alle verharde wegen met een jaargemiddelde verkeersintensiteit van 1.000 motorvoertuigen of meer - los van de snelheid - ook een geluidaandachtsgebied, met uitzondering van woonerven.

Zolang er geen basisgeluidsemissies met bijbehorende aandachtsgebieden vast zijn gelegd geldt op grond van artikel 17.5 van de Omgevingsregeling een geluidaandachtgebied waarbij bij een gemeentelijke weg of waterschapsweg de breedte van het geluidaandachtsgebied wordt bepaald door vaste afstanden tot een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip:

| **Aantal rijstroken** | **Maximum snelheid weg (km/u)** | **Breedte zone (m)** |
|---|---|---|
| 1 of 2 | 30 of minder | 100 |
| 1 of 2 | meer dan 30 | 200 |
| 3 of meer | | 350 |

*Geluid door activiteiten*
Onder 'geluid door activiteiten' vallen nagenoeg alle activiteiten (zoals activiteiten van bedrijven). Het Bkl wijst in artikel 5.55 de activiteiten aan die er niet onder vallen. Zo bepaalt het Bkl dat de activiteit wonen geen geluidveroorzakende activiteit is. Het Bkl bevat zelf geen definitie van het begrip wonen, maar de toelichting bij het Bkl geeft aan dat een beroep of bedrijf aan huis en een 'uit de hand gelopen hobby' geen verband houden met de activiteit wonen. Dit is vergelijkbaar met de wetgeving voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet waar de milieuregels ook van toepassing zijn op activiteiten die worden verricht in een omvang alsof zij bedrijfsmatig zijn.

Het Bkl bepaalt in artikel 5.59 dat het omgevingsplan waarborgt dat het geluid veroorzaakt door een geluidveroorzakende activiteit (zoals activiteiten bij bedrijven) op een geluidgevoelig gebouw aanvaardbaar is. Er wordt voldaan aan dit aanvaardbaarheidsvereiste als het omgevingsplan de standaardwaarden van het Bkl overneemt.

Het Bkl bevat standaardwaarden voor toelaatbaar geluid op de gevel van een geluidgevoelig gebouw. Deze standaardwaarden zijn overgenomen in navolgende tabel:

| **Standaardwaarde toelaatbaar geluid op een geluidgevoelig gebouw** | **07.00 - 19.00 uur** | **19.00 - 23.00 uur** | **23.00 - 7.00 uur** |
|---|---|---|---|
| *Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ als gevolg van activiteiten* | 50 dB(A) | 45 dB(A) | 40 dB(A) |
| *Maximaal geluidniveau $L_{Amax}$ veroorzaakt door aandrijfgeluid van transportmiddelen* | - | 70 dB(A) | 70 dB(A) |
| *Maximaal geluidniveau $L_{Amax}$ veroorzaakt door andere piekgeluiden* | - | 65 dB(A) | 65 dB(A) |

Voldoen aan de standaardwaarde is de hoofdregel (artikel 5.64 Bkl). Als het geluid op de gevel van een geluidgevoelig gebouw voldoet aan de standaardwaarde, is het geluid in ieder geval aanvaardbaar en de kans op gezondheidsschade klein.

Het bevoegd gezag mag meer geluid dan de standaardwaarde als aanvaardbaar beoordelen. Het besluit moet dan voldoen aan de eisen uit de instructieregels (artikelen 5.65 en 5.66 Bkl). Indien de gemeente een soepelere norm wil opnemen in het omgevingsplan, moet door middel van onderzoek vaststaan dat de binnenwaarde (het geluid binnen de geluidgevoelige gebouwen) niet hoger is dan de normen die het Bkl daarvoor stelt. Indien de gemeente een strengere norm wil opnemen, moet aangetoond worden dat de bestaande geluidveroorzakende activiteiten niet worden beperkt ten opzichte van het huidige recht. In het omgevingsplan kunnen dan flexibiliteitsbepalingen worden opgenomen om voor één of meerdere geluidgevoelige ruimte(n) binnen in- en aanpandige geluidgevoelige gebouwen af te wijken van de standaardwaarden. Deze mogen de grenswaarden niet overschrijden. De grenswaarden worden niet bepaald op de gevel, maar in geluidgevoelige ruimten binnen in- en aanpandige geluidgevoelige gebouwen. De grenswaarden zijn overgenomen in navolgende tabel:

| **Grenswaarde toelaatbaar geluid in geluidgevoelige ruimten binnen in- en aanpandige geluidgevoelige gebouwen** | **07.00 - 19.00 uur** | **19.00 - 23.00 uur** | **23.00 - 7.00 uur** |
|---|---|---|---|
| *Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ als gevolg van activiteiten* | 35 dB(A) | 30 dB(A) | 25 dB(A) |
| *Maximaal geluidniveau $L_{Amax}$ veroorzaakt door aandrijfgeluid van transportmiddelen* | - | 55 dB(A) | 55 dB(A) |
| *Maximaal geluidniveau $L_{Amax}$ veroorzaakt door andere piekgeluiden* | - | 45 dB(A) | 45 dB(A) |

### 5.6.2 Doorvertaling planvoornemen

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Winssen, waar de Molenstraat en de Haneman een snelheidsregime van 30 km/u kennen.

De grens van de bebouwde kom ligt echter net ten noorden van het plangebied op de Haneman (richting de (Waal)dijk), zodat het plangebied is gelegen binnen de geluidszone (200 m) van de Haneman. Ten noorden van het kombord geldt een snelheidsregime van 60 km/u. De Haneman fungeert weliswaar als noordelijke dorpsentree, maar is erg verkeersluw en hoofdzakelijk in gebruik voor bestemmingsverkeer. De aansluitende (Waal)dijk is namelijk doodlopend in westelijke richting en erg smal. Daarmee is de doorgaande route door Winssen via de Notaris Stephanus Roesstraat - Molenstraat voor al het autoverkeer (behalve bestemmingsverkeer) een stuk praktischer.

Uit de kaarten met etmaalintensiteiten van de gemeente Beuningen blijkt dat de verkeersintensiteiten op de Haneman met maximaal 100 voertuigbewegingen per werkdag dusdanig laag zijn, dat er geen overschrijding van de grenswaarde van 48 dB zal plaatsvinden. Daarnaast is de Haneman een erg smalle weg, die niet uitnodigt om hard te rijden. Nader onderzoek is daarmee ook niet noodzakelijk.

### 5.6.3 Conclusie

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 5.7 Luchtkwaliteit

### 5.7.1 Regelgeving

Uit artikel 1.2 lid 2 Ow volgt expliciet dat lucht onderdeel uitmaakt van de fysieke leefomgeving. Dit houdt in dat een omgevingsplan regels kan bevatten die gericht zijn op het beschermen van lucht (zoals aangegeven in artikel 4.1 Ow).

De rijksoverheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide ($NO_2$) of fijnstof ($PM_{10}$). Soms wordt hier een rijksomgevingswaarde overschreden of de achtergrondconcentratie is zo hoog, dat bij toevoeging van een nieuw project alsnog een rijksomgevingswaarde overschreden kan worden.

In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen. Hierbij gaat het om activiteiten binnen het aandachtsgebied. Maar het kan ook gaan om activiteiten in de buurt van een aandachtsgebied, als deze activiteiten zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen het nabijgelegen aandachtsgebied.

Er wordt getoetst aan de omgevingswaarden, tenzij de activiteit niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de stikstofdioxide- ($NO_2$) of fijnstof- ($PM_{10}$) concentraties.

De specifieke beoordelingsregels voor lucht staan in artikel 8.17, 8.21 en 8.24 Bkl. Deze gaan over:

- beoordeling luchtkwaliteit en toetsing aan de rijksomgevingswaarden;
- ammoniakemissies van veehouderijen;
- geologische opslag van $CO_2$.

### 5.7.2 Doorvertaling planvoornemen

Het plangebied is niet gelegen in of nabij één van de aandachtsgebieden uit artikel 5.51, lid 2 Bkl. Bovendien geldt dat de ontwikkeling van een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Voorliggend initiatief maakt de realisatie van maximaal 1 woning mogelijk en draagt zodoende niet in betekenende mate bij aan de verhoging van de luchtverontreiniging.

*Bestaande luchtkwaliteit*
Op basis van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK), zijn de jaargemiddelde concentraties $NO_2$, $PM_{10}$ en $PM_{2,5}$ voor het monitoringsjaar 2023 (monitoringsronde 2024) bepaald. Hieruit blijkt dat de jaargemiddelde grenswaarden (40 µg/m$^3$ voor $NO_2$ en $PM_{10}$ en 25 µg/m$^3$ voor $PM_{2,5}$) ter plaatse van het dichtstbijzijnde toetspunt 51468751_15561162 op de meest nabij gelegen gemonitorde weg, de provinciale weg N322, niet worden overschreden.

