

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e

Leegstraat tussen 18-20 Winssen

Inhoudsopgave

Motivering	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging plangebied	6
1.3 Vigerend omgevingsplan	9
1.4 Leeswijzer	10
Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie	11
2.1 Bestaande situatie	11
2.2 Toekomstige situatie	11
2.3 ETFAL	13
Hoofdstuk 3 Juridische toelichting	14
3.1 Inleiding	14
3.2 Opbouw van de regels	14
3.3 Functies	15
Hoofdstuk 4 Beleidskader	17
4.1 Nationaal beleid en regelgeving	17
4.2 Provinciaal & regionaal beleid en regelgeving	18
4.3 Gemeentelijk beleid	21
4.4 Conclusie	26
Hoofdstuk 5 Programma	27
Hoofdstuk 6 Onderzoek	28
6.1 MER-beoordeling	28
6.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	29
6.3 Verkeer en parkeren	29
6.4 Bodem	30
6.5 Geluid	31
6.6 Bedrijven en milieuzonering	34
6.7 Externe veiligheid	37
6.8 Luchtkwaliteit	38
6.9 Waterhuishouding	40
6.10 Natuur en ecologie	43
6.11 Cultureel erfgoed	46
6.12 Duurzaamheid	48
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid	50
7.1 Economische uitvoerbaarheid	50
7.2 Participatie	50
7.3 Consultatie	50
7.4 Zienswijzen	50
Bijlagen bij motivering	51
Bijlage 1 Beeldkwaliteitplan	52
Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek	53
Bijlage 3 Akoestisch onderzoek	54
Bijlage 4 Watertoets	55
Bijlage 5 Wateradvies	56
Bijlage 6 Quickscan natuur	57
Bijlage 7 BoomEffectAnalyse (BAE)	58

Bijlage 8	Notitie stikstofdepositie	59
Bijlage 9	Archeologisch bureau- en veldonderzoek	60
Regels		61
Hoofdstuk 1	Inleidende bepalingen	62
Artikel 1	Toepassingsbereik	62
Artikel 2	Begrippen	63
Artikel 3	Meten en rekenen	67
Hoofdstuk 2	Specifieke regels over functies	68
Artikel 4	Agrarisch met waarden	68
Artikel 5	Verkeer	72
Artikel 6	Wonen	73
Hoofdstuk 3	Algemene regels over functies	77
Artikel 7	Toepassingsbereik	77
Artikel 8	Aanvraagvereisten	78
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	79
Artikel 10	Bestaande maatvoering	80
Artikel 11	Parkeren	81
Hoofdstuk 4	Regels ter bescherming van waarden en objecten	82
Artikel 12	Waarde - Archeologie 2	82
Artikel 13	Waarde - Archeologie 4	85
Artikel 14	Waarde - Archeologie 6	87
Hoofdstuk 5	Overgangsregels	89
Artikel 15	Overgangsrecht	89
Bijlagen bij regels		91
Bijlage 1	Landschappelijke inpassing	92
Bijlage 2	Staat van bedrijfsactiviteiten (Wonen)	93

Motivering

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer wenst, op het perceel tussen Leegstraat 18 en 20 te Winssen, 5 woningen in drie volumes te realiseren. De locatie is in het Woningbouwprogramma en in het structuurmodel Winssen opgenomen als potentiële locatie voor een erfontwikkeling. Het plangebied bestaat momenteel uit agrarische gronden zonder bebouwing.

Het initiatief past niet binnen de regels van het omgevingsplan. Derhalve is gekozen om via een TAM-omgevingsplan het plan te realiseren. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling heeft het College van B&W d.d. 4 juli 2023 principemedewerking toegezegd voor de bouw van de 5 woningen. Dit besluit vormt de aanleiding voor het opstellen van dit TAM-omgevingsplan.

1.2 Ligging plangebied

In de huidige situatie maakt het plangebied deel uit van een aantal kadastrale percelen gelegen tussen Leegstraat nummer 18 en 20. De kadastrale percelen gemeente Ewijk, sectie G, nummer 811 en gedeeltelijk de nummers: 875, 876, 877, en 878. De woningen worden in een woonerf ontwikkeld waardoor er samenhang tussen de 5 woningen, in drie volumes, ontstaat.

Navolgende afbeeldingen tonen globaal de ligging en begrenzing van het plangebied in de omgeving. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Globale ligging plangebied (blauwe cirkel).



Globale begrenzing plangebied.

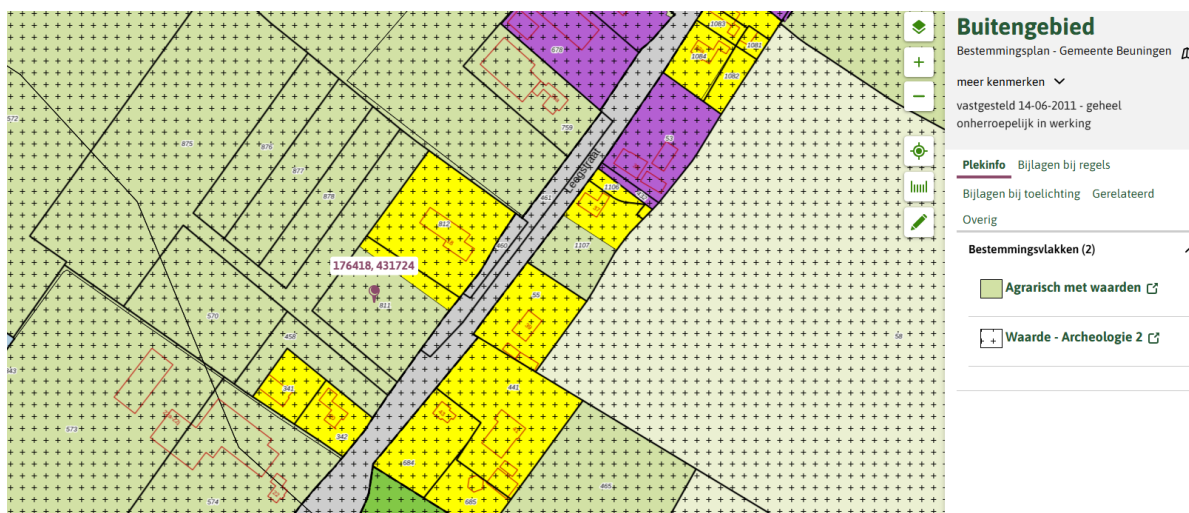
De gronden van het beoogde woonperceel zijn op dit moment voor een deel in gebruik als agrarisch gras-/weiland (waaronder voor paarden) en voor een deel voor fruitteelt. Het perceel is momenteel onbebouwd en heeft een totaaloppervlakte van 8.992m². Aan de zuidzijde bevindt zich een toegangsweg die doorloopt tot het einde van het perceel.

De locatie maakt onderdeel uit van het structuurmodel Winssen met de titel 'Wonen in Winssen 2040' en is hierin aangewezen als ontwikkellocatie. In het Panorama: kleinschalige verdichting van de linten is de ontwikkellocatie genoemd als mogelijke erfontwikkeling. Onder het thema ruimtelijke kwaliteit zijn uitgangspunten geformuleerd voor de ontwikkeling van het erfensemble met meer dan één woning in het lint. Uit deze randvoorwaarden is uiteindelijk een ruimtelijk plan gekomen waar de voorkeur is gekomen uit het woonerf type: "Diep, smal erf".



Verbeelding uitsnede uit structuurmodel Winssen met de aangeduide locatie.

Op basis van het structuurmodel is een impressie opgesteld op basis waarvan de gemeente een principeakkoord heeft gegeven. Dit geeft een beeld van de ontwikkeling: onder andere de situering, afmetingen, en grove indeling van de landschappelijke inpassing. Een verdere uitwerking is in dit omgevingsplan toegevoegd en wordt nader toegelicht in paragraaf 2.2.



Uitsnede tijdelijk omgevingsplan met omliggende functies (met locatieaanduiding).

Omdat de beoogde woningen niet passen binnen de geldende functie, zal het (tijdelijke) omgevingsplan gewijzigd moeten worden om de bouw van de beoogde woningen mogelijk te maken. Vandaar dat in de onderhavige ruimtelijke motivering wordt onderbouwd dat, ondanks dat het bouwplan op onderdelen 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 planwijziging beschreven. 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.

Toets omgevingsplan

In hoofdstuk 3 wordt het voorgenomen plan getoetst aan het omgevingsplan van rechtswege en worden de strijdigheden in beeld gebracht.

Verantwoording

Hoofdstukken 4, 5 en 6 geven de achtergronden, toelichting en motivatie op de gemaakte keuzen weer die uiteindelijk hebben geleid tot de uitgewerkte planopzet. In dit planonderdeel worden onder meer het (beleids)kader en de milieu- en omgevingsaspecten uiteengezet en wordt het geplande programma beschreven.

Uitvoerbaarheid

Het laatste deel (hoofdstuk 7) gaat in op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan. Daarbij wordt onder meer ingegaan op de resultaten van de omgevingstafel, het vooroverleg en het participatietraject.

Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen ter plaatse van de Leegstraat tussen nummer 18 en 20, aan de zuidkant van de kern Winssen. De Leegstraat vormt een belangrijke ontsluitingsweg richting het buitengebied van de gemeente Beuningen en richting Bergharen in de gemeente Wijchen.



Impressie bestaande situatie plangebied met aan de rechterkant Leegstraat nummer 18.

Vanaf het plangebied vormt de Leegstraat de verbinding tussen de Van Heemstraweg en de Koningstraat. De aan deze weg gelegen bebouwing bestaat overwegend uit één bouwlaag met een kap en laat zich kenmerken door een grote diversiteit aan agrarische percelen, woningen, en bedrijfsactiviteiten. De Leegstraat vormt daarmee een lint met verschillende soorten bebouwing. Opvallend is de luchtige korrel, de bebouwing staat op enige afstand van elkaar.

De percelen liggen tussen de twee woningen van Leegstraat 18 en 20 in. Ten westen van het plangebied zijn alleen agrarische percelen aanwezig. Ten noorden van de Leegstraat 18 bevindt zich een tegelbedrijf. Ten zuidoosten - aan de overkant van de Leegstraat - bevinden zich tevens diverse woningen, agrarische percelen, en aan de Koningstraat een (buiten)manege. De straat wordt dan ook gekenmerkt door gevarieerde (half)vrijstaande bebouwing.

Gezien bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het plangebied onderdeel uitmaakt van een lint ten zuiden van de kern Winssen die gekenmerkt wordt door gedifferentieerde, individueel vormgegeven bebouwing met een losse korrel.

2.2 Toekomstige situatie

Voor de inrichting van het erf is een beeldkwaliteitsplan met landschappelijke inpassing opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan geeft in woord en beeld de uitgangspunten voor de bebouwing en de erfinrichting aan de hand van het Structuurmodel Winssen. Het volledige beeldkwaliteitsplan is als bijlage 1 bij de motivering van dit ruimtelijk plan toegevoegd. Het onderdeel landschappelijke inpassingsplan is ook juridisch-planologisch verankerd in de regels.

Stedenbouwkundige opzet

Met de beoogde ontwikkeling wordt het lint aangevuld met 5 woningen die het type "Diep, smal erf" volgen. De woningen liggen dan ook aan een gezamenlijke uitrit en zijn geclusterd in drie volumes. De beoogde woningen worden gebouwd in landelijke stijl, met een eigen karakter maar aansluitend op het bestaande lint.

Op het voorste perceel wordt één zelfstandige vrijstaande woning gerealiseerd die zal refereren aan een T-boerderij met een bijgebouw. De woning wordt levensloopbestendig uitgevoerd met de meeste voorzieningen op de begane grond, of de mogelijkheid om deze op de begane grond te creëren. Door de realisatie van de woning aan de voorzijde zal een ontwikkeling plaatsvinden die passend is in het straatbeeld. Passend bij de omgevingskenmerken van de aanwezige lintstructuur is de exacte situering en vormgeving van de woning nog enigszins vrij, maar zal deze zich moeten verhouden tot de omliggende percelen.

De overige vier woningen worden in twee bouwvolumes uitgevoerd en refereren aan schuurwoningen met daarin twee woningen. Deze twee-onder-één-kapwoningen bevatten daarbij een berg-/garagefunctie die bij voorkeur in dat hoofdvolume is meegenomen. Ook deze woningen worden levensloopbestendig gebouwd, zodat de mogelijkheid bestaat hier een levensloopgeschikte woning van te maken.

Voor de verdere uitwerking van de bebouwing (T-boerderij), schuurwoningen (overige woongebouwen), en bijgebouwen, en de erfruimte wordt verwezen naar de uitwerking in het beeldkwaliteitsplan.

Ontsluiting

Voor de ontsluiting van de beoogde woningen worden de bestaande inritten gebruikt. Eén voor de vrijstaande woning aan de oostkant van het plan, en één gemeenschappelijke halfverharde inrit voor de overige vier woningen. Aansluitend op de inrit is voldoende ruimte voor het aanleggen van drie parkeerplaatsen per woning. Tevens is er naast de weg ruimte gereserveerd voor de waterberging die voor de ontwikkeling nodig is. Parkeren en waterhuishouding worden respectievelijk verder behandeld in de paragrafen 6.3 en 6.9.

