Motivering en regels

Vast te stellen (Versie 25 oktober 2026)

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22g [Asdonck 2025]

buro WAAL BRUG

ADVISEURS VOOR DE LEEFOMGEVING

Inhoudsopgave

Motivering **6**

Hoofdstuk 1 Inleiding **7**
1.1 Aanleiding 7
1.2 Ligging plangebied 7
1.3 Vigerend omgevingsplan 8
1.4 Leeswijzer 9

Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie **10**
2.1 Bestaande situatie 10
2.2 Toekomstige situatie 10
2.3 ETFAL 14

Hoofdstuk 3 Juridische toelichting **15**
3.1 Inleiding 15
3.2 Opbouw van de regels 15
3.3 Functies 16

Hoofdstuk 4 Beleidskader **18**
4.1 Nationaal beleid en regelgeving 18
4.2 Provinciaal & regionaal beleid en regelgeving 19
4.3 Gemeentelijk beleid 23
4.4 Conclusie 26

Hoofdstuk 5 Programma **27**

Hoofdstuk 6 Onderzoek **28**
6.1 Ladder voor duurzame verstedelijking 28
6.2 Verkeer en parkeren 28
6.3 Bodem 34
6.4 Geluid 35
6.5 Bedrijven en milieuzonering 38
6.6 Externe veiligheid 40
6.7 Luchtkwaliteit 43
6.8 Waterhuishouding 45
6.9 Natuur en ecologie 50
6.10 Cultureel erfgoed 52
6.11 Leidingen 56
6.12 Duurzaamheid 56
6.13 Mer-beoordeling 57

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid **59**
7.1 Economische uitvoerbaarheid 59
7.2 Participatie 59
7.3 Consultatie 59
7.4 Zienswijzen 60

Bijlagen bij motivering **61**

Bijlage 1 **Beeldkwaliteitplan** **62**

Bijlage 2 **Diverse bodemonderzoeken** **63**

Bijlage 3 **Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai** **64**

Bijlage 4 **Stikstofdepositieonderzoek** **65**

Bijlage 5 **Passende beoordeling** **66**

Bijlage 6 **Archeologisch proefsleuvenonderzoek** **67**

Bijlage 7 **Verslag Inloopavond** **68**

Bijlage 8 **Nota zienswijzen** **69**

Regels **71**

Hoofdstuk 1 **Inleidende bepalingen** **72**
Artikel 1 Toepassingsbereik 72
Artikel 2 Begrippen 73
Artikel 3 Meten en rekenen 76

Hoofdstuk 2 **Specifieke regels over functies** **77**
Artikel 4 Groen 77
Artikel 5 Verkeer 79
Artikel 6 Wonen 81

Hoofdstuk 3 **Algemene regels over functies** **84**
Artikel 7 Toepassingsbereik 84
Artikel 8 Aanvraagvereisten 85
Artikel 9 Anti-dubbeltelregel 86
Artikel 10 Bestaande maatvoering 87
Artikel 11 Parkeren 88

Hoofdstuk 4 **Regels ter bescherming van waarden en objecten** **89**
Artikel 12 Leiding - Riool 89
Artikel 13 Overige zone - attentiegebied archeologisch onderzoek 91
Artikel 14 Overige zone - attentiegebied Romeinse weg 92
Artikel 15 Waarde - Archeologie 2 93