De waardes bedragen 19,9 µg/m$^3$ voor $NO_2$, 16,6 µg/m$^3$ voor $PM_{10}$ en 9,2 µg/m$^3$ voor $PM_{2,5}$. Het plan voegt daar ook geen in betekenende mate verslechtering aan toe. Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

De daggemiddelde grenswaarde voor $PM_{10}$ van 50 µg/m³ mag maximaal 35 keer per jaar overschreden worden. Uit het CIMLK blijkt dat in 2022 het totaal aantal overschrijdingsdagen 6,9 bedraagt, waarmee ruimschoots aan de daggemiddelde grenswaarde wordt voldaan.

### 5.7.3 Conclusie

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 5.8 Geur

### 5.8.1 Regelgeving

Het Bkl bevat een instructieregel dat zorg gedragen moet worden dat geur veroorzaakt door een activiteit op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar is.

*Geurgevoelige gebouwen*
De volgende gebouwen worden als 'geurgevoelige gebouwen' aangemerkt:

- gebouwen met een woonfunctie;
- gebouwen met een onderwijsfunctie;
- gebouwen met een gezondheidszorgfunctie (met bedgebied);
- gebouwen met een bijeenkomstfunctie voor kinderopvang (met bedgebied).

*Geurveroorzakende activiteiten*
Voor 'geurveroorzakende activiteiten' wordt onderscheid gemaakt in:

- het houden van landbouwhuisdieren;
- andere agrarische activiteiten;
- zuiveringstechnische werken;
- overige bronnen van geurhinder (vaak betiteld als industriële geurhinder).

### 5.8.2 Doorvertaling planvoornemen

Er is geen sprake van agrarische bedrijven in de directe omgeving met een geurcontour die (deels) over het plangebied gelegen is. Bovendien zijn tussen omliggende agrarische bedrijven en het plangebied al andere gevoelige (woon)bestemmingen gelegen, die maatgevend zijn voor de bedrijfsvoering van de betreffende agrarische bedrijven.

### 5.8.3 Conclusie

Het aspect 'geur' vormt geen belemmering voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 5.9 Waterhuishouding

### 5.9.1 Regelgeving

*Algemeen*
Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Waterschap Rivierenland. Voor het plangebied is het volgende waterhuishoudkundige beleid van toepassing:

- Rijksbeleid: Waterwet, Nationaal Waterplan 2022 - 2027, Waterbeleid in de 21e eeuw en Nationaal Bestuursakkoord Water;
- Provinciaal beleid: Omgevingsvisie Gelderland;
- Waterschapsbeleid: Watervisie 2050, Waterbeheerprogramma 2022 - 2027 'Versterken, verbinden, vergroenen', Nota riolering 'Samen door één buis' (2019) en de Keur voor waterkeringen en wateren;
- Gemeente: Beleidsplan Water en Riolering 2023 - 2027 en Verordening afvoer hemel- en grondwater 2023.

Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert de overheid het volgende criterium met betrekking tot het duurzaam omgaan met water: Doordat een toename van het verhard oppervlak ertoe leidt dat het afvoerverloop niet meer natuurlijk is, is het beleid erop gericht het regenwater zoveel mogelijk te infiltreren naar het freatisch grondwater, waardoor een meer natuurlijk afvoerverloop ontstaat. Dit vertaalt zich in de volgende richtlijnen:

1. Nieuwe plannen moeten voldoen aan het principe van het 'hydrologisch neutraal' bouwen. Hierbij moet de hydrologische situatie, voor wat betreft de afvoer van hemelwater, minimaal gelijk blijven aan de oorspronkelijke situatie. De oorspronkelijke landelijke afvoer (naar het oppervlaktewater) mag niet overschreden worden.
2. In aansluiting op het landelijk beleid hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht moet worden hoe met het schone hemelwater omgegaan kan worden.
3. Bij alle nieuwbouwplannen moet (vuil) afvalwater en (schoon) hemelwater gescheiden worden behandeld. Het schone en vuile water worden daarbij apart aangeleverd aan de riolering of, indien mogelijk, wordt het schone water aan de natuur teruggegeven. Dit is ook het geval als in openbaar gebied nog steeds een gemengd rioolstelsel aanwezig is.

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer moeten zo min mogelijk vervuilende stoffen aan het bodem- en oppervlaktewatersysteem worden toegevoegd. Hierbij verdient het materiaalgebruik speciale aandacht: uitloogbare of uitspoelbare bouwmaterialen moeten worden vermeden om watervervuiling te voorkomen.

*Uitgangspunten Waterschap Rivierenland*
Het Waterbeheerprogramma 2022 - 2027 'Versterken, verbinden, vergroenen' beschrijft wat Waterschap Rivierenland in de planperiode 2022 - 2027 wil bereiken, met wie, hoe men dat wil gaan doen en waarom. In het waterbeheerprogramma zijn voor het waterbeheer de kaders gegeven en de opgaven gedefinieerd. De visie van Waterschap Rivierenland is vertaald in 8 hoofdthema's: beschermen tegen overstromingen; water eerlijk verdelen; voorbereiden op extreem weer; streven naar schoon water van een goede biologische kwaliteit; bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur; kwaliteitsverbetering zwemwater; toewerken naar klimaat- en energieneutraliteit; toewerken naar circulariteit.

De uitgangspunten die door het waterschap worden gehanteerd in het kader van de watertoets kunnen worden verwoord als:

a. Waterneutraal inrichten. Om te voorkomen dat door de aanleg van nieuw verhard oppervlak wateroverlast ontstaat, is de aanleg van extra waterberging van belang om het verlies aan waterberging in de bodem te compenseren.
b. Schoon inrichten. Om te voorkomen dat de waterkwaliteit van het oppervlaktewater negatief wordt beïnvloed. Binnen het stedelijk gebied zal daarom schoon hemelwater van nieuwbouwprojecten gescheiden van het vuilwater moeten worden afgevoerd: afkoppelen. Het waterschap streeft naar 100 % afkoppeling van schoon hemelwater van verharde oppervlakken (gebouwen, wegen en ander terreinverharding).
c. Veilig inrichten. Door nieuwbouwplannen mag de veiligheid van een (primaire) waterkering, het waterkerend vermogen, niet worden aangetast. Dit geldt niet alleen voor de dijk zelf, maar tevens voor de beschermingszones ter weerszijden van de dijk.

Voor het lozen van overtollig hemelwater op het oppervlaktewater, hetzij rechtstreeks, hetzij via een bestaande of een nieuwe inrichting (zoals een regenwaterriool), is een watervergunning noodzakelijk. Daarnaast moeten in die gebieden die onderhevig zijn aan rivierkwel de effecten van de voorgenomen plannen op de kwel in beeld worden gebracht. Indien compensatie vereist is hanteert Waterschap Rivierenland de volgende twee ontwerpbuien ten aanzien van de benodigde bergingscapaciteit:

- De T=10+10% neerslag. Hierbij mag het peil (van het oppervlaktewater) niet meer dan 0,2 of 0,3 m stijgen, afhankelijk van het deelgebied waarin de ontwikkeling plaats vindt. Vuistregel hierbij is 436 $m^3$ berging per ha verhard oppervlak, overeenkomend met een neerslag van 43,6 mm.
- De T=100+10%-neerslag. Hierbij is een peilstijging toegestaan tot laagste putdekselhoogte op wijkniveau. Vuistregel hierbij is 664 $m^3$ berging per ha verhard oppervlak, overeenkomend met een neerslag van 66,4 mm. Deze vuistregel geldt vooral voor droogvallende voorzieningen.

Indien de waterberging wordt gerealiseerd in de vorm van droogvallende retentie, wordt onderscheid gemaakt tussen systemen waarbij infiltratie naar de ondergrond wel en niet mogelijk is. In dat laatste geval moet de bodem van de voorziening zich gelijk of hoger dan de GHG bevinden en mag bij een ontwerpbui T=100+10% het systeem tot aan maaiveld gevuld zijn. De ledigingstijd van het systeem moet 48 tot 96 uur bedragen.

*Uitgangspunten gemeente*

*Beleidsplan Water en Riolering*
De gemeenteraad heeft het 'Beleidsplan Water en Riolering 2023 - 2027' in november 2022 vastgesteld. In dit plan legt de gemeente haar ambities en doelen voor het watersysteem vast en wordt nadere invulling gegeven aan de gemeentelijke watertaken en zorgplichten.

Bij elke ingreep in de leefomgeving wil de gemeente afwegen hoe het water zo hoog mogelijk in de voorkeursvolgorde kan worden verwerkt. Hoe meer water wordt vastgehouden of geborgd hoe minder last is er van droogte, hoe minder is de inzet van pompen en gemalen nodig en des te hoger is het rendement van de RWZI's. Het afvoeren van regenwater is de laatste stap en de minst gewenste oplossing.