Landschappelijke inpassing

Onderdeel van het beeldkwaliteitsplan is de landschappelijke inpassing. Deze is ook als voorwaardelijke verplichting in de regels van dit plan opgenomen. De landschappelijke inpassing bestaat uit zes onderdelen die in het plan worden gerealiseerd. In de regels van dit plan is de landschappelijke inpassing als voorwaardelijke verplichting opgenomen, om te borgen dat deze wordt gerealiseerd. De landschappelijke inpassing is op bijgaande afbeelding in een verbeelding opgenomen:

- Erfafscheidingen bestaan uit hagen van gebiedseigen soorten, bijv. een mix van haagbeuk, beuk, meidoorn en/of veldesdoorn.
- De erfafscheiding naar naastgelegen percelen ten noordwesten en noordoosten van het plangebied, bestaat uit een (struweel)haag van tenminste 1,5 meter breed en max. 2 meter hoog met gebiedseigen soorten;
- De erfafscheiding naar naastgelegen perceel ten zuiden van het plangebied, bestaat uit een struweelhaag van tenminste 4 meter breed en 4 meter hoog met gebiedseigen soorten;
- Per woonperceel worden tenminste twee bomen van eerste of tweede grootte geplant. Deze zijn van gebiedseigen soorten, bijvoorbeeld walnoot, zoete kers, paardenkastanje, linde, zomereik, beuk, es, wilde lijsterbes en/of fladderiep;
- De voorzijde van de tuin van de T-boerderij zal worden voorzien van een fruitboomgaard;
- In de voorruimte van elk kavel is het maaiveld verlaagd zodat daar water geborgen kan worden, dit wordt ingezaaid met bloem- en kruidenrijk grasland, en boomsoorten die hier geschikt voor zijn.



Landschappelijke inpassing Leegstraat tussen 18 en 20.

2.3 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 van het tijdelijk omgevingsplan onderdeel uitmakende bestemmingsplan 'Buitengebied', 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 22e toegevoegd. Onderhavig TAM-omgevingsplan dient dus ook als onderdeel van het Omgevingsplan gemeente Beuningen gelezen te 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. Daarom worden in de regels alleen maar bepalingen opgenomen welke specifiek relevant zijn voor onderhavige ontwikkeling.

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 'Buitengebied' van de gemeente Beuningen. 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 drie archeologische waarden ('Waarde - Archeologie 2', 'Waarde - Archeologie 4' en 'Waarde - Archeologie 6').

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 dient te 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 Functies

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

Verkeer

De gronden binnen 'Verkeer' zijn toegewezen voor de ontsluiting aan de zuidzijde van het plangebied. De functie 'Verkeer' bevat verder regels over gebruik en bouwen.

Agrarisch met waarden

De gronden binnen 'Agrarisch met waarden' zijn toegewezen voor de agrarische gronden die rondom de ontwikkeling plaatsvinden. Deze is opgenomen om de spuitzone (vrijwaringszone - gewasbeschermingsmiddelen) op te kunnen nemen in het plan. De functie 'Agrarisch met waarden' bevat verder regels over gebruik, bouwen, en omgevingsplanactiviteiten voor gebruik, bouwen en voor werken en werkzaamheden.

Wonen

De gronden binnen 'Wonen' zijn toegewezen voor de als zodanig aangeduide aantal woningen binnen de bouwvlakken en binnen het plangebied. Hiervoor geldt in dit plan dan een aanduiding 'vrijstaand' of 'twee-aan-een'. Voor de situering en maatvoering van de woningen zijn er bepalingen opgenomen met betrekking tot:

Bouwwijze

Op de verbeelding is aangeduid welk type woning binnen de bouwvlakken zijn toegestaan, in dit geval één bouwvlak voor de woning aan de Leegstraat, en twee bouwvlakken voor de twee-onder-één-kapwoningen op het erf.

Goot- en bouwhoogte

De maximale goot- en bouwhoogte voor woningen is aangegeven in het bouwvlak door middel van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'.

Situering gebouwen

Teneinde de toekomstige situatie eenduidig te kunnen reguleren, is de bebouwing “gezoneerd”. Voor de woning is op de verbeelding en in de regels onderscheid gemaakt in een *bouwwvlak*, en een onbenoemd deel, meestal de voor- en zijtuinen. Deze zoning biedt de belangrijkste vorm van rechtszekerheid tussen de eigenaren van bouwpercelen onderling. Het hoofdgebouw is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding “bouwwvlak”.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde is als uitgangspunt gehanteerd dat deze op het gehele locatievlak zijn toegestaan. De maatvoering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is gerelateerd aan de ligging. Voor erf- en perceelafscheidings zijn specifieke regels opgesteld.

Aan huis verbonden beroep/ bedrijf

Binnen de woonfunctie worden onder voorwaarden nevenactiviteiten toegelaten, die qua functie ondergeschikt zijn aan de woonfunctie. In het verleden werd hiervoor het onderscheid gemaakt tussen aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven.

De systematiek conform het buitengebied om een relevant onderscheid te hanteren tussen activiteiten die wel gewenst zijn in een woonomgeving en activiteiten die onder omstandigheden gewenst kunnen zijn in een woonomgeving is in dit plan opgenomen. De 'niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit' is rechtstreeks mogelijk, mits wordt voldaan aan een aantal voorwaarden. De 'publieksaantrekkende beroeps- en bedrijfsactiviteit aan huis' is mogelijk indien hiervoor een omgevingsvergunning is verleend.

Het onderscheid richt zich zoals vermeld op het al dan niet publieksaantrekkend zijn van de activiteit. Hierbij is ervan uitgegaan dat een niet-publieksaantrekkende activiteit (geen verkeersaantrekkende werking/ geen parkeerdruk) doorgaans zonder problemen in een woning zal kunnen plaatsvinden. Het betreft activiteiten met een introvert karakter, die inherent zijn aan de woonfunctie, zoals kantoorfuncties en ateliers.

Om de beperkte omvang van het aan huis verbonden beroep/ bedrijf te waarborgen is deze gemaximeerd tot een maximum van 80 m². Tevens is in de regels opgenomen dat de bewoner het beroep of bedrijf aan huis zelf dient uit te oefenen. De aan huis verbonden functies zijn toegestaan in de woning en de bijbehorende bouwwerken.

Uitgangspunt is dat geen milieuvergunningplichtige bedrijven worden toegestaan. Dit is van belang om te voorkomen dat activiteiten kunnen plaatsvinden, die weliswaar geen publieksaantrekkend karakter hebben, maar die in verband met milieuaspecten niet bij de woonfunctie passen. Daarbij zijn buitenopslag, en stalling, detailhandel (anders dan een vorm van ondergeschikte beperkte verkoop, en handelsactiviteiten via het internet), horeca, en autogerelateerde bedrijven niet toegestaan.

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 6 Onderzoek aan bod.

4.1 Nationaal beleid en regelgeving

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de opvolger van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), waarin 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 zijnde 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 de ambitie om de stedelijke en landelijke woonkwaliteiten in Gelderland te versterken. Door het aanvullen van het bebouwingslint aan de Leegstraat, wat is geformuleerd en aansluit bij het structuurmodel Winssen, ontstaat er een passende invulling voor nieuwe, levensloopbestendige woningen in een straat die de mogelijkheid daartoe biedt. Door de stedenbouwkundige opzet blijft het gebied open, en groen, en door de type woningen is het passend binnen de omgeving. De ontwikkeling biedt voor het landelijk gebied een mooie aanvulling op de uitbreiding van Winssen-Zuid die binnen het stedelijke gebied plaatsvindt.

Bovendien betreft het levensloopbestendige woningen, die zo zijn ontworpen dat er een levensloopgeschikte woning van gemaakt kan worden. Hierdoor is het geschikt 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 woningen worden daarnaast duurzaam- en bijna energieneutraal (BENG) gebouwd, waarbij er aandacht is voor onder andere klimaatadaptief bouwen. Het dak van de woningen wordt afgekoppeld van het riool en al het hemelwater kan op eigen terrein infiltreren. Uiteraard wordt de woning gasloos uitgevoerd en zal er daarnaast sprake zijn van goede isolatie, lagetemperatuurverwarming, een warmtepomp en worden zonnepanelen op het dak geplaatst om de nodige energie op te wekken. In het kader van de klimaatadaptiviteit worden lage (fruit)bomen geplant bij de entree van het plangebied en wordt de ontwikkeling landschappelijk ingepast met inheemse soorten.

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

4.2.2 Omgevingsverordening provincie Gelderland

Op 27 december 2023 is de Omgevingsverordening provincie Gelderland gepubliceerd. Deze is in werking getreden op 2 januari 2024.

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.

Uitgangspunt voor de gestelde regels en de toepassing daarvan vormen de ambities van de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland, de vertaling van die ambities in de Kadernota Gaan voor Gaaf en de maatschappelijke doelen, genoemd in artikel 1.3 van de Omgevingswet.

Wonen

Op grond van artikel 5.63 dienen de gemeentebesturen per regio samen met Gedeputeerde Staten een regionale woonagenda op te stellen. De woonagenda dient afspraken te bevatten over:

- a. het versnellen van de woningbouw;
- b. het duurzaam bouwen van woningen;
- c. het bouwen van betaalbare woningen;
- d. het bouwen van flexibele woningen;
- e. het toekomstbestendig maken van bestaande woningvoorraad.

Ten aanzien van 'wonen' is in artikel 5.64 opgenomen dat in een omgevingsplan alleen nieuwe woningen worden toegelaten wanneer deze ontwikkeling past binnen de regionale woonagenda.

Planspecifiek

Aangezien het toevoegen van vijf woningen passend is binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma dat is opgesteld in het structuurmodel Winssen (dat op zijn beurt past binnen de subregionale woonagenda, zie subparagraaf 4.2.3) is de voorgenomen ontwikkeling passend binnen de Omgevingsverordening. Ten behoeve van de Ladder Voor Duurzame Verstedelijking (hierna: Ladder) is het initiatief in paragraaf 6.2 getoetst. Hieruit blijkt dat er in het kader van de Ladder geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

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. De woningen worden ingepast in de omgeving landelijk gebied door deze in het bestaande lint en de bestaande diversiteit van de straat op te laten gaan. Dit wordt gedaan door rekening te houden met bestaande rooilijnen, zichtbaarheid vanaf de weg en plaatsing van de woningen. De nieuwe woningen zijn daarbij qua maat, schaal en vorm aangepast aan de bestaande volumes aan dit lint. Daarnaast zijn de woningen geclusterd in bouwvolumes en wordt er voldaan aan het structuurmodel door de woningen achter elkaar te situeren. Hierdoor past de ontwikkeling enerzijds in het lint aan de Leegstraat, en wordt anderzijds het doorzicht tussen de woningen door behouden.

Aansluitend bij de kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen wordt het plangebied ingepast doormiddel van het aanplanten van groene elementen. Hiervoor wordt het bestaande groen versterkt en fruitbomen toegevoegd zoals momenteel aanwezig bij aangrenzende percelen. De zuidkant vormt met de watergang een natuurlijke overgang van het groen met het water en de ontsluitingsweg.

Voor het onderhavige plangebied zijn geen andere specifieke doelstellingen geformuleerd in de Omgevingsverordening. De Omgevingsverordening vormt daarmee geen belemmering voor de nieuw te bouwen woningen.

Het TAM-Omgevingsplan is daarmee tevens passend in de Omgevingsvisie en -verordening van de provincie.

4.2.3 Woondeal 2.0

Woonagenda Nijmegen e.o. 2020-2030

Voor de gemeenten Berg en Dal, Beuningen, Druten, Heumen, Mook en Middelaar, Nijmegen en Wijchen is sinds 15 december 2020 de nieuwe gezamenlijk regionale 'Woonagenda Nijmegen e.o. 2020-2030' van kracht. Op basis van een analyse van de regionale behoefte, kunnen in de regio gedurende de looptijd van de agenda circa 20.500 woningen worden gebouwd. Het aantal woningen is per gemeente gedifferentieerd en verder gespecificeerd in de woondeals. Daarin is niet alleen rekening gehouden met vraag en aanbod, maar ook met de planologische plancapaciteit en planning.

Woondeal 2.0 Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen

In 2020 sloten het Rijk, de provincie Gelderland en de gemeenten binnen de Groene Metropoolregio 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.

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 prijklassen uit het 10 puntenplan Wonen. Het aandeel betaalbare huur- en koopwoningen moet minimaal twee derde 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 vijf extra woningen past kwantitatief gezien binnen de aantallen uit de Woondeal 2.0. De ontwikkeling streeft ernaar om te voorzien in marktconforme koopwoningen. In de planvorming worden duurzaamheid- en klimaatadaptieve maatregelen getroffen. Het plan bevat geen aandeel betaalbare huur- en koopwoningen. Om toch te voldoen zal er voor dit project een bijdrage worden gedaan in het sociaal vereveningsfonds van de gemeente. Voor projecten waar niet kan worden voldaan aan bovengestelde prijklassen en voorwaarden wordt een bijdrage in het fonds vereist, zodat er elders binnen de gemeente de mogelijkheid bestaat deze woningen wel te realiseren.

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 uitgekende 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.

Planspecifiek

Conform de omgevingsvisie is hier sprake van een kleinschalige ontwikkeling en heeft het een dorps en landschappelijk karakter. De omgevingsvisie is doorvertaald in programma's waarbinnen het programma structuurmodel Winssen is ontwikkeld. Hierin zijn linten en erfontwikkelingen buiten het stedelijk gebied aangewezen waar ontwikkelingen mogelijk zijn. Onderhavige ontwikkeling voorziet in de invulling van één van deze ontwikkellocaties in het buitengebied. Het betreft daarbij de verdichting van een bestaand bebouwingslint. Er worden die gemakkelijk levensloopgeschikt gemaakt kunnen worden, waardoor de woningen voor diverse doelgroepen aan de woningmarkt worden toegevoegd. Daarnaast past de ontwikkeling in de duurzame, en klimaatbestendige ambities door de maatregelen die genomen worden voor de realisatie van de woningen, en de landschappelijke inpassing in de omgeving.