Hoofdstuk 5 **Overgangsregels** **96**
Artikel 16 Overgangsrecht 96

Motivering

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

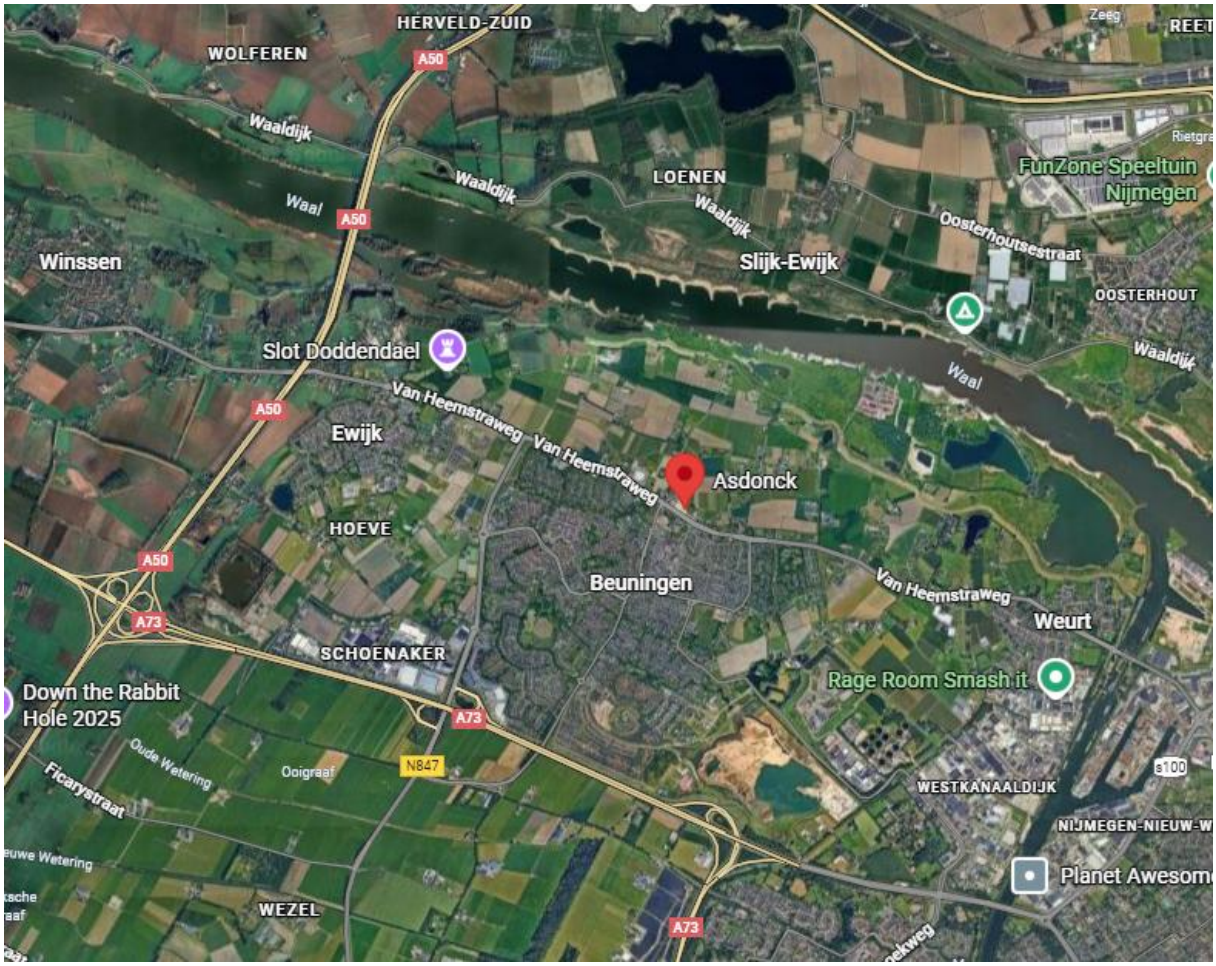
Het voorliggende plan heeft betrekking op de uitbreiding van Beuningen met het nieuwe woongebied 'Asdonck'. De locatie 'Asdonck' kent een lange geschiedenis qua planvorming, waarbij anno 2025 een nieuw plan is uitgewerkt met daarin 3 woongebouwen met daarin woningen in verschillende prijsklassen (huur en koop) in een parkachtige setting.