Het uitgangspunt is dat de perceeleigenaar zelf het regenwater moet verwerken. Afvalwater en hemelwater worden afzonderlijk van elkaar ingezameld, getransporteerd en verwerkt. Hierdoor komt er minder regenwater in het riool terecht, wat ten goede komt aan de werking van de zuiveringsinstallatie. Als verwerking op eigen terrein in redelijkheid niet mogelijk is, dan kan het overtollige regenwater afgevoerd worden naar het openbare terrein, al waar het afvoeren de verantwoordelijkheid van de gemeente is.

### 5.9.2 Doorvertaling planvoornemen

*Bestaande situatie*
De bestaande woning aan de Molenstraat 20 is gesitueerd op de hoek van de Molenstraat en de Haneman. Achter de woning staan op dit moment enkele bijgebouwen. De schuur achter de woning wordt op dit moment gebruikt als opslagruimte en het aangrenzende (voormalige) bedrijfsgebouw dient als werkplaats. Ten noorden van deze bebouwing ligt een aanééngesloten verhard terrein.

*Toekomstige situatie*
In de toekomstige situatie worden de schuur en het (voormalige) bedrijfsgebouw achter de woning (aan de zijde van de Haneman) gesloopt. Daarnaast wordt het grote aanééngesloten verhard terrein aan de noordzijde ook verwijderd.

Hier komt een nieuwe vrijstaande levensloopgeschikte woning inclusief bijbehorende bouwwerken, oprit en terras voor terug. De woning en alle bijbehorende bouwwerken zijn qua hemelwaterafvoer afgekoppeld van het riool.

*Waterkeringen*
In het voorliggende plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig.

*Watergangen*
In het voorliggende plangebied zijn geen watergangen met een leggerstatus aanwezig.

*Watercompensatie*
Er is een verhardingsbalans opgesteld (= exclusief bestaande woning Molenstraat 20: dat wil zeggen alles ten zuiden van het verlengde van de noordelijke gevelrooilijn van deze bestaande woning is hierin niet meegenomen) om aan te tonen hoe de bestaande situatie en de toekomstige situatie zich tot elkaar verhouden:

| | **Dakoppervlak (m²)** | **Terreinoppervlak (m²)** | **Onverhard (m²)** | **Totaal (m²)** |
|---|---|---|---|---|
| *Bestaande situatie* | 260 | 340 | 715 | 1.315 |
| *Toekomstige situatie* | 175 | 275 | 865 | 1.315 |
| Verschil | -85 | -65 | +150 | |

Uit de verhardingsbalans blijkt dat de hoeveelheid verhard oppervlak enigszins afneemt ten opzichte van de bestaande situatie. Dit betekent dat er op basis van het beleid van het waterschap geen compensatie hoeft plaats te vinden.

*Grondwater*
Het plan is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied. In en om het plangebied is geen grondwateroverlast bekend. Ingrepen voorkomend uit dit plan zullen het functioneren van het grondwatersysteem niet beïnvloeden.

*Riolering en hemelwaterafvoer*
Voor de afvoer van het afvalwater is de initiatiefnemer verantwoordelijk voor de rioolaansluiting. Het hemelwater wordt niet gekoppeld aan het rioolsysteem, maar wordt op het eigen perceel verwerkt. Het plangebied biedt voldoende ruimte om het hemelwater te verwerken. In de regels is een voorwaardelijke verplichting waterberging opgenomen, zodat met realisatie van de woning tevens wordt voorzien in voldoende waterberging.

*Waterkwaliteit*
Het toepassen van niet-uitloogbare bouwmaterialen voorkomt dat het hemelwater wordt vervuild. In verband hiermee worden eisen gesteld aan de bij de daken, goten en leidingen te gebruiken materialen. Er mogen geen (sterk) uitloogbare materialen zoals koper, lood, zink, teerhoudende dakbedekking of geïmpregneerde beschoeiingen gebruikt worden op delen die het hemelwater in contact komen, zoals de dakbedekking, goten en pijpen of er moet voorkomen worden dat deze materialen kunnen uitlogen (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben). Afkoppeling van hemelwater zorgt ervoor dat het aantal riooloverstorten laag is. Ook dit komt de waterkwaliteit (in de omgeving) ten goede.

*Beheer en onderhoud*
Het beheer en onderhoud van het inzamelings- en transportstelsel van afvalwater, kortom de riolering, ligt bij de gemeente. Het Waterschap is verantwoordelijk voor de zuivering van het aangeleverde afvalwater. Het Waterschap is de beheerder van het totale watersysteem en van de

waterkeringen. Het onderhoud van de waterkeringen en hoofdwatergangen is tevens de verantwoordelijkheid van het Waterschap. Het onderhoud van de overige watergangen ligt bij particulieren, de gemeente en andere instanties.

### 5.9.3 Conclusie

Het aspect 'waterhuishouding' vormt geen belemmering voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 5.10 Natuur en ecologie

### 5.10.1 Regelgeving

Onder de Omgevingswet wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende activiteiten die de natuur betreffen. Daarbij kan bij de meest voorkomende activiteiten een tweedeling worden gemaakt tussen soortenbescherming en gebiedsbescherming. De Omgevingswet introduceert daarbij nieuwe terminologie: zo wordt een activiteit die significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied voortaan aangeduid als een 'Natura 2000-activiteit', en een activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten als een 'flora- en fauna-activiteit'. Een verdere vernieuwing onder de Omgevingswet is de vormgeving van de zorgplicht voor natuur. De provincie blijft in beginsel het bevoegd gezag voor taken op het gebied van de natuur (artikel 2.18, lid 1, onder g Ow).

*Zorgplicht*
De zorgplicht is in de omgevingswet opgedeeld in de algemene zorgplicht (afdeling 1.3 Ow) en de specifieke zorgplicht, waarbij de specifieke zorgplicht kan worden opgedeeld in de Specifieke zorgplicht natura2000 (art.11.6 Bal), Specifieke zorgplicht soorten (artikel 11.27 Bal) en de Specifieke zorgplicht houtopstanden (artikel 11.116 Bal). Uit de toelichting bij het Bal volgt dat deze specifieke zorgplichten voortborduren op de algemene zorgplicht in de Omgevingswet, maar concreter zijn. Omdat zij concreter zijn, kunnen zij volgens de toelichting niet uitsluitend bestuursrechtelijk, maar ook strafrechtelijk worden gehandhaafd. De zorgplicht geldt daarbij ook voor vergunningsplichtige activiteiten.

*Soortenbescherming*
Op grond van artikel 5.1 lid 2 Ow is het verboden een flora-en-fauna-activiteit te verrichten, voor zover het gaat om een geval dat is aangewezen in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Uit bijlage 1 Omgevingswet volgt dat een flora-en-fauna-activiteit een activiteit is met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten. De soortenbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten (artikel 11.37 Bal), Habitatrichtlijnsoorten (artikel 11.46 Bal) en Andere soorten (artikel 11.54 Bal). Hierin worden rust- en voortplantingsverblijfplaatsen en het functioneel leefgebied beschermd.

De regels over wanneer het bevoegd gezag een omgevingsvergunning of een vrijstelling mag verlenen voor flora- en fauna-activiteiten, staan in afdeling 8.6.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

*Gebiedsbescherming*
Artikel 11.6, lid 1 van het Bal bepaalt dat degene die een activiteit verricht die verslechterende of significant verstorende gevolgen voor een Natura 2000-gebied of een bijzonder nationaal natuurgebied kan hebben, en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor het belang van de natuurbescherming, verplicht is om:

- alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen;
- voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen: die gevolgen zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken; en
- als die gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt: die activiteit achterwege te laten voor zover dat redelijkerwijs van diegene kan worden gevraagd.

*Stikstofdepositie*
Artikel 2.15a Ow geven de (resultaatsverplichtende) omgevingswaarden voor stikstofdepositie gehandhaafd. Een activiteit die voor stikstofdepositie zorgt, wordt aangemerkt als een vergunningsplichtige Natura 2000-activiteit als significante effecten op een Natura 2000-gebied niet kunnen worden uitgesloten. De beoordelingsregels kunnen er in dat geval toe strekken dat de omgevingsvergunning alleen wordt verleend als geregistreerde stikstofdepositieruimte aan de Natura 2000-activiteit wordt toegedeeld (artikel 5.29, lid 3 Ow).

### 5.10.2 Doorvertaling planvoornemen

*Soortenbescherming*
Er is quickscan natuur uitgevoerd in het plangebied. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage 2 bij de motivering gevoegd.

Er moeten enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van de algemene zorgplicht, foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Voorafgaand aan de werkzaamheden moet met aanvullend onderzoek worden vastgesteld of de te slopen bebouwing een relevante functie heeft voor de huismus (soortenbescherming).