4.3.2 Omgevingsprogramma Woningbouw

Woningbouw is één van de onderdelen die in de omgevingsvisie is opgenomen, met als belangrijke taak om meer woningen te bouwen voor nu en de toekomst. Het Omgevingsprogramma Woningbouw geeft antwoord op de vraag hoe de gemeente dat wil doen.

Panorama 2040

In het Omgevingsprogramma woningbouw is op kaart weergegeven hoe Beuningen tot 2040 wil groeien. Dit wordt het Panorama 2040 genoemd. Het Panorama wordt per kern uitgewerkt in een structuurmodel. In het concept Panorama 2040, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 5 juli 2021, is gekeken waar tot 2040 woningbouw in gemeente Beuningen mogelijk is.

Structuurmodel Winssen

In het Structuurmodel Winssen zijn de ontwikkellocaties uit het Panorama verder uitgewerkt. In het structuurmodel wordt de locatie op de Leegstraat als erfontwikkeling aangemerkt. Voor de ontwikkeling moet er sprake zijn van een prettige en gezonde leefomgeving. In het kader van het onderhavige TAM-omgevingsplan zijn hiertoe de wettelijk benodigde onderzoeken uitgevoerd.

Planspecifiek

Het plangebied voor het beoogde woningbouwprogramma is in het Structuurmodel Winssen aangeduid. Aansluitend op het panorama krijgt de Leegstraat zo een verdere invulling van het bebouwingslint, en worden aangewezen erven ingevuld met (nieuwbouw)woningen. Uiteraard zijn de ontwerpprincipes uit het structuurmodel opgenomen in de programmering van onderhavig plan. Daarnaast is de invulling landschappelijk ingepast, zodat het erf past binnen de omgeving en het bebouwingslint aan de Leegstraat.

4.3.3 Kwaliteitskader woningbouw Beuningen 2023

In regionaal verband zijn 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 prijs categorie 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 vijf woningen past kwantitatief zowel binnen de Woondeal 2.0 alsmede binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma van 1.240 woningen (en daarmee binnen de subregionale woonagenda). Kwalitatief sluit de bouw van de woningen aan bij de behoefte om op aangewezen erfontwikkelingen woningen te kunnen bouwen die passen binnen de linten, binnen de bestaande bebouwing en passen in het buitengebied. Om te voldoen aan de kwalitatieve verdeling van huur/koop wordt er voor dit project een bijdrage gedaan in het sociaal vereveningsfonds van de gemeente. Voor projecten waar niet kan worden voldaan aan de gestelde prijsklassen en voorwaarden wordt een bijdrage in het fonds vereist, zodat er elders binnen de gemeente de mogelijkheid bestaat deze woningen wel te realiseren.

4.3.4 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. Gezien het woningtekort zijn de beoogde woningen een gewenste aanvulling. Om toch te voldoen aan de voorwaarden wordt een bijdrage gedaan in het sociaal vereveningsfonds van de gemeente, zodat er elders in de gemeente in de prijsklasse voor betaalbare woningbouw kan worden voorzien.

2. Woningtypen

Dit plan betreft de realisatie van één vrijstaande woning en twee twee-onder-één-kapwoningen.

3. Groepen

De woningen worden levensloopbestendig gerealiseerd. Ze zijn daarmee gemakkelijk levensloopgeschikt te maken.

4. Ruimte en lucht

De raad gaat in de motie uit van circa 30 woningen per hectare. Aangezien dit plan vijf woningen bevat op een zeer ruim opgezet perceel in het buitengebied, 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 vijf woningen worden toegevoegd, heeft dit geen effect op deze verdeling.

6. Dorpsvriendelijk

Met dit plan worden maximaal vijf woningen gerealiseerd met aanleg van een landschappelijke inpassing. Ten opzichte van de bestaande situatie wordt hiermee een bebouwingslint aangevuld die daarvoor aan is geweest, met woningen die passen binnen het landelijke karakter van de straat en de omgeving.

7. Landschapsvriendelijk

In de bestaande stedenbouwkundige structuur worden vijf woningen toegevoegd. Het toekomstige woonerf wordt middels een landschappelijke inpassing groen ingekaderd door zowel het handhaven van bestaande groenelementen, als het toevoegen van nieuwe. Hierbij wordt rekening gehouden met de veiligheid en passendheid bij de (ontsluiting op de) Leegstraat.

8. Duurzaam

Naast de bouw van de woningen wordt voorzien in een landschappelijke inpassing, waardoor ook de biodiversiteit wordt versterkt. Het gebied wordt klimaatadaptief en natuurinclusief ingericht. De woningen worden duurzaam gebouwd.

9. Groen

Het plan voorziet in een landschappelijke inpassing met gebiedseigen beplanting. De locatie en de hoogte van de hagen, fruitbomen, waterhuishouding worden ingepast in de omgeving. Uitgaande van 100 m² groen per woning is 500 m² groen gewenst. De oprit is circa 150 m lang. Met de hierlangs gelegen groenstructuur wordt reeds ruimschootsvoorzien in de beoogde 500 m² groen. De realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing is geborgd in de regels.

10. Veilig

De woningen worden via de bestaande inrit ontsloten op de weg waarbij rekening wordt gehouden met de bestaande ontsluiting op de Leegstraat. Parkeren vindt op eigen terrein plaats.

4.3.5 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. Deze heeft de woonvisie Beuningen 2018-2023 vervangen. 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 levensloopbestendige woningen die gemakkelijk levensloopgeschikt gemaakt kunnen worden. Met het ontwerp is dus rekening gehouden met dat alle primaire ruimten op één bouwlaag gesitueerd kunnen worden. Conform de visie inclusief wonen is hier bovendien sprake van een kleinschalige ontwikkeling en heeft het een dorps en landschappelijk karakter op een aangewezen ontwikkellocatie. Er worden levensloopbestendige woningen gerealiseerd ter bevordering van de doorstroming. De nieuwe woningen worden zoveel mogelijk zelfvoorzienend gerealiseerd.

4.3.6 Levensloopgeschikt en dementievriendelijk wonen Beuningen 2024

In de uitwerking van de visie Inclusief Wonen Beuningen 2024-2028 is de beleidsregel levensloopgeschikt en dementievriendelijk wonen Beuningen 2024 vastgesteld. Om meer duidelijkheid te verschaffen wat dit inhoudt zijn de opgaven aan levensloopgeschikt, zorggeschikt en geclusterd wonen specifiek vastgesteld. De beleidsregels geven duidelijkheid over de eisen waaraan woningen en woongebouwen moeten voldoen om geschikt te zijn voor bewoning door mensen met een fysieke beperking en/of verminderde mobiliteit.

Planspecifiek

Het initiatief betreft levensloopbestendige woningen waarbij alle primaire ruimten op één bouwlaag gerealiseerd kunnen worden. Dit betekent dat woonkamer, keuken, toilet, hoofdslaapkamer en badkamer op de begane grond hun plek kunnen vinden. De specifieke inrichting van de woningen wordt in latere planvorming nog ingevuld. Zo wordt er rekening gehouden met bewegingsruimte, hoogteverschillen, en veiligheid. De levensloopbestendige woningen zijn dus levensloopgeschikt te maken en voldoen zodoende aan het beleid.

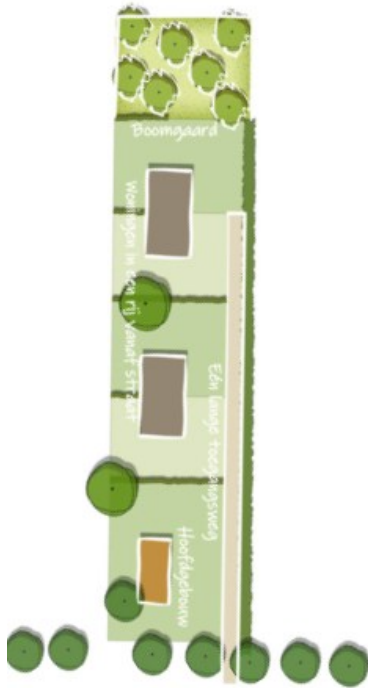
4.3.7 Verordening verevening sociale huur Beuningen 2024

De gemeente Beuningen stuurt op het realiseren van een woningbouwprogramma dat aansluit op de actuele vraag, toekomstbestendig is en een aanvulling is op de woningen die er al zijn. Hiervoor is beleid vastgesteld zoals de Woondeal 2.0 en het Kwaliteitskader woningbouw Beuningen 2023. Een van de eisen in dit vastgestelde beleid is, dat in projecten minimaal 30% sociale huur gerealiseerd moet worden. In het kwaliteitskader woningbouw is vastgelegd dat er een financiële bijdrage in het vereveningsfonds gestort moet worden als niet voldaan wordt aan deze eis. De Verordening verevening sociale huur Beuningen 2024 en bestemmingsreserve zijn een uitwerking van dit beleid.

Als niet voldaan wordt aan het bouwen van minimaal 30% sociale huur, dient ter compensatie een afdwingbare financiële bijdrage te worden gestort in de Bestemmingsreserve verevening sociale huur. De middelen uit deze Bestemmingsreserve worden ingezet bij projecten waar méér sociale huur gerealiseerd wordt dan de vereiste 30% en er als gevolg daarvan een aantoonbaar negatieve exploitatie is. De hoogte van de afdwingbare financiële bijdrage aan de Bestemmingsreserve verevening sociale huur is een afgeleide van de hogere grondwaarde van de woningen in het project ten opzichte van het vereiste aantal sociale huurwoningen dat niet gebouwd wordt. Het vastgestelde gemeentelijk grondprijnsbeleid is hierbij leidend.

Planspecifiek

De betreffende locatie in het buitengebied en het voorgenomen plan met het geplande aantal woningen leent zich niet voor een aandeel sociale huur. Op deze plek is ingespeeld op de vraag waaraan op deze plek behoefte is, en waarbij sprake is van een diep smal erf met een vrijstaande woning en schuurwoningen die daarachter liggen. Het betreft daarbij slechts 5 woningen en een ontwikkeling die voortkomt uit het structuurmodel Winssen van de gemeente Beuningen. Daarin is opgenomen dat het plan maximaal 5 woningen mag bevatten en bestaat uit vrijstaande woningen en/of tweekappers. Het initiatief betreft daarmee een vijftal woningen in het dure segment. Er is in dat structuurmodel met een dergelijke opzet dan ook géén sprake van sociale huur. Van een andere (grotere) erfvorm met een gevarieerd programma ontbreekt de ruimte en zou het stedenbouwkundig niet passend zijn hier een groter of afwijkend bouwplan te realiseren met sociale huur.



Voorbeeldverkeveling erf uit het structuurmodel Winssen

In het kader van toekomstbestendigheid is sprake van duurzame en levensloopbestendige woningen waarmee het plan een gewenste aanvulling is waar op deze plek behoefte aan is. In beleid van de gemeente Beuningen is ook opgenomen dat niet elke locatie kwantitatief en/of kwalitatief in de sociale huur kan voorzien. Uitgaande van 30% huur bij 5 woningen is 1,5 woningen (=afgerond 2 woningen) die dan in de sociale huur zouden moeten komen. Voor een woningcorporatie is dit aanbod te klein en ligt de plek te solitair en voor een particuliere verhuurder is het door de omvang en fiscale beperkingen financieel niet interessant om dit aantal op deze plek af te nemen. Omdat het plan met sociale huur daarom niet haalbaar wordt geacht, zal er conform de verordening een afdracht in het sociale vereveningsfonds plaatsvinden.

4.3.8 Beleidsregels dubbelbewoning Beuningen 2024

De gemeente Beuningen heeft beleid opgesteld voor dubbelbewoning binnen de gemeente. Hiermee probeert de gemeente te stimuleren dat mensen langer zelfstandig kunnen blijven wonen. De maatschappelijke waarde van dubbelbewoning is groot. Het wonen in de nabijheid van het eigen sociale netwerk is van belang voor de zelfredzaamheid van inwoners. Daarnaast zijn er diverse redenen waardoor mensen in elkaars nabijheid willen wonen, zoals mantelzorg voor familie en het tegengaan van eenzaamheid. Bovendien draagt het toevoegen van een wooneenheid in het kader van dubbelbewoning voor een deel bij aan de oplossing van het woningtekort.

De gemeente Beuningen biedt in het beleid en onder enkele voorwaarden de mogelijkheid voor het zogenaamde 'dubbelbewoning'. In het beleid staat dat een tijdelijke verplaatsbare extra wooneenheid is toegestaan wanneer de oppervlakte van de woning niet meer bedraagt dan 80 m². De ontheffing wordt verleend aan de eigenaar van het perceel en geldt voor een periode van maximaal 15 jaar.

Planspecifiek

In de regels is een bepaling opgenomen om dubbelbewoning onder dezelfde voorwaarden als het beleid mogelijk te maken.

4.3.9 Conclusie

In het plangebied zijn geen gemeentelijke belangen in het geding.

4.4 Conclusie

Het beleid van de verschillende overheidslagen heeft geen specifieke consequenties voor het plangebied. De ontwikkeling past binnen het beleid, waardoor er geen belangen in het geding zijn.