De 2 meest oostelijk gelegen woongebouwen worden daarbij voorzien van een (half)verdiepte gebouwde parkeervoorziening. Het westelijke gebouw met 30 sociale huurappartementen is vanwege de regelgeving rondom spuitzonering niet (langer) onderdeel van onderhavig plan. Daarmee worden er met dit plan maximaal 70 woningen mogelijk gemaakt.

Het plangebied wordt weliswaar op dit moment gebruikt voor de tijdelijke opvang van vluchtelingen, maar de beoogde planopzet past niet binnen de regels van het (tijdelijke deel van het) 'omgevingsplan gemeente Beuningen'. Daarom heeft de gemeente ervoor gekozen om de beoogde ontwikkeling via een TAM-omgevingsplan te realiseren.

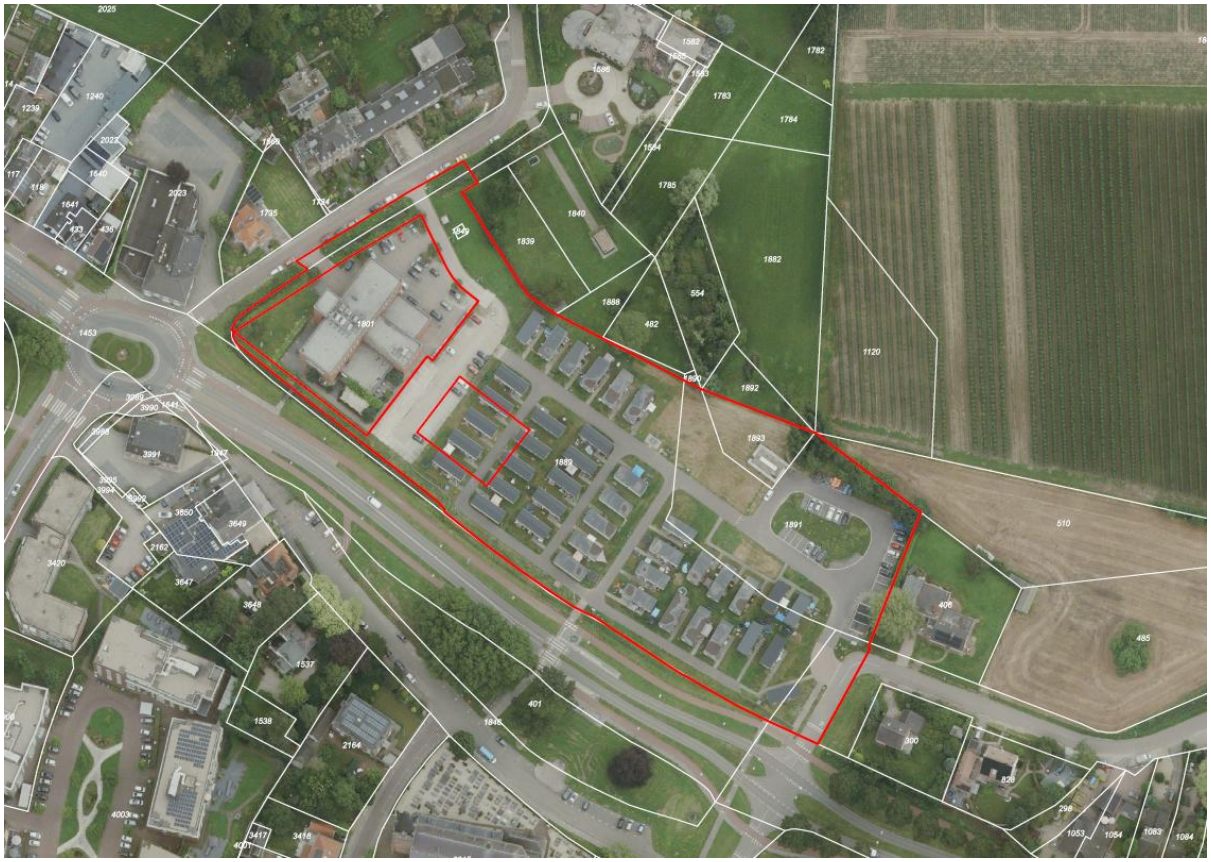
1.2 Ligging plangebied

Het plangebied heeft een oppervlakte van ruim 1,5 ha en is gelegen aan de noordzijde van het centrum van Beuningen, ten noorden van het kernwinkelgebied en grenzend aan de Van Heemstraweg, de Waardhuizenstraat en de Kloosterstraat. Navolgende afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Globale ligging plangebied (Bron: maps.google.nl)