Dit aanvullende onderzoek is inmiddels uitgevoerd en als bijlage 3 bij de motivering gevoegd. Tijdens het onderzoek is vastgesteld dat in het onderzoeksgebied nesten van huismus aanwezig zijn. Hierbij zijn 3 huismusnesten aangetroffen binnen het plangebied. Deze nesten worden echter bij de beoogde ingreep niet weggenomen. De overige nesten bevinden zich in woningen buiten het plangebied. Tevens maakt het plangebied (in beperkte mate) onderdeel uit van het leefgebied, maar is er geen sprake van het wegnemen van essentiële onderdelen van het leefgebied. Echter moeten er wel maatregelen worden genomen om mogelijke verstoring van de broedende huismussen te voorkomen. Dit betekent dat er buiten het broedseizoen van de huismus moet worden gewerkt (1 maart – 1 september). Voor de uitvoering van de ingreep is geen omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit nodig (tabel 4.1 van het onderzoek). Er gelden in het kader van Omgevingswet onderdeel natuur geen verdere vervolgstappen. De beoogde ingreep leidt niet tot een schadelijke handeling als bedoeld onder Bal artikel 11.37 lid b, mits voornoemde maatregel wordt getroffen.

<u>Algemene zorgplicht</u>
Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (algemene zorgplicht).

<u>Specifieke zorgplicht</u>
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, moet direct contact opgenomen worden met een ter zake deskundige.
- Eventueel aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) moeten voorafgaand aan de werkzaamheden gefaseerd verwijderd worden. Dit om grondgebonden dieren de kans te bieden zelfstandig de te verlaten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- Het plangebied tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).
- De sloopwerkzaamheden opstarten of uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (indicatief medio maart t/m medio juli). Als dit niet mogelijk is moeten de potentiële nestlocaties van algemene broedvogels ruim voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt of ontoegankelijk gemaakt worden. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd die mogelijk resulteren in het wegnemen of verstoren van broedgevallen moet voor aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd worden of er broedvogels aanwezig zijn.

*Gebiedsbescherming*
Het plangebied maakt geen deel uit van essentieel leefgebied van beschermde soorten. In de quickscan natuur wordt daarom ook geconcludeerd dat de beoogde ruimtelijke ingreep niet leidt tot

overtreding van verbodsbepalingen omtrent gebiedsbescherming en houtopstanden. Wel ligt op ruim 350 m (aan de andere noordzijde van de Waaldijk) het Natura 2000-gebied ‘Rijntakken’. Daarom is er een stikstofdepositieonderzoek voor de aanleg- en gebruiksfase uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage 4 bij de motivering gevoegd.

Uit de berekeningen blijkt dat in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol N//ha/jaar.

Daarnaast blijkt uit berekeningen dat in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase de stikstofdepositie ter plekke van de eigen rekenpunten (de Duitse Natura 2000-gebieden binnen een straal van 25 kilometer van het plangebied) ook niet hoger is dan 0,00 mol N/ha/jaar.

Ten aanzien van stikstofdepositie ondervinden stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden dus geen negatieve effecten als gevolg van de ontwikkeling. Het project is daarmee in het kader van stikstofdepositie niet aan te merken als een Natura 2000-activiteit.

### 5.10.3 Conclusie

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken kan geconcludeerd worden dat voor het aspect 'natuur en ecologie' voldaan wordt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 5.11 Cultureel erfgoed

Het onderdeel cultureel erfgoed gaat over zowel archeologie als cultuurhistorie.

### 5.11.1 Regelgeving

Uit artikel 1.2 lid 2 van de Ow volgt dat cultureel erfgoed en werelderfgoed onderdeel uitmaken van de fysieke leefomgeving. Dit houdt in dat een omgevingsplan regels kan bevatten die gericht zijn op het beschermen van erfgoederen (zoals aangegeven in artikel 4.1 Ow).

De essentie van het beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van archeologische en cultuurhistorische waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. Het doel van deze wetgeving is om archeologische resten in de bodem zoveel mogelijk te behouden en cultureel erfgoed en landschap zoveel mogelijk te beschermen.

Daarnaast zijn er ten aanzien van de bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden een aantal beginselen geformuleerd (artikel 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd: archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

### 5.11.2 Doorvertaling planvoornemen

*Archeologie*
In het geldende bestemmingsplan is het plangebied voorzien van de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 4’. Uit de bijbehorende regeling blijkt dat bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 250 m² de aanvrager een rapport moet overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

In principe betekent dit dat voor de op te richten bebouwing geen archeologisch onderzoek hoeft te worden uitgevoerd, omdat de woning en de bijgebouwen samen dit oppervlaktecriterium niet overschrijden. In totaal wordt er voor beide gebouwen samen circa 175 m² nieuwe bodem geroerd, waarmee de beoogde ontwikkeling ruimschoots onder deze oppervlakte blijft.

In de regels van dit TAM-omgevingsplan is geborgd dat er archeologisch onderzoek moet plaatsvinden, mocht onverhoopt de oppervlakte van 250 m² wel worden overschreden.

*Cultuurhistorie*
In het plangebied komen geen monumenten en/of andere cultuurhistorische waarden voor die als gevolg van de planontwikkeling worden geroerd.

### 5.11.3 Conclusie

Het aspecten 'archeologie' en 'cultuurhistorie' vormen geen belemmering voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 5.12 Molenbiotoop

Even ten zuiden van het plangebied, aan de Molenstraat 37M, is de 'Beatrixmolen' gelegen, een 8-kante beltmolen. De molen werd in 1791 gebouwd als poldermolen in Alphen aan de Maas. In 1835 kwam de molen in onderdelen naar Winssen om daar als beltkorenmolen herbouwd te worden. In 1938 kreeg de molen vanwege de geboorte van Prinses Beatrix zijn huidige naam. In 1955 en 1987/ 1988 werd de molen gerestaureerd. Bij deze laatste restauratie werd de molen circa 350 m in oostelijke richting verplaatst.

De provincie Gelderland heeft in 2024 opnieuw een onderzoek laten uitvoeren naar biotopen van molens in Gelderland, de 'Molenbiotoopinventarisatie Gelderland 20', waarin ook de biotoop van de Beatrixmolen is onderzocht en hieruit blijkt dat de molenbiotoop op dit moment als 'redelijk' is aan te merken.

De bouwregels met betrekking tot de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken zijn afgestemd op de algemeen gangbare molenbiotoopformule (www.molenbiotoop.nl), die voorheen opgenomen was in de inmiddels ingetrokken Gelderse Molenverordening. Deze luidt als volgt:

H(x) = X/n + c * z

waarin:

- H(x) = maximale toelaatbare hoogte van een obstakel op afstand x (in meters). De toelaatbare hoogte wordt gemeten vanaf het waterpasniveau van de begane grond of het maaiveld van de molen;
- X = afstand van een obstakel tot de molen (in meters)
- n = een constante, afhankelijk van de ruwheid van de omgeving en de maximaal toelaatbare windreductie. Hiervoor worden de volgende waarden gebruikt: 140 voor open, 75 voor ruw en 50 voor gesloten (stedelijk) gebied.
- c = een constante, afhankelijk van de maximaal toelaatbare windreductie, gewoonlijk met de waarde 0,2, zijnde de constante behorend bij een algemeen aanvaardbaar geachte windsnelheidsreductie tot 95 %;
- z = askophoogte (helft van lengte gevlucht + eventueel de hoogte van de belt, berg of stelling)

Op basis van de informatie op basis van de Molenbiotoopinventarisatie Gelderland 20 leidt het bovenstaande tot de volgende uitkomsten:

- n: het gebied rondom de molen is aan te merken als een ~~ruw~~gesloten (stedelijk) gebied, dus de ruwheidscoëfficiënt is ~~75~~50;
- c: constante = 0,2;
- z: de vlucht van de molen is 27,1 m, dus de halve lengte is 13,55 m. De Beatrixmolen staat daarnaast op een belt met een hoogte van 3,0 m. Dit betekent dat de askophoogte 13,55 + 3,0 = 16,55 m is.

Binnen een afstand van 100 m vanaf het middelpunt van de molen mogen er zich geen obstakels bevinden met een bouwhoogte die hoger is dan het onderste punt van de verticaal staande wiek (= 3,0 m). De maximale bouwhoogte wordt gerelateerd aan de begane grond van de molen. Voor zover ter plaatse van een op te richten bouwwerk het maaiveld hoger respectievelijk lager is gelegen, dient de afstand van het maaiveld tot het onderste punt van de verticaal staande wiek in de maximale hoogte te worden verdisconteerd. Het maaiveld ter plaatse van de molen is 7,7 m +NAP.

Na 100 m loopt de maximum toegestane bouwhoogte langzaam op tot maximaal: 400/~~75~~50 + 0,2 * 16,55 = 400/~~75~~50 + 3,3 = ~~8,6~~11,3 m bij een afstand van 400 m.