Hoofdstuk 5 Programma

De beoogde ontwikkeling kent drie functies:

Agrarisch met waarden

Deze gronden zijn aangewezen voor agrarisch met waarden, de uitoefening van een agrarisch bedrijf, nevenactiviteiten, behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische, landschappelijke en aardkundige waarden, water, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen, extensief recreatief medegebruik, erfbeplanting, wegbeplanting, landschapselementen, bosschages, landschapstuinen, en de opwekking van duurzame energie in de vorm van windenergie en zonne-energie alsmede warmte-koude opslag;

Wonen

Het plangebied krijgt de functie 'wonen' ten behoeve van de woningen. Binnen deze functie worden drie bouwvlakken opgenomen waarbinnen één vrijstaande woning en twee twee-onder-één-kapwoningen mogen worden opgericht. Voor de situering en maatvoering zijn regels opgenomen waarbij middels de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte (m)' de maximale goot- en bouwhoogte zijn aangegeven in het bouwvlak.

Verkeer

De zuidzijde van het plan bevat een verkeersfunctie waarmee de vier woningen op het achtergelegen terrein worden ontsloten. De overige woning aan de Leegstraat wordt via een eigen (bestaande) inrit ontsloten.

Het realiseren van de levensloopbestendige woningen past binnen het beleid zoals dat reeds in Hoofdstuk 4 is toegelicht.

Hoofdstuk 6 Onderzoek

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

6.1 MER-beoordeling

6.1.1 Regelgeving

De wetgeving over de milieueffectrapportage (m.e.r) 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 mer-plichtig is, is artikel 16.36, lid 3 en 4 van de Omgevingswet van toepassing. Er zijn bij de zogenaamde plan-mer-beoordeling twee mogelijke resultaten:

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

Er zijn twee situaties waarin een plan-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-mer-plichtig. In dit geval dient een plan-mer-beoordeling te 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-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.

6.1.2 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 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 6 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.

6.1.3 Conclusie

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

6.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

6.2.1 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 stedelijke 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.

6.2.2 Doorvertaling planvoornemen

Onderhavig initiatief betreft het realiseren van maximaal vijf burgerwoningen. Daarmee is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling in het kader van de Ladder en hoeft niet getoetst te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Desondanks kan gesteld worden dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de regionale woonagenda, zie daarvoor subparagraaf 4.3.3 en 4.3.5.

6.2.3 Conclusie

Het aspect 'ladder voor duurzame verstedelijking' vormt geen belemmering voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.3 Verkeer en parkeren

6.3.1 Verkeer

Primair is verkeersveiligheid geregeld in de weg- en verkeerswetgeving (o.a. Wegenverkeerswet). Deze regelgeving maakt geen deel uit van de Omgevingswet. Ook de bekende richtlijnen vanuit het CROW blijven bestaan. De omgevingsvisie van de gemeente moet een visie op verkeer en vervoer op gemeentelijk niveau bevatten. Het initiatief moet hieraan getoetst worden.

Om inzicht te bieden in de extra voertuigbewegingen als gevolg van de ontwikkeling, die met dit ruimtelijke plan mogelijk wordt gemaakt, moet de voertuigaantrekkende werking worden bepaald. Daarvoor wordt gebruik gemaakt van CROW-publicatie 744 'Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering'. Voor het berekenen van de voertuiggeneratie wordt uitgegaan van een gemiddelde weekdag.

Om de voertuigaantrekkende werking van de nieuwe woningen te bepalen is gekeken naar de ligging van het plangebied. De gemeente Beuningen is qua stedelijkheidsgraad aan te merken als een 'weinig stedelijk' gebied en het plangebied maakt onderdeel uit van de 'buitengebied', waardoor de voertuiggeneratie (uitgaande van het gemiddelde van de aangegeven bandbreedtes) uitkomt op:

- 8,2 voertuigbewegingen per woning (koop, vrijstaand);
- 7,8 voertuigbewegingen per woning (koop, twee-onder-één-kap);

In de toekomstige situatie neemt het aantal woningen in het plangebied met vijf woningen (één vrijstaand en 2 twee-onder-één-kap) toe. Dit betekent dat het aantal voertuigbewegingen slechts beperkt toeneemt met 39.4 (extra) voertuigbewegingen per weekdag. De vijf beoogde woningen

worden middels twee bestaande inritten ontsloten op de Leegstraat. Deze inritten voldoen ruimschoots voor het ontsluiten van de vijf woningen. De capaciteit van de Leegstraat is ruim voldoende om de toename van het aantal voertuigbewegingen op te vangen.

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

6.3.2 Parkeren

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte is conform het 'Parapluplan Parkeren' gebruik gemaakt van CROW-kencijfers uit de CROW-publicatie 744 'Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering'. De parkeerkencijfers uit de publicaties van CROW worden weergegeven in de vorm van een bandbreedte. De gemeente Beuningen gaat bij het bepalen van de parkeerbehoefte uit van de gemiddelde parkeernorm. Voor onderhavige ontwikkeling, in het 'buitengebied', bedraagt de gemiddelde parkeernorm:

- 2,4 parkeerplaatsen per woning (koop, vrijstaand), inclusief bezoekersparkeren;
- 2,2 voertuigbewegingen per woning (koop, twee-onder-één-kap), inclusief bezoekersparkeren;

Uitgaande van de toevoeging van één vrijstaande woning en 2 twee-onder-één-kap woningen, betekent dit dat er 11,2 (= afgerond 12) parkeerplaatsen nodig zijn om te voldoen aan de parkeernorm.

Het uitgangspunt is dat de parkeervraag voor een nieuwe ontwikkeling op eigen terrein wordt opgelost. Ter plaatse van het plangebied is voldoende ruimte om op eigen erf in het benodigde aantal parkeerplaatsen te voorzien. Deze parkeerplaatsen zijn inzichtelijk gemaakt op de inpassingsschets. Het daadwerkelijk voldoen aan de parkeernormen is bovendien geborgd in de algemene regels van dit ruimtelijk plan.

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

6.4 Bodem

6.4.1 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 m² 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 waarden zijn de interventiewaarden bodemkwaliteit, uit bijlage IIA van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Deze waarden zijn wetenschappelijk onderbouwd en behoeven geen verdere motivering. Het omgevingsplan kan ook een hogere waarde bevatten dan de interventiewaarden, 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.

6.4.2 Doorvertaling planvoornemen

Om vast te stellen of de bodem geschikt is voor de voorgenomen ontwikkeling is er d.d. 6 maart 2025 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Deze is als bijlage 2 aan dit ruimtelijke plan toegevoegd.

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat voor de algemene bodemkwaliteit de boven- en ondergrond voldoet aan de klasse 'Landbouw/natuur'. Het aangetroffen licht verhoogde gehalte voor barium in het grondwater wordt toegeschreven aan een van nature verhoogde achtergrondconcentratie en geeft derhalve ook geen aanleiding tot vervolg.

Daarnaast zijn tijdens het onderzoek geen asbestverdachte materialen en/of puinbismengingen aangetroffen, waardoor ons inziens de onverdachte hypothese ten aanzien van het voorkomen van asbest in de bodem gehandhaafd kan blijven. Derhalve is een onderzoek naar asbest niet noodzakelijk in het kader van de voorgenomen herontwikkeling.

6.4.3 Conclusie

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

6.5 Geluid

6.5.1 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 geluidaanachtsgebied (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)
<i>Provinciale wegen Rijkswegen</i>	50 L _{den}	65 L _{den}
<i>Gemeentewegen Waterschapswegen</i>	53 L _{den}	70 L _{den}
<i>Hoofdspoorwegen</i>	55 L _{den}	70 L _{den}
<i>Industrieterreinen</i>	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). 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 basigeluidsemissies 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
<i>Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ als gevolg van activiteiten</i>	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
<i>Maximaal geluidniveau L_{Amax} veroorzaakt door aandrijfgeluid van transportmiddelen</i>	-	70 dB(A)	70 dB(A)
<i>Maximaal geluidniveau L_{Amax} veroorzaakt door andere piekgeluiden</i>	-	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
<i>Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ als gevolg van activiteiten</i>	35 dB(A)	30 dB(A)	25 dB(A)
<i>Maximaal geluidniveau L_{Amax} veroorzaakt door aandrijfgeluid van transportmiddelen</i>	-	55 dB(A)	55 dB(A)
<i>Maximaal geluidniveau L_{Amax} veroorzaakt door andere piekgeluiden</i>	-	45 dB(A)	45 dB(A)

6.5.2 Doorvertaling planvoornemen

Wegverkeerslawaai

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Dit is bijgevoegd als bijlage 3. In dit onderzoek is de geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaai op de gewenste woningen aan de Leegstraat in Winssen berekend.

Toetsing woning 1

Het geluid bedraagt op zijn hoogst 56 dB ter plaatse van de voorgevel van woning 1 (vrijstaande woning) op de 2e etage. De standaardwaarde van 53 dB wordt op de gehele voorgevel van woning 1 overschreden. De grenswaarde van 70 dB wordt niet overschreden.

De standaardwaarde wordt ten opzichte van de gemeentelijke wegen overschreden voor woning 1, waarbij de Leegstraat de maatgevende weg is. Er zijn maatregelen onderzocht voor een geluidsreductie tot maximaal de standaardwaarde. Hierin zijn bronmaatregelen en overdrachtsmaatregelen als niet doelmatig of ongewenst beoordeeld.

Het gezamenlijke geluid bedraagt ten hoogste 56 dB ter plaatse van de voorgevel van woning 1 (2e etage). De vereiste karakteristieke geluidwering $G_{a;k}$ bedraagt dan maximaal $56 - 33 = 23$ dB. Een dergelijke geluidwering wordt in het kader van nieuwbouw vrijwel altijd wel behaald. De initiatiefnemer zal bij het bouwkundig ontwerp rekening houden met de vereiste geluidwering.

Toetsing woningen 2/3 en 4/5

Het geluid bedraagt op zijn hoogst 50 dB ter plaatse van de noordgevel van woning 2 (2e etage). De standaardwaarde van 53 dB wordt nergens overschreden. Er hoeven geen maatregelen voor woningen 2/3 en 4/5 onderzocht te worden vanwege het geluid van gemeentelijke wegen.

Woon- en leefklimaat

De milieukwaliteit wordt geclassificeerd als 'matig' tot 'zeer goed'. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de beoogde woning wordt als acceptabel aangemerkt. Op basis van het onderzoek kan gesteld worden dat de cumulatieve geluidbelasting een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg staat.

Railverkeerslawaai

De woningen in het plangebied zijn niet gelegen nabij een spoorlijn. Akoestisch onderzoek naar railverkeerslawaai is derhalve niet benodigd.

Industrielawaai (geluid door activiteiten)

De woningen in het plangebied zijn niet gelegen binnen de zone van een geluidgezoneerd industrieterrein. Akoestisch onderzoek naar industrielawaai is derhalve niet benodigd.

6.5.3 Conclusie

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

6.6 Bedrijven en milieuzonering

6.6.1 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.

In 2024 is de VNG-uitgave 'Activiteiten en milieuzonering' uit gekomen. Er wordt in deze handreiking geen gebruik gemaakt van milieucategorieën, maar van gebruiksruimte. Onder gebruiksruimte wordt verstaan de ruimte die een bedrijf mag benutten. Totdat de nieuwe VNG-handreiking 'Activiteiten en milieuzonering' is geïmplementeerd in het beleid van de gemeente, wordt nog uitgegaan van de richtafstanden uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. 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.

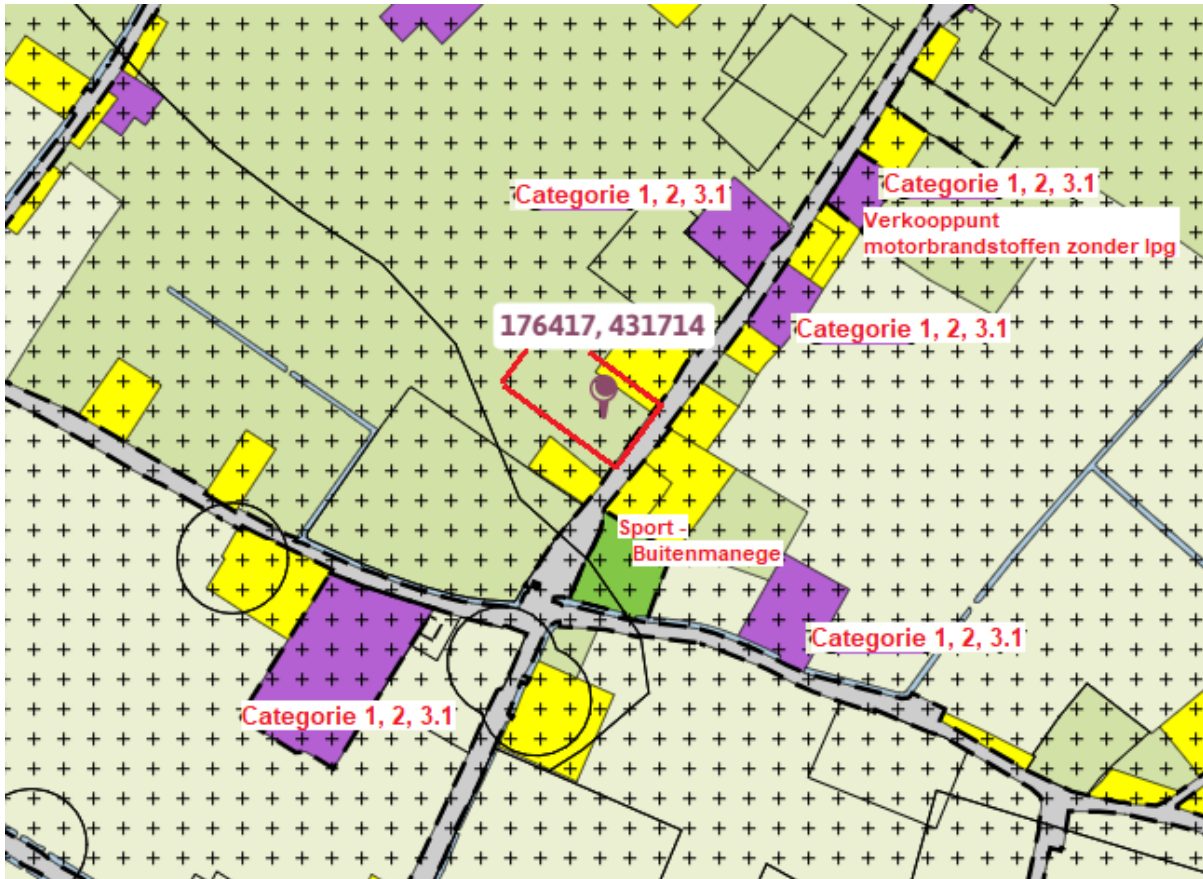
Milieucategorie	Richtafstand omgevingstype rustige woonwijk, rustig buitengebied	Richtafstand omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Richtafstanden VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'

Voorgaande tabel geeft een overzicht van de richtafstanden voor verschillende bedrijfscategorieën ten opzichte van een woonwijk en gemengd gebied. Als de richtafstand niet wordt overschreden, kan verdere toetsing voor het aspect in beginsel achterwege blijven: inpassing is dan mogelijk. Wanneer niet aan de richtafstanden wordt voldaan, is een nadere beschouwing danwel onderzoek nodig.