Navolgende afbeelding toont globaal de begrenzing van het plangebied, waarbij de huidige locatie van het Asdonck Center en de rode rechthoek ten zuidoosten daarvan buiten de plangrens vallen:



Globale begrenzing plangebied (rode omkadering)

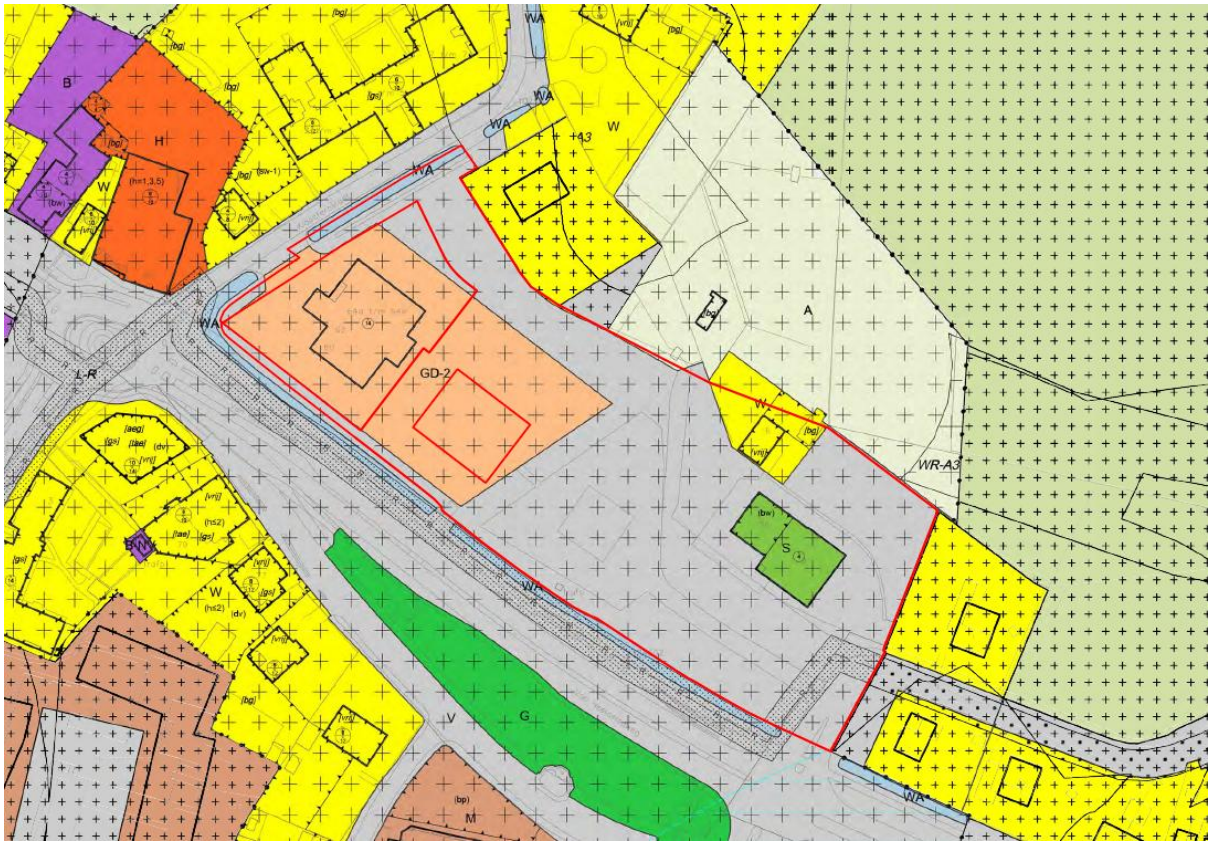
Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.