Op basis van de biotoopformule zou de maximum bouwhoogte van de nieuw te bouwen woning

slechts 150/~~75~~50 + 3,3 = ~~5~~6,3 m bedragen, wat te beperkt is voor de nieuw te bouwen woning. Dichterbij de molen is echter sprake van hogere bestaande bebouwing, die de nieuwe woning afschermt van de molen. Het functioneren van de molen door middel van windvang wordt zodoende niet verder beperkt door de bouw van de nieuwe woning aan de Haneman. Ten aanzien van de maximum bouwhoogte voor de nieuw te bouwen woningen kan zodoende aangesloten worden bij de maximum bouwhoogte van de bestaande bebouwing in de omgeving, zijnde ~~9,0~~7,4 m. Aanvullend hierop is het ook belangrijk op te merken dat het plangebied is gelegen ten noordoosten van de molen, terwijl de heersende windrichting in Nederland zuidwest is.

Het aspect 'molenbiotoop' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van deze ruimtelijke ontwikkeling.

## 5.13 ~~M.e.r.~~ Mer-beoordeling

### 5.13.1 Regelgeving

De wetgeving over de milieueffectrapportage (~~m.e.r~~mer) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. In artikel 16.34, tweede lid van de Omgevingswet is aangegeven dat onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de strategische milieubeoordeling (SMB-richtlijn), in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing.

Voor het bepalen of een plan eventueel ~~m.e.r.~~ mer-plichtig is, is artikel 16.36, lid 3 en 4 van de Omgevingswet van toepassing. Er zijn bij de zogenaamde plan-~~m.e.r.~~mer-beoordeling twee mogelijke resultaten:

1. Aanzienlijke milieueffecten zijn niet uitgesloten: er volgt een plan-~~m.e.r.~~mer en er moet een milieueffectrapport (MER) worden gemaakt.
2. Aanzienlijke milieueffecten zijn uitgesloten: er is geen plan-~~m.e.r.~~mer nodig en er wordt geen MER gemaakt.

Er zijn twee situaties waarin een plan-~~m.e.r.~~mer-beoordeling aan de orde kan komen:

1. Het plan is kaderstellend voor projecten die milieueffecten kunnen hebben, maar het betreft geen project dat in bijlage V bij het Omgevingsbesluit staat. Het plan is derhalve niet direct plan-~~m.e.r.~~mer-plichtig. In dit geval moet een plan-~~m.e.r.~~mer-beoordeling worden uitgevoerd.
2. Het plan is kaderstellend voor projecten uit bijlage V Omgevingsbesluit, maar komt niet boven de drempelwaarden van kolom 2 uit bijlage V van het Omgevingsbesluit. Een plan-~~m.e.r.~~mer-beoordeling is aan orde indien:

a. Het plan een kleine wijziging van een plan of programma betreft.
b. Het plan gaat over een klein gebied op lokaal niveau én als voor dat plan of programma een bestuursorgaan van een gemeente het bevoegd gezag is.

### 5.13.2 Doorvertaling planvoornemen

Het onderhavige TAM-omgevingsplan is kaderstellend voor een project uit bijlage V Omgevingsbesluit, te weten J11: een stedelijk ontwikkelingsproject. Dit betreft ook een woningbouwontwikkeling. In de derde kolom staat dat voor de aanleg, wijziging of uitbreiding van een dergelijk stedelijk ontwikkelingsproject een ~~m.e.r.~~mer-beoordelingsplicht geldt op basis van artikel 16.43, lid 1, aanhef en onder b van de Ow. Het onderhavige plan betreft een kleine wijziging van het omgevingsplan gemeente Beuningen en gaat over een klein gebied op gemeentelijk niveau. De gemeenteraad is voor onderhavig TAM-omgevingsplan het bevoegd gezag.

Op grond van het gestelde in Hoofdstuk 5 van deze motivering kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling, gelet op de aard, omvang en ligging, geen aanzienlijke milieueffecten kent. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De uitgevoerde onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent dit TAM-omgevingsplan te kunnen nemen.

### 5.13.3 Conclusie

Het aspect ~~'m.e.r.~~ 'mer-beoordeling' vormt geen belemmering voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

# Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van de economische haalbaarheid van de nieuwe ontwikkelingen en de uitkomsten van overleg en inspraak.

## 6.1 Economische uitvoerbaarheid

Alle kosten die gemaakt moeten worden met het opstellen van een ruimtelijk plan zijn voor rekening van de initiatiefnemers. Hiervoor is een overeenkomst afgesloten, waarin ook de afwikkeling van eventuele verzoeken tot tegemoetkoming in planschade c.q nadeelcompensatie is geregeld. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente afdoende geregeld.

## 6.2 Participatie

De initiatiefnemer is bij de 8 direct omwonenden langs geweest, heeft een mondelinge toelichting op het plan gegeven en de tekeningen van het plan laten zien. Het verslag hiervan is als bijlage 5 bij de motivering gevoegd.

## 6.3 Consultatie

In het kader van het vooroverleg is het plan voorgelegd aan het Waterschap Rivierenland en de Veiligheidsregio Gelderland-Zuid.

## 6.4 Zienswijzen

~~Te zijner tijd zal het~~Het ontwerp ‘TAM-omgevingsplan heeft van dinsdag 16 december 2025 tot en met maandag 26 januari 2026 (gedurende 6 weken) voor iedereen ter ~~visie worden gelegd. De zienswijzen zullen hier of~~inzage.

Er is tijdens deze periode 1 zienswijze ingediend. Deze zienswijze is in ~~een separate nota zienswijzen~~de zienswijzennota van een gemeentelijke reactie ~~worden~~ voorzien.

# Bijlagen bij motivering

# Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek

# Bijlage 2 Quickscan natuur

# Bijlage 3 Aanvullend ecologisch onderzoek huismus

# Bijlage 4 Stikstofdepositieonderzoek

# Bijlage 5 Verslag overleg buren

# Regels

# Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen

## Artikel 1 Toepassingsbereik

### 1.1 Omgevingsplan Beuningen

Dit plan wijzigt het omgevingsplan gemeente Beuningen in die zin dat na hoofdstuk 22 [een hoofdstuk 22g] wordt ingevoegd, bestaande uit de regels van dit plan. De hoofdstukken in dit plan moeten gelezen worden als afdelingen van [hoofdstuk 22g] van het omgevingsplan gemeente Beuningen. In de artikelkop van de artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer [22g.] gelezen worden. In de kop van de bijlagen moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage [22g.] gelezen worden.

### 1.2 Tijdelijk omgevingsplan - bestemmingsplan

De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in 1.4.

### 1.3 Tijdelijk omgevingsplan - bruidsschat

De regels in afdeling 22.2 met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit plan.

### 1.4 Verwijzing naar verbeelding

De regels in dit plan zijn van toepassing op de locatie TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22h [Molenstraat 20 Winssen], waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0209.TAMMolenstr20Win-~~ow01~~vadf.

# Artikel 2 Begrippen

### 2.1 van toepassing verklaring

Begripsbepalingen die zijn opgenomen in de bijlage bij de Omgevingswet en in bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op dit plan.

### 2.2 aanvullende begrippen

In aanvulling op het bepaalde in 2.1 worden voor de toepassing van de regels in dit plan de begrippen als bedoeld in 2.3 tot en met 2.41 gehanteerd.

### 2.3 plan

Het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22h [Molenstraat 20 Winssen] met identificatienummer NL.IMRO.0209.TAMMolenstr20Win-~~ow01~~vadf van de gemeente Beuningen;

### 2.4 TAM-omgevingsplan

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

### 2.5 Omgevingsplan gemeente Beuningen

omgevingsplan als bedoeld in artikel 2.4 van de Omgevingswet;

### 2.6 aanduiding

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

### 2.7 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### 2.8 archeologisch onderzoek

onder archeologisch onderzoek wordt verstaan het verrichten van een archeologisch onderzoek, in de zin van de KNA. Een archeologisch onderzoek mag enkel worden verricht door een dienst, bedrijf of instelling erkend door het College voor de Archeologische Kwaliteit (CvAK), beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 39 van de Monumentenwet of een certificaat ex artikel 5.1 Erfgoedwet en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA);

### 2.9 archeologische waarden

waarden van een terrein in verband met de zich mogelijk in de bodem bevindende oudheidkundige zaken die van belang zijn vanwege hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap en/of hun cultuurhistorische waarde;

### 2.10 bebouwing

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

### 2.11 bed & breakfast

een nevenactiviteit met als doel het verstrekken van logies en ontbijt aan steeds wisselend publiek, dat voor een korte periode, met een absoluut maximum van zeven overnachtingen, ter plaatse verblijft; onder bed & breakfast wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid;

### 2.12 begane grondbouwlaag

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

### 2.13 bestaand

- t.a.v. bebouwing: bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan in werking is getreden dan wel die mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- t.a.v. gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan in werking is getreden;

### 2.14 bevoegd gezag

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

**2.15 bijbehorend bouwwerk**

de uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

**2.16 bouwen**

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

**2.17 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak;

**2.18 bouwlaag**

een begane grond of hoger gelegen verdieping, waarbij ruimten in de kap zonder zelfstandige functie niet worden meegerekend;