6.6.2 Doorvertaling planvoornemen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen met een hindercontour die een overlap kent met het plangebied. De bedrijfsfuncties die in de omgeving zijn gelegen hebben een maximale categorie van 3.1. Uitgaande van het omgevingstype gemengd gebied, gezien de bedrijvigheid en verschillende woonfuncties aan de Leegstraat is er geen sprake van een rustig buitengebied. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan namelijk als gemengd gebied worden beschouwd. Volgens deze kolom geldt een afstandsrichtlijn van 30m. Aan deze afstandseis wordt voor alle omliggende bedrijfsfuncties voldaan. Aan de zuidzijde van het plangebied is tevens een buitenmanege (specifieke vorm van sport-buitenmanege) toegestaan. Voor een (buiten)manege geldt tevens een afstandsrichtlijn van 30 meter (voor het aspect geur) voor omgevingstype gemengd gebied. De buitenste rand van het plangebied ligt op ongeveer 30 meter van de buitenmanege. Gezien het feit er voor het zuidelijke deel van het plangebied een verkeersfunctie opgenomen wordt, is de afstand tot het woonperceel bovendien meer dan 50 meter.



Afbeelding met bedrijfsfuncties in de omgeving met categorie-verwijzingen.

Hiermee vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

Spuitzonering

Spuitzonering in het planologische spoor heeft betrekking op de afstand die gehanteerd moet worden tussen agrarische bedrijven en gevoelige functies, zoals woningen, bij het bespuiten van gewassen met bestrijdingsmiddelen. Uit vaste rechtspraak volgt dat een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en agrarische bedrijven waar bestrijdingsmiddelen worden gebruikt, in de regel niet onredelijk wordt geacht. Onderhavig TAM-omgevingsplan speelt een rol bij het vastleggen van deze spuitzone en het voorkomen van conflicten tussen agrarische activiteiten en andere functies.

Aangezien het plangebied woningen mogelijk maakt, die vallen onder gevoelige functies, en er omliggend agrarische percelen gesitueerd zijn, is het noodzakelijk uit te sluiten dat er gewasbeschermingsmiddelen gebruikt kunnen worden binnen een kleinere afstand dan 50 meter buiten de woonlocaties. Om juridisch te borgen dat er geen gewasbeschermingsmiddelen gebruikt mogen worden op de omliggende agrarische percelen (behalve de percelen die initiatiefnemer zelf in bezit heeft) is dit met een aanduiding in het plangebied, en tevens in de regels middels een verbodsbepaling juridisch geborgd. Hiermee vormen de omliggende agrarische percelen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

6.6.3 Conclusie

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

6.7 Externe veiligheid

6.7.1 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

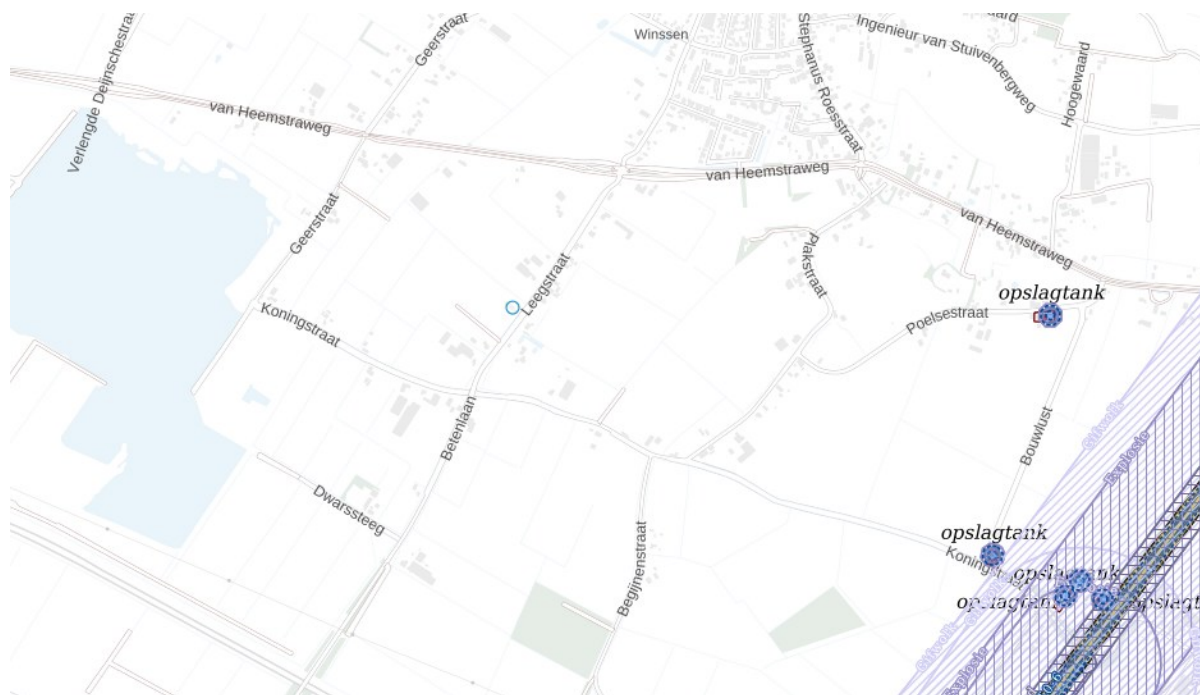
Het Bkl introduceert zogenaamde 'aandachtsgebieden' rond risicobronnen. Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (artikel 5.12 Bkl). Deze aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk 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.

6.7.2 Doorvertaling planvoornemen

Op navolgende afbeeldingen is een uitsnede weergegeven van de risicokaart. Hierop zijn de PR contouren en de aandachtsgebieden weergegeven ten aanzien van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, transportroutes over weg, water en spoor en buisleidingen.



Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied (blauwe cirkel) (bron: www.atlasleefomgeving.nl).

Kwetsbaarheid

De beoogde woningen betreffen kwetsbare gebouwen.

Plaatsgebonden risico

Het plangebied is niet gelegen binnen een PR 10-6 contour.

Aandachtsgebied

Het plan is niet gelegen binnen een brandaandachtsgebied.

Groepsrisico

De woningen zijn als kwetsbare gebouwen niet gelegen binnen het brandaandachtsgebied van een buisleiding. Er zijn derhalve geen maatregelen benodigd om het groepsrisico op deze plek te verkleinen of verzachten. Op het gebied van omgevingsveiligheid zijn er geen beperkingen voor de betreffende ontwikkeling.

6.7.3 Conclusie

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

6.8 Luchtkwaliteit

6.8.1 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 (NO₂) of fijnstof (PM₁₀). 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- (NO₂) of fijnstof- (PM₁₀) 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 CO₂.

6.8.2 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 vijf woningen mogelijk en draagt zodoende niet in betekenende mate bij aan de verhoging van de luchtverontreiniging.

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

Jaar van planrealisatie	2026
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	40
Aandeel vrachtverkeer	0,3%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,01
PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Bestaande luchtkwaliteit

Op basis van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK), zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} voor het monitoringsjaar 2021 (monitoringsronde 2023) bepaald. Hieruit blijkt dat de jaargemiddelde grenswaarden (40 µg/m³ voor NO₂ en PM₁₀ en 25 µg/m³ voor PM_{2,5}) ter plaatse van het dichtstbijzijnde toetspunt 51468751_15561172 op de meest nabij gelegen gemonitorde weg, de Maas en Waalweg niet worden overschreden.

De waardes bedragen 25,5 µg/m³ voor NO₂, 15,98 µg/m³ voor PM₁₀ en 8,82 µg/m³ voor PM_{2,5}. Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

6.8.3 Conclusie

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

6.9 Waterhuishouding

6.9.1 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 2016 - 2021, Waterbeleid in de 21^e 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.

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: uitlogbare 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 ontwerpbuïen 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 m³ 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 m³ 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 ontwerp bui T=100+10% het systeem tot aan maaiveld gevuld zijn. De ledigingstijd van het systeem moet 48 tot 96 uur bedragen.

Uitgangspunten gemeente

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 perceelseigenaar 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.

6.9.2 Doorvertaling planvoornemen

Om vast te stellen of de waterhuishouding geschikt is voor de voorgenomen ontwikkeling is er d.d. 17 april 2025 een watertoets uitgevoerd. Deze is als bijlage 4 aan dit ruimtelijke plan toegevoegd.

Bestaande situatie

In de huidige situatie is het plangebied in gebruik als agrarisch perceel. De GHG is bepaald op 6,5 m +NAP. Het toekomstig verhard oppervlak is uitgegaan van 4.325 m². Door het aanbrengen van verharding en bebouwing is watercompensatie vereist.

Watergang

Aan de oostzijde wordt de planlocatie begrensd door een secundaire watergang (code: 421863). De watergang heeft een beschermingszone vanaf de insteek van 1 meter. Voor alle handelingen aan of in de nabijheid van een watergang zoals: dempen, graven, bouwen, onttrekken, lozen etc. is in het kader van de waterschapsverordening een vergunning van het waterschap benodigd en zal in overleg aangevraagd moeten worden.

Waterkeringen

In het voorliggende plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig.

Watercompensatie

Vooralsnog voorziet het plan in de mogelijkheid op het terrein tussen de kavels en de toekomstige ontsluiting, een alternatieve voorziening aan te leggen in de vorm van een wadi. Om inzicht te krijgen in het ruimtebeslag die bij een dergelijke (potentiële) voorziening hoort, is navolgend een voorziening indicatief uitgewerkt. Er is vooralsnog gekozen voor de aanleg van een wadi omdat een wadi controleerbaar en gemakkelijk beheerbaar is. Met de aanleg van een wadi wordt daarnaast voorkomen dat een doodlopende watergang wordt aangelegd. Ook zijn met een wadi geen aanvullende waterbergende maatregelen op de woonpercelen nodig.

Wanneer een wadi wordt aangelegd met een diepte van 0,4 meter en een talud van 1 op 3 aan de zijde van de kavels en een talud van 1:2 aan de zijde van de ontsluitingsweg kan, met inachtneming van een waking van 5 cm (waterhoogte 0,35 m), de volledige wateropgave worden geborgd. Met een grotere diepte kan de wadi logischerwijs ook smaller worden. In het kader van de vergunningverlening zal een definitieve invulling van de waterberging worden ingevuld. Voor de planologische uitwerking is nu helder wat de opgave is, en dat deze (ruimtelijk) inpasbaar is. Bijgaand de potentiële voorziening zoals passend zou zijn:



Situering wadi's ten behoeve van de waterberging voor de ontwikkeling van vijf woningen.

Grondwater

Het plan is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied. In en om het plangebied is geen grondwateroverlast bekend. Ingrepen voortvloeiend 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 rioolaansluitingen. Het hemelwater wordt niet gekoppeld aan het riolsysteem, 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, opdat met realisatie van de woningen tevens wordt voorzien in voldoende waterberging.

Waterkwaliteit

Uitgangspunt bij elke ruimtelijke ontwikkeling is, dat de kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater ten opzichte van de huidige situatie niet mag verslechteren. Waar mogelijk wordt een verbetering nagestreefd. De waterkwaliteit wordt beïnvloed door het (veranderende) ruimtegebruik en het gebruik van bouwmaterialen. Om de water- en bodemkwaliteit niet negatief te beïnvloeden wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende bouwmaterialen (koper, zink, lood). De emissies vanuit bouwmaterialen worden beperkt door gebruik te maken van producten die voorzien zijn van een keurmerk.

Beheer en onderhoud

Om de werking van het hemelwatersysteem te borgen en hinder te voorkomen is goed onderhoud van belang. Onderhoud aan een wadi zal jaarrond plaats moeten vinden en zal worden vastgelegd in een beheer- en onderhoudsplan. Hierin zullen onder andere de volgende 3 aspecten worden opgenomen:

- Preventief onderhoud: maaien van gras (wekelijks of twee wekelijks) of indien sprake is van vaste planten of wilde bloemen snoei werkzaamheden en wieden (tijdens groeiseizoen), verwijderen van blad en zwerfvuil (maandelijks), het reinigen van uitstroomkolk en overstortput en het doorspuiten van de aanwezige drain (eenmaal per jaar).
- Regelmatige visuele inspecties en monitoring op basis waarvan preventief onderhoud kan worden bijgesteld.
- Correctief onderhoud: herstellen van beschadigingen aan de grasmat of vegetatie, het verwijderen van vuil of slib (uitvoering o.b.v. visuele inspectie).

6.9.3 Wateradvies

Uit het wateradvies van het Waterschap blijkt dat de gangbare watertoetsprocedure geldt. Dit betekent dat er nader overleg plaats moet vinden met Waterschap Rivierenland. Het waterschap wil vroegtijdig meedenken, informeren en adviseren over de waterhuishoudkundige aspecten van het plan. Het Waterschap beoordeelt of het waterbelang voldoende gewaarborgd is. Het wateradvies is toegevoegd als bijlage 5 bij dit plan.

6.9.4 Conclusie

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

6.10 Natuur en ecologie

6.10.1 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 geregistreeerde stikstofdepositieruimte aan de Natura 2000-activiteit wordt toegedeeld (artikel 5.29, lid 3 Ow).

6.10.2 Doorvertaling planvoornemen

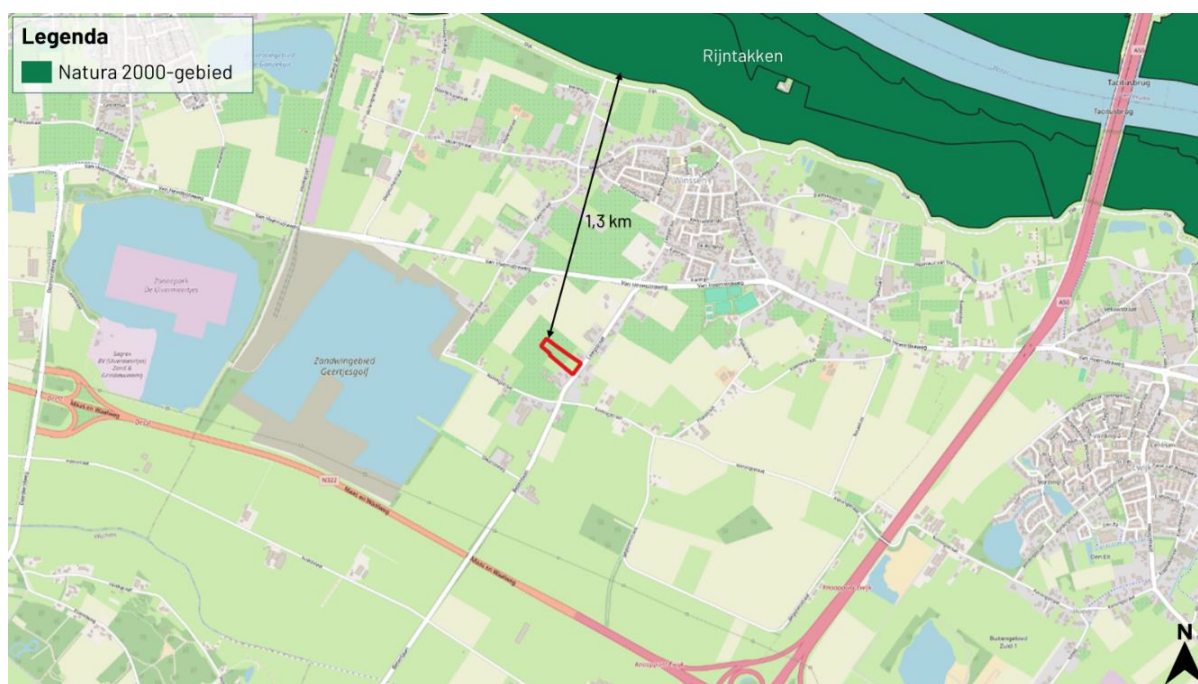
Soortenbescherming

Ten behoeve van het aspect ecologie is er d.d. 6 maart 2025 een quickscan Natuur uitgevoerd. Deze is als bijlage 6 aan dit ruimtelijke plan toegevoegd. De beoogde ruimtelijke ingreep leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent soortenbescherming en houtopstanden. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van zoogdieren, rugstreeppad en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. De maatregelen zijn onder de specifieke zorgplicht in het rapport opgenomen.

Conclusie van het onderzoek is dat in de beoogde realisatie van vijf woningen aan de Leegstraat te Winssen er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het kader van de Omgevingswet onderdeel natuur.

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied. Op een afstand van circa 1,3 km ligt het Natura 2000-gebied 'Rijntakken'. De planlocatie maakt geen deel uit van een beschermd gebied betreffende het Gelders Natuurnetwerk, Groene Ontwikkelingszone, Weidevogelgebied, Ganzenrustgebied of Beschermingszone natte landnatuur. Het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone liggen ook op circa 1,3 km van het plangebied.



Afstand tot Natura 2000-gebied Rijntakken (bron: quickscan natuur Blom Ecologie).

Stikstofdepositie

Er is een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd voor de aanlegfase en voor de gebruiksfase. Dit onderzoek is als bijlage 8 bij de motivering gevoegd.

Er is geen significant negatief effect van stikstof op de meest nabijgelegen Natura-2000 gebieden. De berekende toename is 0,0 mol/ha/j volgens de aerijsberekening met de in het rapport aangegeven uitgangspunten. Dit is zowel voor de aanlegfase als de gebruiksfase. Er is dan voor het plan dan ook geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk, en de Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor de uitvoering en exploitatie van het plan.

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.

BoomEffectAnalyse (BEA)

Om er zeker van te zijn dat de bomen langs de Leegstraat, aan weerszijden van de inritten, in stand gehouden kunnen blijven, is een BoomEffectAnalyse (BEA) uitgevoerd, zie bijlage 7. De gemeente wenst namelijk de bomenrij langs de Leegstraat duurzaam te behouden. Het doel van de BEA is om te bepalen in het perspectief van de voorgenomen plannen of realisatie van de twee inritten tussen de 4 gemeentelijke bomen (*Quercus robur*) mogelijk is. Uitgangspunt daarbij is dat de bomen in de huidige verschijningsvorm en op dezelfde standplaats duurzaam behouden kunnen blijven. In deze BEA wordt geadviseerd welke randvoorwaarden en maatregelen er genomen dienen te worden om de de bomen (*Quercus robur*) duurzaam te behouden als blijkt uit het onderzoek dat realisatie van de inritten tussen de bomen mogelijk is. Naar aanleiding van de voorstudie, het veldonderzoek en de analyse van de verkregen gegevens blijkt dat het haalbaar is om de vier gemeentelijke bomen (*Quercus robur*) duurzaam te behouden. Om de bomen ook daadwerkelijk duurzaam te behouden is het wel noodzakelijk dat er (bij de uitvoering) aan bepaalde randvoorwaarden wordt voldaan en er specifieke maatregelen worden getroffen.

6.10.3 Conclusie

De aspecten 'natuur' en 'ecologie' vormen geen belemmering voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.11 Cultureel erfgoed

Het onderdeel cultureel erfgoed gaat over zowel archeologie als cultuurhistorie.

6.11.1 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, (voorbeschermd) 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.

6.11.2 Doorvertaling planvoornemen

Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is opgenomen op de archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische waardenkaart. Onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan is het 'Parapluplan Archeologie' waarin het geactualiseerde archeologische beleid van 24 januari 2022 is geborgd. Deze archeologische waarden zijn doorvertaald in archeologische dubbelbestemmingen.

Archeologie

Op onderstaande uitsnede is een fragment te zien van de archeologische beleidskaart.



Uitsnede gemeentelijke archeologische beleidskaart met aanduiding plangebied (blauwe omkadering)

Op de inpassingstekening is weergegeven waar de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' (rode contour) is gelegen binnen het plangebied (zwarte omkadering). De rest van het plangebied heeft de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' (lichtrode contour). Uit de kaart volgt dat ter plaatse van het plangebied voor de helft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' geldt en voor de overige helft 'Waarde - Archeologie 2' is vastgesteld. Binnen 'Waarde - Archeologie 4' is een gebouw toegestaan met een oppervlakte van ten hoogste 250 m². Binnen 'Waarde - Archeologie 2' is het toegestaan om een gebouw op te richten met een oppervlakte van ten hoogste 100 m². Archeologisch onderzoek is dus benodigd.

Op basis van het archeologisch bureau- en veldonderzoek bijgevoegd in bijlage 9 is vastgesteld dat er in het plangebied een drietal archeologisch relevante niveaus aanwezig zijn. In het kader van de voorgenomen nieuwbouw in het plangebied is daarom vervolgonderzoek benodigd. Dit vervolgonderzoek wordt geconcentreerd op de locaties waar bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv uitgevoerd worden. Voor de zones waarin geen bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv plaatsvinden is een vervolgonderzoek niet noodzakelijk. Hier blijft echter wel een wettelijke meldingsplicht, conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 en 5.11 gelden. Deze houdt in dat als er onverhoopt toch archeologische resten aangetroffen worden, deze bij de bevoegde overheid (gemeente Beuningen) gemeld dienen te worden.

In het kader van de haalbaarheid van het TAM-omgevingsplan is aangetoond dat archeologie geen belemmering hoeft te zijn voor de nieuwbouwontwikkeling. Door de aanwezigheid van drie archeologisch relevante niveaus is in het TAM-omgevingsplan conform de regels de dubbelbestemming voor Waarde - Archeologie gehandhaafd. Hierdoor is verzekerd dat archeologische waarden worden beschermd. Het vervolgonderzoek zal in later stadium plaatsvinden en voor vergunningverlening worden uitgevoerd.

De dubbelbestemmingen zijn in onderhavig TAM-omgevingsplan, conform de regels uit het 'Parapluplan Archeologie', geborgd op de verbeelding en in de regels.

Cultuurhistorie

Op basis van de gemeentelijke cultuurhistorische kenmerkenkaart is het plangebied gelegen binnen 'oud cultuurland, Den Hogen Kamp (Volle Middeleeuwen). Daarnaast is er sprake van een arcering van een 'oude woongrond'. Bovendien zijn de naastgelegen locaties aan de Leegstraat 18 en 20 historische huislocaties, en is Leegstraat 18 een bouwhistorisch monument. Deze bevindingen hebben geen invloed op de woningbouwontwikkeling zoals deze is beoogd.



Uitsnede gemeentelijke cultuurhistorische kenmerkenkaart

Langs de Leegstraat is de aanduiding 'wagbeplanting' opgenomen en is een restgeul aangeduid. Deze aanduidingen zijn verder niet van invloed op de beoogde ontwikkeling in het plangebied. De inrit wordt aangesloten op de Leegstraat, maar de inritten zijn bestaand en hiervoor hoeft geen wagbeplanting verwijderd te worden.

6.11.3 Conclusie

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

6.12 Duurzaamheid

6.12.1 Regelgeving

Energiebesparing is een eerste vereiste om de energievraag te minimaliseren. Het gaat daarbij om het minimaliseren van zowel de energievraag van gebouwen als die van bedrijfsprocessen. De energie die dan nog gebruikt wordt, wordt zoveel mogelijk duurzaam opgewekt. Uitgangspunt is dat bij nieuwbouw daken geschikt moeten zijn voor zonnepanelen. Nieuwbouw moet voldoen aan de BENG.

In het kader van natuurinclusief bouwen wordt er bewust ruimte gemaakt voor biodiversiteit op, aan of in een gebouw of de omgeving, zodat er meer verschillende planten- en diersoorten kunnen leven, bijvoorbeeld in de vorm van nestkasten.

6.12.2 Doorvertaling planvoornemen

Door in het ontwerp van de openbare ruimte rekening te houden met de mogelijke gevolgen van klimaatverandering wordt de leefbaarheid van de nieuwe woningen in de toekomst gegarandeerd. Deze verwachte gevolgen zullen het meest merkbaar zijn in een toenemende regenintensiteit enerzijds en een toenemende droogte en hitte anderzijds. Aspecten die gaan over water en biodiversiteit worden beschreven in paragraaf 6.9 en 6.10.

Gemeente Beuningen heeft op basis van de Woondeal 2.0 ambities opgenomen op het gebied van duurzaamheid. Deze zijn verder uitgewerkt in eigen beleid op het gebied van biodiversiteit en klimaatadaptatie. Hierin wordt gestuurd op duurzame en circulaire bouw en bescherming van de biodiversiteit en wordt onder andere gestreefd naar 25% industriële bouw en 25% minder gebruik van primaire grondstoffen. Daarnaast is er oog voor verschillende doelgroepen en bouwt men levensloopbestendige woningen die geschikt te maken zijn voor bijzondere woonvormen, of bijvoorbeeld bewoners met fysieke woningbeperking en/of verminderde mobiliteit.

Het plan bevat de realisatie van een vijftal woningen die niet valt onder milieubelastende activiteiten. Voor het realiseren van de woningen wordt er gestreefd naar een energiezuinig plan waarin energiebesparende maatregelen worden genomen. Denk aan het gebruik van zonnepanelen en natuurinclusief bouwen door een goede inpassing in de omgeving. De woningen in het plangebied worden duurzaam, levensloopbestendig en energiezuinig gebouwd, waarbij er aandacht is voor onder andere klimaatadaptief bouwen. Het dak van de woningen wordt afgekoppeld en al het hemelwater kan op eigen terrein infiltreren ter plaatse van de naastgelegen watergang. Uiteraard worden de woningen gasloos uitgevoerd en er zal daarnaast sprake zijn van goede isolatie en duurzame vorm van verwarming.

6.12.3 Conclusie

Het aspect 'duurzaamheid' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

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

7.1 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.

7.2 Participatie

Onderdeel van het zorgvuldig opstellen van een TAM-omgevingsplan is participatie. Bij participatie worden burgers, bedrijven en maatschappelijke organisaties voorafgaand aan de besluitvorming actief betrokken. De omgeving en betrokken instanties vroeg bij een project betrekken vergroot het draagvlak en voorkomt vaak bezwaren in een later stadium.