**2.19 bouwperceel**

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

**2.20 bouwperceelgrens**

een grens van een bouwperceel;

**2.21 bouwvlak**

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

**2.22 bouwwerk**

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

**2.23 bouwwijze**

de wijze van bouwen van een woning, waarbij:

c. onder vrijstaand wordt een woning verstaan, waarvan het hoofdgebouw niet aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen gebouw is aangebouwd,

**2.24 detailhandel**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan degene die deze goederen kopen voor eigen gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

**2.25 extensief recreatief medegebruik**

die vormen van natuurvriendelijke recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen, fietsen, picknicken, kanoën, survivaltochten en natuurgerichte recreatie zoals vogelobservatie;

**2.26 gebouw**

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

**2.27 hoofdgebouw**

een hoofdgebouw als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving;

**2.28 huishouden**

één of meerdere personen die in vast verband samenleven (eventueel met (hun) kinderen) waarbij sprake is van continuïteit in de samenstelling ervan en van onderlinge verbondenheid;

**2.29 kamer**

een onzelfstandige woonruimte in een woning en/of vrijstaand bijbehoren bouwwerk, die geen eigen adres heeft en waarbij de bewoner afhankelijk is van één of meer gedeelde wezenlijke voorzieningen (keuken, douche en/of toilet) buiten die woonruimte;

**2.30 kamerbewoning**

bewoning van een kamer;

**2.31 locatiegrens**

de grens van een locatievlak;

**2.32 locatievlak**

een geometrisch bepaald vlak dat is aangewezen voor een gebruiksdoel.

**2.33 niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit**

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

**2.34 publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis**

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

**2.35 seksinrichting**

een gelegenheid waarin beroepsmatig of bedrijfsmatig voorstellingen en/of vertoningen van hoofdzakelijk pornografische aard plaatsvinden, en/of verkoop en/of uitstalling van hoofdzakelijk goederen van pornografische en/of erotische aard plaats heeft, en/of tegen vergoeding seksuele diensten worden verricht dan wel bedrijfsmatig gelegenheid wordt gegeven tot seksuele handelingen;

**2.36 voldoende parkeergelegenheid**

an voldoende parkeergelegenheid is sprake, indien wordt voldaan aan de gemiddelde parkeernormering zoals opgenomen in de rij 'weinig stedelijk' en de kolom 'rest bebouwde kom', rekening houdende met de aanwezigheidspercentages en berekeningsaantallen zoals opgenomen in CROW-publicatie 744 ‘Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering’;

**2.37 voorgevel**

de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw, indien een gebouw met meerdere gevels naar de weg is toegekeerd wordt de naar architectuur, indeling en/of uitstraling meest gezichtsbepalende gevel van een hoofdgebouw aangemerkt als voorgevel;

**2.38 watergang**

een voor de oppervlaktewaterkwantiteit van overwegend belang zijnde watergang;

**2.39 waterhuishoudkundige doeleinden**

doeleinden die het waterhuishoudingsbelang dienen, zoals watergangen, waterstaatkundige kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang e.d.;

**2.40 wonen**

het houden van verblijf, het huren of het gehuisvest zijn in een woning, als bedoeld in 2.41;

**2.41 woning/ wooneenheid**

een complex van fysiek aan elkaar verbonden ruimten, in een (gedeelte van een) gebouw, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden;

# Artikel 3 Meten en rekenen

## 3.1 Meetbepalingen

In aanvulling op en indien van toepassing in afwijking van het bepaalde in artikel 22.24 van dit omgevingsplan, gelden de volgende meetbepalingen:

## 3.2 bebouwingspercentage

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bouwperceel, bouwvlak of aanduidingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd. De oppervlakte van zwembaden wordt niet meegerekend bij het bepalen van het bebouwingspercentage.

## 3.3 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

## 3.4 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;

## 3.5 Inhoud van een bouwwerk

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

## 3.6 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;

## 3.7 oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein;

## 3.8 peil

de hoogte gemeten vanaf het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven.

## 3.9 toepassing van maten

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 m. bedraagt.

# Hoofdstuk 2 Specifieke regels over functies

## Artikel 4 Wonen

### 4.1 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0209.TAMMolenstr20Win-~~ow01~~vadf is aangewezen voor het gebruiksdoel Wonen.

### 4.2 Gebruiksdoelomschrijving

Een locatie die is aangewezen voor het gebruiksdoel Wonen heeft de volgende functies:

a. wonen, al dan niet in combinatie met bedrijvigheid als bedoeld in sublid 4.3.1 onder a;
b. water, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen en overeenkomstig de in sublid 4.3.1 opgenomen nadere regels.

### 4.3 Gebruiksactiviteit

#### *4.3.1 Nadere regels*

**a Niet publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit (wonen)**

In combinatie met wonen is uitsluitend het gebruik van ruimten binnen de woning en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van een niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, mits er voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. maximaal 45 % van het oppervlak van de woning en de bijbehorende bouwwerken, tot ten hoogste 45 m² mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
b. degene die de activiteiten uitvoert, moet tevens de bewoner van de woning zijn;
c. de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit is ondergeschikt aan de woonfunctie;
d. er mag geen sprake zijn van het uitoefenen van een activiteit, die in Bijlage VII tot en met IX van het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn aangewezen (risicobedrijven).

**b Aantal woningen (wonen)**

Per bouwvlak mag maximaal 1 woning worden gebouwd.

#### *4.3.2 Verboden*

**a Algemeen (wonen)**

a. het is verboden om gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze die niet ten dienste staat van de in 4.2 genoemde functies van de gronden;
b. het is verboden om gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze die niet in overeenstemming is met de in 4.3.1 opgenomen nadere regels over het gebruik van gronden en bouwwerken.

**b Specifiek (wonen)**

Het is in ieder geval verboden om:

a. vrijstaande bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning te gebruiken;
b. gronden en bouwwerken te gebruiken voor buitenopslag;
c. gronden en bouwwerken te gebruiken voor detailhandel;
d. gronden en bouwwerken te gebruiken voor kamerverhuur en -bewoning.

## 4.4 Bouwactiviteit

### *4.4.1 Algemeen*

Voor het bouwen van bouwwerken geldt het volgende:

a. bouwwerken staan ten dienste van de functies genoemd in 4.2;
b. er zijn hoofdgebouwen in de vorm van woningen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

### *4.4.2 Beoordelingsregels*

#### a Hoofdgebouwen (wonen)

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', met uitzondering van bestaande woningen;
b. voor de bouwwijze van de woningen geldt het volgende:
    1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan;
c. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'.

#### b Bijbehorende bouwwerken (wonen)

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. bijbehorende bouwwerken bij een woning zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', met dien verstande dat erkers aan de voorgevel van het hoofdgebouw zijn toegestaan met inachtneming van het bepaalde onder e;
b. de gezamenlijke maximum oppervlakte van bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' bedraagt 50 % per bouwperceel met een maximum van 50 $m^{2;}$
c. de maximum bouwhoogte van aan het hoofdgebouw gebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 0,3 m boven de begane grondbouwlaag van het hoofdgebouw, tot een absoluut maximum van 4,0 m;
d. de maximum bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt 3,5 m;
e. voor erkers, balkons en entreepartijen aan de voorgevel van het hoofdgebouw geldt het volgende:
    1. de maximum oppervlakte bedraagt 4,0 $m^2$;
    2. de maximum bouwhoogte bedraagt 3,2 m;
    3. de maximum bouwdiepte bedraagt 1,0 m, gerekend vanuit de gevel waaraan wordt gebouwd;
    4. voor zover de afmetingen van een bestaande, legaal gebouwde, bouwwerken al meer bedragen, geldt de bestaande maatvoering als maximum.

#### c Bouwwerken, geen gebouwen zijnde (wonen)

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

a. bijbehorende bouwwerken zijn ter plaatse van het gehele locatievlak toegestaan.
b. de maximum bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingen op ten minste 1,0 m achter de voorgevel en op ten minste 1,0 m van de weg of het openbaar groen bedraagt 2,0 m;
c. de maximum bouwhoogte van overige erf- of terreinafscheidingen bedraagt 1 m;
d. de maximum bouwhoogte van pergola's en carports bedraagt 2,75 m.

#### d Herbouw (wonen)

Aanvullend gelden voor herbouw van bestaande woningen de volgende voorwaarden:

a. de herbouw vindt grotendeels plaats op de (voor zover aanwezig) bestaande fundamenten van de woning;
b. de voorgevel van de te herbouwen woning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn van de woning;
c. de bouwwijze van de te herbouwen woning(en) wijkt niet af van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en).

**e Ondergrondse gebouwen (wonen)**

Ondergrondse gebouwen zijn toegestaan, mits er voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de gebouwen;
b. ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag ondergronds.

### *4.4.3 Afwijken van beoordelingsregels*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de omgevingsvergunning als bedoeld in 22.26 te verlenen:

a. teneinde de voorgevel te kunnen plaatsen buiten de (voormalige) voorgevelrooilijn, onder de voorwaarden dat:
    1. de nieuwe situering van de woning is stedenbouwkundig, verkeerskundig en milieukundig aanvaardbaar;
    2. er sprake is van (zekerheidstelling omtrent de) sloop van de bestaande woning;
    3. door de herbouw het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig wordt aangetast;
    4. de nieuwe situering van de woning niet leidt tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving;
    5. er voldaan moet worden aan de regels voor geluid uit de Omgevingswet;
    6. er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
    7. het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.
b. teneinde een grotere oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken toe te staan binnen de aanduiding 'bijgebouwen', onder de voorwaarden dat:
    1. de omgevingsvergunning geldt uitsluitend voor zover het bouwpercelen betreft voor een woning in de bouwwijze 'vrijstaand' of 'twee-aaneen' en een minimum perceelsoppervlakte van 500 m²;
    2. de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving mag niet onevenredig worden aangetast;
    3. 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.

## 4.5 Omgevingsplanactiviteit

### *4.5.1 Publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit*

a. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning gronden en bouwwerken te gebruiken ten behoeve van een publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit.
b. De omgevingsvergunning bedoeld in onder a wordt alleen verleend indien:
    1. maximaal 45 % van het vloeroppervlak van de woning en de bijbehorende bouwwerken, tot ten hoogste 45 $m^2$ mag worden gebruikt voor publieksgerichte beroep- of bedrijfsactiviteiten aan huis;
    2. degene die de activiteiten in de woning of het bijbehorend bouwwerk zal uitvoeren, moet tevens de bewoner van de woning zijn;
    3. het gebruik blijft ondergeschikt aan de woonfunctie;
    4. de noodzakelijke parkeervoorzieningen moeten op eigen terrein worden gesitueerd of in de directe omgeving, mits hierdoor geen overlast wordt veroorzaakt;
    5. het gebruik mag geen ernstige hinder voor het woonmilieu opleveren en mag ook geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt.

### *4.5.2 Bed & breakfast*

a. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning gronden en bouwwerken te gebruiken ten behoeve van een bed & breakfast;
b. De omgevingsvergunning bedoeld onder a wordt alleen verleend indien:
   1. de bed & breakfastvoorziening voor maximaal 8 personen in maximaal 4 kamers is;
   2. de nevenactiviteit enkel ziet op de (bedrijfs)woning en de daarbij behorende bijgebouwen;
   3. de nevenactiviteit ondergeschikt van aard is;
   4. de voor bed & breakfast gebruikte oppervlakte meer bedragen dan 100 m² bedraagt;
   5. permanente bewoning of huisvesting van tijdelijke werknemers niet is toegestaan;
   6. er een nachtregister wordt bijgehouden;
   7. het gebruik niet leidt tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende (agrarische) bedrijven;
   8. de verkeersaantrekkende werking is afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
   9. er op eigen terrein wordt voorzien in de parkeerbehoefte;
   10. het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast.

### *4.5.3 Dubbelbewoning*

a. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning een extra wooneenheid in een hoofdgebouw, bijgebouw, aanbouw of uitbouw te realiseren.
b. De omgevingsvergunning bedoeld onder a wordt alleen verleend indien:
   1. het één extra wooneenheid per perceel betreft;
   2. het een tijdelijke wooneenheid is, voor een periode van maximaal 15 jaar;
   3. de extra wooneenheid wordt ingepast binnen de vigerende regeling inzake bijbehorende bouwwerken, met een maximum oppervlak van 80 $m^2$;
   4. ingeval de extra wooneenheid een tijdelijke verplaatsbare wooneenheid betreft, dan:
      - bedraagt het maximum oppervlak 80 $m^{2;}$
      - mag de maximale toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet worden overschreden; en
      - dient er sprake te zijn van een goede stedenbouwkundige inpassing;
   5. de extra wooneenheid door maximaal 2 personen wordt bewoond, niet zijnde (tijdelijke en/of commerciële) bewoning van recreanten of arbeidsmigranten;
   6. er geen extra inrit wordt aangelegd ten behoeve van de extra wooneenheid;
   7. de extra wooneenheid niet kadastraal wordt afgesplitst;
   8. de gebruiksmogelijkheden en het woongenot van omliggende gronden niet onevenredig worden belemmerd;
   9. er sprake is van een goed woon- en leefklimaat, minimaal gelijk aan dat van de hoofdwoning;
   10. de omgevingsvergunning wordt ingetrokken na beëindiging van het gebruik van de extra wooneenheid;
   11. er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt gerealiseerd.

## 4.6 Voorwaardelijke verplichting

### *4.6.1 Hemelwaterberging*

Het gebruik van gronden en bouwwerken voor de activiteiten op een locatie die is aangewezen voor het gebruiksdoel Wonen is slechts toegestaan als is voorzien in de aanleg en instandhouding van voldoende hemelwaterberging conform de ten tijde van de vergunningverlening geldende Waterschapsverordening en de van het Omgevingsplan gemeente Beuningen onderdeel uitmakende Verordening afvoer hemel- en grondwater.

### *4.6.2 Sloop*

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

a. de gebouwen zoals deze zijn aangeduid in bijlage 1 van deze regels moeten voorafgaand aan de start van de bouwwerkzaamheden van de nieuwe woning in het noordelijke bouwvlak zijn gesloopt.

### *4.6.3 Landschappelijke inpassing*

Het gebruik van gronden en bouwwerken ter plaatse van de noordelijke aanduiding 'bouwvlak' overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 4.2 is uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing ter plaatse van het noordelijke woonperceel is gerealiseerd en in stand wordt gehouden overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan dat in bijlage 2 van de regels is opgenomen, waarbij geldt dat de landschappelijke inpassing rondom het noordelijke perceel binnen 18 maanden na vaststelling van dit plan moet zijn gerealiseerd.

# Hoofdstuk 3 Algemene regels over functies

## Artikel 5 Toepassingsbereik

De regels in dit hoofdstuk gelden in aanvulling op en indien dit nader is bepaald in afwijking van de regels in Hoofdstuk 2.

## Artikel 6 Aanvraagvereisten

a. De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit plan. In het bijzonder geldt dat:
   1. het bepaalde in artikel 22.284 van toepassing is op een aanvraag om omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor werken en werkzaamheden in dit plan; en
   2. het bepaalde in 22.286 van toepassing is op een aanvraag om omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit inhoudende een gebruiksactiviteit of een bouwactiviteit in dit plan.

b. In aanvulling op het bepaalde onder 1 worden bij de aanvraag om omgevingsvergunning die gegevens en bescheiden overlegd die naar het oordeel van het bevoegde gezag noodzakelijk zijn voor een toets aan de aan de omgevingsvergunning verbonden beoordelingsregels.

## Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

## Artikel 8 Bestaande maatvoering

Het in stand houden van bouwwerken waarvan de maatvoering afwijkt van het bepaalde in dit plan is toegestaan indien de bestaande maatvoering bestond op het moment dat dit artikel in werking is getreden en het bouwwerk is gerealiseerd overeenkomstig een daartoe verleende omgevingsvergunning.

# Artikel 9 Parkeren

## 9.1 Beoordelingsregel parkeren op eigen terrein

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 wordt voor een bouwwerk, uit het gebruik waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid voortvloeit, alleen verleend, indien op het bijbehorende bouwperceel in voldoende parkeergelegenheid is voorzien.

## 9.2 Afwijken beoordelingsregel parkeren op eigen terrein

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 te verlenen in afwijking van 9.1 indien:

a. er voldoende parkeergelegenheid in het openbaar gebied is, of;
b. er door andere omstandigheden mede verband houdende met de aard en omvang van de nieuwe functie of het bouwwerk zoals dubbelgebruik, aanwezigheidspercentages en fietsgebruik volstaan kan worden met een lagere norm;
c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. de parkeersituatie in de openbare ruimte;
    2. de woon- en leefsituatie.

# Hoofdstuk 4 Regels ter bescherming van waarden en objecten

## Artikel 10 Overige zone - attentiegebied archeologisch onderzoek

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - attentiegebied archeologisch onderzoeksgebied' zijn gronden gelegen ter plaatse waarvan archeologisch onderzoek is gestart maar nog niet is afgerond.

## Artikel 11 Overige zone - bodemverstoringen

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - bodemverstoringen ' zijn de gronden ter plaatse van afgegraven, geëgaliseerde, opgeworpen en vergraven zones gelegen.

# Artikel 12 Vrijwaringszone molenbiotoop 400 m

## 12.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'vrijwaringszone - molenbiotoop 400 m'.

## 12.2 Functieomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone - molenbiotoop 400 m' geldt, aanvullend op de voor deze gronden aangegeven bestemmingen, dat die gronden tevens bestemd zijn voor de bescherming en instandhouding van de molenbiotoop.