Participatie

In het kader van de beoogde ontwikkeling is door de initiatiefnemers met de omwonenden gesproken. De participatie is opgenomen in het participatieverslag. Opmerkingen van omwonenden zijn waar mogelijk meegenomen in de verdere uitwerking van het plan.

Zienswijzen

Te zijner tijd zal het ontwerp TAM-omgevingsplan gedurende zes weken ter visie worden gelegd. De zienswijzen zullen hier of in een separate nota zienswijzen van een gemeentelijke reactie worden voorzien.

7.3 Consultatie

In het kader van het vooroverleg is het plan voorgelegd aan het Waterschap Rivierenland en de provincie Gelderland. Zij hebben geen aanleiding gezien een reactie in te dienen.

7.4 Zienswijzen

Het ontwerp TAM-omgevingsplan “Hoofdstuk 22e [Leegstraat achter 18-20]” heeft ingevolge het bepaalde in artikel 16.40 Omgevingswet (Ow) en afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) van 16 december 2025 tot en met 27 januari 2026 als ontwerp ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon eenieder - zowel mondeling als schriftelijk - zienswijzen indienen tegen het ontwerp TAM-omgevingsplan. Er is één zienswijze ontvangen. De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend. In deze zienswijzennota wordt de zienswijze samengevat weergegeven en van een reactie voorzien. Ook is aangegeven of, en zo ja, op welk punt, de betreffende zienswijze leidt tot wijziging van het TAM-omgevingsplan.

Bijlagen bij motivering

Bijlage 1 Beeldkwaliteitplan

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek

Bijlage 4 Watertoets

Bijlage 5 Wateradvies

Bijlage 6 Quicksan natuur

Bijlage 7 BoomEffectAnalyse (BAE)

Bijlage 8 Notitie stikstofdepositie

Bijlage 9 Archeologisch bureau- en veldonderzoek

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 22e wordt ingevoegd, bestaande uit de regels van dit plan. De hoofdstukken in dit plan moeten gelezen worden als afdelingen van hoofdstuk 22e van het omgevingsplan gemeente Beuningen. In de artikelkop van de artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer 22e gelezen worden. In de kop van de bijlagen moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage 22e 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 22e Leegstraat tussen 18-20 Winssen, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0209.TAMLeegstraat18- zoals vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>

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 2.42 gehanteerd.

2.3 plan

Het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e Leegstraat tussen 18-20 Winssen met identificatienummer NL.IMRO.0209.TAMLeegstraat18-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 bedoeld in artikel 2.4 van de Omgevingswet;

2.6 aanduiding

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

2.7 aanduidingsgrens

grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

2.8 achtererfgebied

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

2.9 afhankelijke woonruimte

een voor huisvesting van een (zelfstandig) huishouden geschikt gebouw, dat ruimtelijk ondergeschikt is aan en/of ruimtelijke een geheel vormt met het hoofdgebouw en blijvend onderdeel uitmaakt van de kavel van het hoofdgebouw. Het betreft een aangebouwd of vrijstaand bijgebouwen of een tijdelijke mantelzorgunit met een eigen toegang en eigen voorzieningen, maar wel gelegen op hetzelfde perceel en in de nabijheid van de woning waarin de zorgverlener of zorgvrager woont. De afhankelijke woonruimte is ten behoeve van mantelzorg (verlenen of ontvangen). Het bijgebouw of de tijdelijke unit blijft een onderdeel van de bestaande woning en er is geen sprake van een nieuwe woonfunctie;

2.10 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);

2.11 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;

2.12 bebouwing

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

2.13 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;

2.14 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;

2.15 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;

2.16 bijgebouw

een gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, dat zich daarvan door zijn constructie of geringere afmetingen visueel onderscheidt;

2.17 bouwen

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

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:

- a. onder aaneengebouwd wordt een woning verstaan, die deel uitmaakt van een blok van meer dan twee woningen en/of andere functies, waarvan het hoofdgebouw aan het op het aangrenzende bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd;
- b. onder gestapeld wordt een gebouw verstaan, dat uit meerdere naast elkaar en/of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen (appartementen) bestaat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd;
- c. onder twee-aaneen wordt een woning verstaan, waarvan het hoofdgebouw deel uitmaakt van een blok van maximaal twee direct aaneengebouwde hoofdgebouwen (twee-onder-één-kap);
- d. 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 dubbelbewoning

een extra wooneenheid in de hoofdmassa, aanbouw, uitbouw of (al dan niet vrijstaand) bijgebouw van een hoofdwooning (die rechtens mag bestaan), zonder eigen erf of erftoegang ten behoeve van de extra wooneenheid.

2.26 gebouw

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

2.27 hoofdgebouw

een (deel van een) gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie en/of afmetingen dan wel gelet op de functie als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

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 levensloopbestendige woning

een woning of woonruimte, waar in het ontwerp rekening is gehouden om er eenvoudig een levensloopgeschikte woning van te maken.

2.32 levensloopgeschikte woning

woonruimte, geschikt voor een bewoner met een fysieke woningbeperking en/of verminderde mobiliteit, met alle primaire ruimten (woonkamer, keuken, toilet, hoofdslaapkamer en badkamer) op één bouwlaag en bereikbaar zonder traplopen.

2.33 locatiegrens

de grens van een locatievlak;

2.34 locatievlak

een geometrisch bepaald vlak dat is aangewezen voor een gebruiksdoel;

2.35 mantelzorg

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond;

2.36 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;

2.37 voldoende parkeergelegenheid

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

2.38 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;

2.39 watergang

een voor de oppervlaktewaterkwantiteit van overwegend belang zijnde watergang;

2.40 waterhuishoudkundige doeleinden

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

2.41 wonen

het houden van verblijf, het huren of het gehuisvest zijn in een woning, als bedoeld in 2.42;

2.42 woning/ wooneenheid

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

2.43 zijerf

gedeelte van het erf dat aan de zijkant van het gebouw is gelegen, minimaal 1 meter naar achter ten opzichte van de voorgevel rooilijn.

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 Agrarisch met waarden

4.1 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0209.TAMLeegstraat18-vadf is aangewezen voor het gebruiksdoel Agrarisch met waarden.

4.2 Gebruiksdoelomschrijving

Een locatie die is aangewezen voor het gebruiksdoel Agrarisch met waarden heeft de volgende functies:

- a. de uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- b. nevenactiviteiten;
- c. behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische, landschappelijke en aardkundige waarden;
- d. water, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. extensief recreatief medegebruik;
- f. erfbeplanting, wegbeplanting, landschapselementen, bosschages;
- g. landschapstuinen;
- h. de opwekking van duurzame energie in de vorm van windenergie en zonne-energie alsmede warmte-koude opslag;

een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelsontsluitingen en sloten, en overeenkomstig de in 4.3.1 opgenomen nadere detaillering van de doeleinden.

4.3 Gebruiksactiviteit

4.3.1 Nadere regels

a Functie agrarisch met waarden

Binnen de functie Agrarisch met waarden is het beleid primair zowel gericht op het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor een duurzame en concurrerende landbouw als op de bescherming van de aanwezige landschappelijke, natuur- en cultuurhistorische waarden.

b Karakter

De gronden binnen deze functie worden gekenmerkt door het halfopen landschap en het kleinschalige samenspel van bebouwingslinten, dorpen, weiden en boomgaarden in onregelmatige patronen. Het beleid binnen deze functie is gericht op het beheer, herstel en ontwikkeling van deze cultuurhistorische en landschappelijke waarden.

c Extensief recreatief medegebruik

Het gehele gebied gelegen binnen deze functie mag worden gebruikt ten behoeve van extensief recreatief medegebruik. Ter ondersteuning van het recreatief medegebruik worden beperkte recreatieve voorzieningen toegestaan in het gehele gebied zoals paden, banken, picknicktafels, bewegwijzering e.d.

d Landschapstuin

De gronden gelegen binnen deze functie mogen, voor zover de gronden grenzen aan een locatievlak van de functie Wonen of een bouwvlak binnen de functie Agrarisch worden gebruikt ten behoeve van een landschapstuin.

4.3.2 Verboden

a Algemeen

- 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

Het is in ieder geval verboden om gronden en/of bouwwerken te gebruiken en/of te laten gebruiken voor:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest;
- b. het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten, tenzij:
 1. dit plaatsvindt ten behoeve van de agrarische productie binnen het agrarisch bedrijf dan wel uitsluitend betrekking heeft op agrarische producten van het eigen bedrijf; of
 2. voor zover het bepaalde in 4.3.1 van toepassing is;
- c. detailhandel;
- d. buitenopslag ten behoeve van nevenactiviteiten;
- e. vrijstaande bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- f. woondoelinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
- g. het bewonen van bedrijfsruimte;
- h. kamerbewoning;
- i. de huisvesting van tijdelijke werknemers;
- j. het in pandig bedrijfsmatig houden van dieren, anders dan op de begane grondlaag van agrarische bedrijfsgebouwen;
- k. een seksinrichting;
- l. gewasbeschermingsmiddelen, ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - gewasbeschermingsmiddelen'.

4.4 Bouwactiviteit

4.4.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken geldt het volgende:

- a. hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan;

4.4.2 Beoordelingsregels

a Bouwwerken, geen gebouw zijnde

De maatvoering van bouwwerken, geen gebouw zijnde is als volgt:

- a. voor erfafscheidingen bedraagt de maximum bouwhoogte 2 m;
- b. voor overige bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt de maximum bouwhoogte 6 m;

4.5 Omgevingsplanactiviteit bouwen

4.5.1 Paardenbak t.b.v. hobbymatig gebruik

- a. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning paardenbakken buiten het bouwvlak toe te staan ten behoeve van hobbymatig gebruik.
- b. De omgevingsvergunning bedoeld in onder a wordt alleen verleend indien:
 1. de paardenbak kan redelijkerwijs niet worden gesitueerd binnen het bouwvlak of binnen het locatievlak Wonen;
 2. de paardenbak wordt aansluitend aan het bouwvlak of het locatievlak Wonen gesitueerd;
 3. de paardenbak wordt zodanig gesitueerd en/of ingepast dat deze geen onevenredige aantasting van de landschappelijke waarden vormt;
 4. schuurtjes, lichtmasten en andere aan de paardenbak verwante bouwwerken zijn niet toegestaan;
 5. in afwijking van het bepaalde in 4 is een molen toegestaan;
 6. de oppervlakte van de paardenbak bedraagt maximaal 800 m²;
 7. 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.

4.5.2 Schuilstal

- a. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning een schuilstal op te richten.
- b. De omgevingsvergunning bedoeld in onder a wordt alleen verleend indien:
 1. de oppervlakte van de schuilstal mag niet meer bedragen dan 30 m²;
 2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
 3. bij een schuilstal in de vorm van een hooischelf mag de hoogte van de onderbouw niet meer

- bedragen dan 2,5 m en de nokhoogte niet meer dan 6 m;
4. de schuilstal wordt landschappelijk ingepast.

4.6 Omgevingsplanactiviteit voor werken en werkzaamheden

4.6.1 Vergunningplicht

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

- het verwijderen van houtopstanden;
- het diepploegen en diepwoelen van de bodem;
- het graven, ophogen en egaliseren van de bodem;
- het aanbrengen van niet omkeerbare oppervlakteverhardingen en half verhardingen;
- het aanbrengen van ondergrondse leidingen;
- het wijzigen van de perceelsindeling zoals die door sloten, greppels en beplantingselementen is aangegeven;
- het aanleggen van boomgaarden, behoudens de vervanging van bestaande boomgaarden.

4.6.2 Uitzondering vergunningplicht

Het verbod van 4.6.1 geldt niet voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

- welke plaatshebben op een agrarisch bouwblok;
- waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het plan een aanleg- of omgevingsvergunning is verleend;
- welke ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren;
- welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer.

4.6.3 Vergunningvoorschriften

Aan de omgevingsvergunning als bedoeld in 4.6.1 gelden per werk/werkzaamheid de volgende voorschriften:

Omgevingsvergunningplichtige werken/werkzaamheden	criteria voor verlening van de omgevingsvergunning
het verwijderen van houtopstanden	deze werkzaamheden vinden plaats in het kader van het bos- of natuurbeheer; de werkzaamheden zijn noodzakelijk in het kader van de agrarische bedrijfsvoering;
het diepploegen en diepwoelen van de bodem	deze werkzaamheden vinden plaats in het kader van het bos- of natuurbeheer/ontwikkeling en/of de werkzaamheden zijn noodzakelijk in het kader van de agrarische bedrijfsvoering; de werkzaamheden mogen niet leiden tot een onomkeerbare aantasting van de aardkundige waarden;
het graven, ophogen en egaliseren van de bodem;	deze werkzaamheden vinden plaats in het kader van het waterbeheer en/of bos- of natuurbeheer;/ontwikkeling en/of de werkzaamheden zijn noodzakelijk in het kader van de agrarische bedrijfsvoering; de werkzaamheden mogen niet leiden tot een onomkeerbare aantasting van de aardkundige waarden;
het aanbrengen van niet omkeerbare oppervlakteverhardingen en half verhardingen.	de verhardingen zijn noodzakelijk voor het beheren dan wel verbeteren van bos en natuur dan wel voor het mogelijk maken van extensief recreatief medegebruik; de verhardingen mogen geen onevenredige aantasting betekenen van de aanwezige natuurwaarden; de werkzaamheden zijn noodzakelijk in het kader

	van de agrarische bedrijfsvoering;
het aanbrengen van ondergrondse leidingen	er mag geen blijvende aantasting plaatsvinden van de aanwezige natuurwaarden;
het wijzigen van de perceelsindeling zoals die door sloten, greppels en beplantingselementen is aangegeven;	er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden; deze werkzaamheden vinden plaats in het kader van het waterbeheer en /of het bos- of natuurbeheer;/ontwikkeling en/of de werkzaamheden zijn noodzakelijk in het kader van de agrarische bedrijfsvoering;
het aanleggen van boomgaarden, behoudens de vervanging van bestaande boomgaarden.	de aanleg van boomgaarden doet binnen een afstand van 50 m rondom de boomgaard geen onevenredige afbreuk aan het woon- en leefklimaat.