## 12.3 Bouwactiviteit

### *12.3.1 Beoordelingsregels*

Op de gronden gelegen binnen de gebiedsaanwijzing 'vrijwaringszone - molenbiotoop 400 m' is het niet toegestaan:

a. bouwwerken op te richten met een bouwhoogte die hoger is dan de hoogte die wordt berekend op basis van de onderstaande formule:

Maximum bouwhoogte = ((X/~~75~~50) + 3,3)

waarin:

X = de afstand in meters vanaf het obstakel tot het middelpunt van de molen;

tenzij op de verbeelding in de onderliggende functie een hogere maximum bouwhoogte is opgenomen.

### *12.3.2 Afwijken beoordelingsregels*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.3.1 teneinde het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemmingen toe te staan, mits de hierdoor hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, het huidige en het toekomstige functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering, de waarde van de molen als landschapselement en de cultuurhistorische waarde, niet onevenredig in gevaar kan worden gebracht. Hiertoe wordt advies ingewonnen bij een terzake deskundige.

## 12.4 Omgevingsplanactiviteit

### *12.4.1 Verbod*

Het is verboden om op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders ter plaatse van de gebiedsaanwijzing 'vrijwaringszone - molenbiotoop 400 m' de volgende werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden uit te voeren:

a. het ophogen van gronden hoger dan de hoogte die op grond van het bepaalde in 12.3.1 is toegestaan;
b. het beplanten met bomen, heesters en andere opgaande begroeiing met een uitgroeihoogte die hoger is dan op grond van het bepaalde in 12.3.1 is toegestaan voor het bouwen.

### *12.4.2 Uitzonderingen*

Het hiervoor genoemde verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het TAM-omgevingsplan een omgevingsvergunning is verleend;
b. welke ten tijde van het van kracht worden van het TAM-omgevingsplan in uitvoering waren;
c. welke het normale onderhoud, beheer en gebruik van de gronden betreffen.

### *12.4.3 Afwegingskader*

De onder 12.3.1 bedoelde werken of werkzaamheden zijn toelaatbaar, indien door die werken en werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, het huidige en/of toekomstig functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering, de waarde van de molen als landschapselement en de cultuurhistorische waarde, niet onevenredig in gevaar kan worden gebracht. Hiertoe wordt advies ingewonnen bij een terzake deskundige.

# Artikel 13 Waarde - Archeologie 4

## 13.1 Voorrangsregeling

De regels in dit artikel hebben voorrang op de regels in Hoofdstuk 2 en Hoofdstuk 3.

## 13.2 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0209.TAMMolenstr20Win-~~ow01~~vadf is aangewezen als Waarde - Archeologie 4.

## 13.3 Gebruiksdoelomschrijving

Een locatie die is aangewezen als Waarde - Archeologie 4 heeft mede als functie de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden. Het gaat hierbij om gebieden met een hoge archeologische verwachting.

## 13.4 Bouwactiviteit

### *13.4.1 Toepassingsbereik*

De regels van dit lid zijn van toepassing indien geen sprake is van één van de volgende situaties:

a. vervanging van bestaande gebouwen of bouwwerken waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder maaiveld niet wordt uitgebreid en uitsluitend de bestaande fundering wordt benut;
b. het uitbreiden van bestaande bebouwing tot maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering;
c. een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, met een oppervlakte van ten hoogste 250 $m^2$;
d. een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat zonder graafwerkzaamheden niet dieper dan 0,3 m onder het bestaande maaiveld en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

### *13.4.2 Aanvullende beoordelingsregels*

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd om de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 te verlenen mits bij de aanvraag een archeologisch rapport wordt overlegd waaruit naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders blijkt dat:

a. de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld;
b. archeologische waarden door het uitvoeren van bouwactiviteiten niet of niet onevenredig worden geschaad, dan wel afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud van die waarden;
c. er geen archeologische waarden zijn.

### *13.4.3 Aanvullende vergunningvoorschriften*

Aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 kunnen Burgemeester en Wethouders in ieder geval de volgende voorwaarden verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het laten doen van opgravingen volgens de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en een door Burgemeester en Wethouders goedgekeurd archeologisch Programma van Eisen (PvE);
c. de verplichting de uitvoering van de bouwwerkzaamheden die leiden tot bodemverstoring te laten begeleiden door een daartoe gecertificeerde instantie, volgens de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en een door Burgemeester en Wethouders goedgekeurd archeologisch Programma van Eisen (PvE).

## 13.5 Omgevingsplanactiviteit voor werken en werkzaamheden

### *13.5.1 Vergunningplicht*

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

a. het ontgronden, afgraven, saneren, onderzuigen, egaliseren, verlagen, afplaggen en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
b. het ophogen van de bodem hoger dan 0,3 m;
c. het graven, verbreden, verdiepen van watergangen en waterpartijen;
d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
e. het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen, waarbij de stobben worden verwijderd;
f. het aanleggen van drainage;
g. het aanleggen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
h. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
i. het uitvoeren van werkzaamheden ter verhoging of verlaging van de grondwaterstand;
j. het verwijderen van ondergrondse fundamenten en het verwijderen en/of uittrekken van heipalen.

### *13.5.2 Uitzondering vergunningplicht*

Het verbod van 13.5.1 geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

a. die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in 13.4.2 in acht is genomen;
b. die in het kader van het normale beheer en onderhoud worden uitgevoerd;
c. die worden uitgevoerd in bestaande weg- en/of leidingcunetten;
d. die een oppervlakte beslaan van ten hoogste 250 m²;
e. die niet dieper reiken dan 0,3 m beneden het bestaande maaiveld;
f. die worden uitgevoerd in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een daartoe gecertificeerde instantie;
g. waarmee op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan:
    1. is begonnen, voor zover daarvoor tot dat tijdstip geen omgevingsvergunning was vereist;
    2. is of mag worden begonnen krachtens een verleende omgevingsvergunning.

### *13.5.3 Aanvraagvereisten*

a. voorafgaand aan de aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in 13.5.1 wordt voor de toetsing aan dit omgevingsplan in ieder geval vooraf archeologisch advies ingewonnen bij de door het bevoegd gezag aangewezen archeologisch deskundige;
b. bij de aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in 13.5.1 wordt voor de toetsing aan dit omgevingsplan in ieder geval een archeologisch rapport overgelegd waaruit naar het oordeel van het bevoegd gezag blijkt dat:
    1. de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld;
    2. archeologische waarden door het uitvoeren van de werken en/of werkzaamheden niet of niet onevenredig worden geschaad, dan wel afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud van die waarden;
    3. er geen archeologische waarden zijn.

### *13.5.4 Vergunningvoorschriften*

Aan de omgevingsvergunning als bedoeld in 13.5.1 kan het bevoegd gezag in ieder geval de volgende voorwaarden verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het laten doen van opgravingen volgens de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en een door Burgemeester en Wethouders goedgekeurd archeologisch Programma van Eisen (PvE);
c. de verplichting de uitvoering van de bouwwerkzaamheden die leiden tot bodemverstoring te laten begeleiden door een daartoe gecertificeerde instantie, volgens de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en een door Burgemeester en Wethouders goedgekeurd archeologisch Programma van Eisen (PvE).

### *13.5.5 Beoordelingsregels*

a. voorafgaand aan de verlening van een omgevingsvergunning als bedoeld in 13.5.1 vraagt het bevoegd gezag advies aan een archeologisch deskundige;
b. de omgevingsvergunning wordt alleen verleend indien door de werken en werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, de archeologische waarden van de betreffende gronden, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

# Hoofdstuk 5 Overgangsregels

## Artikel 14 Overgangsrecht

### 14.1 Overgangsrecht bouwwerken

*14.1.1 Algemeen*

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit artikel aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van dit 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.

*14.1.2 Maatwerkvoorschrift*

Het bevoegd gezag kan bij maatwerkvoorschrift eenmalig afwijken van het bepaalde in 14.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 14.1.1 met maximaal 10%.

*14.1.3 Uitzondering*

Het bepaalde in 14.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit artikel, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd zijn met het omgevingsplan zoals dat gold voor inwerkingtreding van dit plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling.

### 14.2 Overgangsrecht gebruik

*14.2.1 Algemeen*

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

*14.2.2 Strijdig gebruik*

Het is verboden het met dit plan strijdige gebruik, bedoeld in 14.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dit plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

*14.2.3 Onderbroken gebruik*

Indien het gebruik, bedoeld in 14.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van dit artikel voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

*14.2.4 Uitzondering*

Het bepaalde in 14.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het omgevingsplan voor inwerkingtreding van dit plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen.

# Bijlagen bij regels

# Bijlage 1 Te slopen bebouwing

# Bijlage 2 Landschappelijke inpassing