4.6.4 Beoordelingsregels

De in 4.6.1 bedoelde omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in 4.2. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 4.6.3 de toetsingscriteria weergegeven.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0209.TAMLeegstraat18-vadf is aangewezen voor het gebruiksdoel Verkeer.

5.2 Gebruiksdoelomschrijving

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

a. verkeersvoorzieningen in de vorm van een erftoegangsweg met maximaal 2 rijstroken; een en ander met bijbehorende voorzieningen zoals groenvoorzieningen, wildbegeleidende en wildbeschermingsvoorzieningen, geluidswerende voorzieningen, parkeervoorzieningen, wandel- en/of fietspaden, openbare nutsvoorzieningen,abri's, bermen, wegbepantingen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.3 Gebruiksactiviteit

5.3.1 Verboden

Het is verboden om gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze die niet ten dienste staat van de in 5.2 genoemde functies van de gronden.

5.4 Bouwactiviteit

5.4.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken geldt het volgende:

- a. bouwwerken staan ten dienste van de functies genoemd in 5.2;
- b. alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan.

5.4.2 Beoordelingsregels

a Bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen geldt het volgende:

- a. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 10 m²;
- b. de hoogte niet meer bedraagt dan 3 m.

b Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de maximum bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt 1 m;
- b. de maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer bedraagt 9 m;
- c. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 15 m, met dien verstande dat de hoogte van lichtmasten maximaal 18 m mag bedragen.

Artikel 6 Wonen

6.1 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0209.TAMLeegstraat18-vadf is aangewezen voor het gebruiksdoel Wonen.

6.2 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 6.3.1 onder a;
- b. de opwekking van duurzame energie in de vorm van windenergie en zonnenergie alsmede warmte-koude opslag;
- c. water, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en erven en overeenkomstig de in sublid 6.3.1 opgenomen nadere regels.

6.3 Gebruiksactiviteit

6.3.1 Nadere regels

a Bedrijfsactiviteiten (wonen)

In combinatie met wonen is uitsluitend het gebruik van ruimten binnen de woning en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van een bedrijfsactiviteit als gebruik overeenkomstig de functie aangemerkt, mits er voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. uitsluitend bedrijvigheid is toegestaan in de categorieën 1, 2 en 3.1 van bijlage 2 bij de regels;
- b. het (mede) ten behoeve van een bedrijfsactiviteit in gebruik te nemen vloeroppervlak van de woning en / of de bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 80 m²;
- c. degene die de bedrijfsactiviteit in de woning en / of de bijgebouwen uitoefent dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- d. buitenopslag en stalling is niet toegestaan;
- e. detailhandel en / of groothandel is niet toegestaan, met uitzondering van detailhandel in de vorm van een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en in verband met de bedrijfsactiviteit en handelsactiviteiten via het internet;
- f. horeca is niet toegestaan;
- g. autogerelateerde bedrijven zijn niet toegestaan;

6.3.2 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 6.2 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 6.3.1 opgenomen nadere regels over het gebruik van gronden en bouwwerken.

b Specifiek (wonen)

Het is in ieder geval verboden om gronden en/of bouwwerken te gebruiken en/of te laten gebruiken voor:

- a. vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- b. kamerbewoning;
- c. bedrijfsactiviteit anders dan bedoeld in 6.3.1.

6.4 Bouwactiviteit

6.4.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken geldt het volgende:

- a. bouwwerken staan ten dienste van de functies genoemd in 6.2;
- b. er zijn hoofdgebouwen in de vorm van woningen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

6.4.2 *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. er dient sprake te zijn van levensloopbestendige woningen;
- c. de bebouwingsoppervlakte van de footprint van het hoofdgebouw (excl. aangebouwde bijbehorende bouwwerken) mag per woning niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²)';
- d. voor de bouwwijze van de woningen geldt het volgende:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' zijn uitsluitend twee aaneengebouwde woningen toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden", niet meer dan het aangegeven aantal woningen is toegestaan;
- f. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m), maximale bouwhoogte (m)';

b Bijbehorende bouwwerken (wonen)

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken bij een woning moeten worden gebouwd op het achtererf- en/of zijerf;
- b. de gezamenlijke maximum oppervlakte per woning van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt 150 m², indien de bestaande oppervlakte groter is dan 150m², geldt de bestaande oppervlakte als maximum;
- 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 4,25 m;
- d. de maximum goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt 3 m;
- e. de maximum bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt 6 m;
- f. de maximum hoogte van de onderbouw van een hooischelf bedraagt 2,5 m;
- g. de maximum goothoogte van een hooischelf bedraagt 6 m;

c Bouwwerken, geen gebouwen zijnde (wonen)

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn ter plaatse van het gehele locatievlak toegestaan.
- a. de maximum bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings op ten minste 1 m achter de voorgevel bedraagt 2 m;
- b. de maximum bouwhoogte van overige erf- of terreinafscheidingen bedraagt 1 m;
- c. de maximum bouwhoogte van pergola's en carports c.q. overkappingen bedraagt 3 m, voor zover deze geen onderdeel uitmaken van de kapvorm van het hoofdgebouw.
- d. de maximum oppervlakte van pergola's en carports c.q. overkappingen bedraagt 20 m².

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 fundamente van de woning;
- b. de voorgevel van de te herbouwen woning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn van de woning;
- c. de bouwwijze (dat wil zeggen vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) 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 tot maximaal 4,0 m onder peil.

6.4.3 *Afwijken van beoordelingsregels*

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

- a. het bepaalde in 6.4.2 d onder b 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 dient sprake te zijn van (zekerheidstelling omtrent de) sloop van de bestaande woning;
 3. door de herbouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
 4. de nieuwe situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving;
 5. er moet voldaan worden aan de regels voor geluid uit de Omgevingswet;
 6. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
 7. 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.

6.5 Omgevingsplanactiviteit

6.5.1 Bedrijfsactiviteiten

- a. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning in afwijking van het bepaalde in 6.3.1 onder a gronden en bouwwerken te gebruiken ten behoeve van een bedrijfsactiviteit;
- b. De omgevingsvergunning bedoeld onder a wordt alleen verleend indien:
 1. het bedrijf qua aard en omvang en invloed op het milieu en de omgeving gelijk te stellen is met de toegestane bedrijfsactiviteiten. Omtrent de vergelijkbaarheid van de invloed op het milieu en de omgeving advies wordt gevraagd aan een onafhankelijke terzake deskundige.

6.5.2 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.

6.5.3 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 m²;
 4. ingeval de extra wooneenheid een tijdelijke verplaatsbare wooneenheid betreft, dan:
 - bedraagt het maximum oppervlak 80 m²;
 - 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 hoofdwooning;
 10. de omgevingsvergunning wordt ingetrokken na beëindiging van het gebruik van de extra wooneenheid;

11. er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt gerealiseerd.

6.5.4 *Mantelzorg*

- a. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning een (vrijstaand) bijgebouw te gebruiken als afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg.
- b. De omgevingsvergunning bedoeld onder a wordt alleen verleend indien:
 1. een dergelijke bewoning is aantoonbaar nodig vanuit een oogpunt van mantelzorg. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen vraagt het bevoegd gezag hieromtrent advies aan een onafhankelijk terzake deskundige instantie;
 2. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
 3. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de vigerende regeling inzake bijbehorende bouwwerken;
 4. de afstand van de achtergevel van de woning tot de tijdelijke mantelzorgunit mag maximaal 15 m bedragen. Van deze afstand kan door het college van burgemeester en wethouders worden afgeweken zodra de omstandigheden op of de inrichting van het perceel plaatsing van een tijdelijke mantelzorgunit binnen een afstand van maximaal 15 m tot de woning niet mogelijk maakt;
 5. de afhankelijke woonruimte dient te worden bewoond door degene(n) die de zorg nodig heeft/hebben;
 6. er geen zelfstandige woning ontstaat;
 7. de afhankelijke woonruimte mag geen eigen perceelontsluiting hebben;
 8. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
 9. de omgevingsvergunning kan worden ingetrokken indien de noodzaak vanuit oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is, in verband waarmee ook een tijdelijke mantelzorgunit moet worden verwijderd.

6.6 **Voorwaardelijke verplichtingen**

6.6.1 *Landschappelijke inpassing*

Het gebruik van gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' overeenkomstig het bepaalde in 6.2 is uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing ter plaatse van het betreffende woonperceel is gerealiseerd en in stand wordt gehouden overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan dat in bijlage 1 van de regels is opgenomen, waarbij geldt dat de landschappelijke inpassing binnen 18 maanden na oplevering van de woningen dient te zijn gerealiseerd.

6.6.2 *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 Waterschap Rivierenland en de van het Omgevingsplan gemeente Beuningen onderdeel uitmakende Verordening afvoer hemel- en grondwater.

Hoofdstuk 3 Algemene regels over functies

Artikel 7 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 8 Aanvraagvereisten

1. 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:
 - a. 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
 - b. 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.
2. 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 9 Anti-dubbelregel

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 10 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 11 Parkeren

11.1 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:

- a. op het bijbehorende bouwperceel in voldoende parkeergelegenheid is voorzien;
- b. aan de hand van de parkeernormering en aan de hand van de van toepassing zijnde gebiedstypering volgens de volgende aanduiding:
 1. 'overige zone - buitengebied';

op het moment van aanvraag van de omgevingsvergunning bepaald of is voorzien in voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van het voorgenomen gebruik van het betreffende bouwwerk.

- c. Krachtens een voorschrift verbonden aan de omgevingsvergunning moet:
 1. in voldoende mate verzekerd zijn dat voldoende parkeergelegenheid zoals bedoeld in onder b wordt gerealiseerd;
 2. in voldoende mate verzekerd zijn dat voldoende parkeergelegenheid zoals bedoel onder b in stand wordt gehouden.

11.2 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 11.1 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 12 Waarde - Archeologie 2

12.1 Voorrangsregeling

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

12.2 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0209.TAMLeegstraat18-vadf is aangewezen als Waarde - Archeologie 2.

12.3 Gebruiksdoelomschrijving

Een locatie die is aangewezen als Waarde - Archeologie 2 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 waardevolle archeologische terreinen, historische dorpskern, oude woongronden, huisterpen en overige terreinen van archeologisch belang.

12.4 Bouwactiviteit

12.4.1 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 100 m²;
- 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.

12.4.2 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.

12.4.3 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).

12.5 Omgevingsplanactiviteit voor werken en werkzaamheden

12.5.1 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, onderzoeken, 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 fundamenteën en het verwijderen en/of uittrekken van heipalen.

12.5.2 Uitzondering vergunningplicht

Het verbod van 12.5.1 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 12.4.2 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 100 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.

12.5.3 Aanvraagvereisten

- a. Voorafgaand aan de aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in 12.5.1 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 12.5.1 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.

12.5.4 Vergunningvoorschriften

Aan de omgevingsvergunning als bedoeld in 12.5.1 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).

12.5.5 Beoordelingsregels

- a. Voorafgaand aan de verlening van een omgevingsvergunning als bedoeld in 12.5.1 vraagt het bevoegd gezag advies aan een archeologisch deskundige.
- b. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend indien door die 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.

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.TAMLeegstraat18-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 m²;
- 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, onderzoeken, 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 fundamenteën 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 die 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.

Artikel 14 Waarde - Archeologie 6

14.1 Voorrangsregeling

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

14.2 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0209.TAMLeegstraat18-vadf is aangewezen als Waarde - Archeologie 6.

14.3 Gebruiksdoelomschrijving

Een locatie die is aangewezen als Waarde - Archeologie 6 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 lage archeologische verwachting.

14.4 Bouwactiviteit

14.4.1 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 5.000 m²;
- 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.

14.4.2 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.

14.4.3 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).

14.5 Omgevingsplanactiviteit voor werken en werkzaamheden

14.5.1 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, onderzoeken, 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 fundamenteën en het verwijderen en/of uittrekken van heipalen.

14.5.2 Uitzondering vergunningplicht

Het verbod van 14.5.1 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 14.4.2 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 5.000 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.

14.5.3 Aanvraagvereisten

- a. Voorafgaand aan de aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in 14.5.1 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 14.5.1 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.

14.5.4 Vergunningvoorschriften

Aan de omgevingsvergunning als bedoeld in 14.5.1 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).

14.5.5 Beoordelingsregels

- a. Voorafgaand aan de verlening van een omgevingsvergunning als bedoeld in 14.5.1 vraagt het bevoegd gezag advies aan een archeologisch deskundige.
- b. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend indien door die 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 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

15.1.1 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.

15.1.2 Maatwerkvoorschrift

Het bevoegd gezag kan bij maatwerkvoorschrift eenmalig afwijken van het bepaalde in 15.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 15.1.1 met maximaal 10%.

15.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 15.1.1 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.

15.2 Overgangsrecht gebruik

15.2.1 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.

15.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met dit plan strijdige gebruik, bedoeld in 15.2.1, 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.

15.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 15.2.1, 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.

15.2.4 Uitzondering

Het bepaalde in 15.2.1 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 Landschappelijke inpassing

Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten (Wonen)