1.3 Vigerend omgevingsplan

Voor de gronden in het plangebied geldt (het tijdelijk deel van) het 'omgevingsplan gemeente Beuningen', in werking getreden op 1 januari 2024. Dit tijdelijke deel van het omgevingsplan omvat de 'Beheersverordening Centrum Beuningen', die de gemeenteraad op 3 juni 2013 heeft vastgesteld. Het plangebied heeft hierin de bestemmingen 'Gemengd-2', 'Sport', 'Verkeer' en 'Wonen'. Ook loopt er aan de zuidoostzijde een rioolwaterpersleiding door het plangebied, die is voorzien van de dubbelbestemming 'Leiding - Riool'.

Daarnaast omvat het tijdelijke deel van het omgevingsplan eveneens de voormalige bestemmingsplannen:

- 'Parapluplan Parkeren', zoals de gemeenteraad van de gemeente Beuningen dat heeft vastgesteld op 29 mei 2018. De gronden in het plangebied vallen hier binnen de aanduiding 'overige zone - schil centrum'
- 'Parapluplan Archeologie', zoals de gemeenteraad van de gemeente Beuningen dat heeft vastgesteld op 11 juli 2023. De gronde in het plangebied vallen hier binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Daarnaast heeft een groot deel van de gronden de aanduiding 'overige zone - attentiegebied archeologisch onderzoek'. De zone direct ten noorden van de Van Heemstraweg heeft daarnaast nog de aanduiding 'overige zone - attentiegebied Romeinse weg'.



Uitsnede tijdelijk omgevingsplan met globale begrenzing plangebied (rode omkadering, waarbij het Asdonckcenter en de rode rechthoek ten zuidoosten daarvan buiten de plangrens vallen)

Omdat de beoogde woongebouwen met gebouwde parkeervoorziening niet gerealiseerd kunnen worden binnen de geldende bestemmingen (=functies), zal van het tijdelijke omgevingsplan moeten worden afgeweken om de bouw 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 planontwikkeling beschreven. Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de bestaande en toekomstige situatie van het plangebied, waarbij zowel de ruimtelijke aspecten als functionele aspecten aan de orde komen.

Toets omgevingsplan
In hoofdstuk 3 wordt de juridische regeling toegelicht.

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, het geplande programma en de milieu- en omgevingsaspecten uiteengezet.

Uitvoerbaarheid
Het laatste deel (hoofdstuk 7) gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. Daarbij wordt onder meer ingegaan op de resultaten vanuit participatie en de afstemming met de vooroverlegpartners.

Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie

2.1 Bestaande situatie

In de bestaande situatie is ter plaatse van het plangebied sprake van een tijdelijke opvanglocatie voor vluchtelingen met in totaal 42 units, bijbehorende wegen en paden, groen- en parkeervoorzieningen. Op navolgende afbeelding een impressie:



2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Stedenbouwkundig ontwerp

Visie op hoofdlijnen
Het plangebied transformeert naar een openbaar toegankelijke, waardevolle groene ruimte voor Beuningen, en vormt de overgang tussen het historische centrum van Beuningen en het Oeverwallenlandschap. Drie woongebouwen staan speels in het landschap en vormen samen een visuele eenheid. De speelse opstelling wordt bereikt door variërende rooilijnen, bouwhoogtes en draaiingen. Een horizontale gevelopbouw met zichtbare bouwlagen draagt bij aan een visueel open en lichte uitstraling. Dit voorkomt overweldiging en ligt de nadruk op het landschap. Om de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar toegankelijke groen te waarborgen, is het parkeren uit het zicht onttrokken door middel van (half)verdiept parkeren. Een subtiel talud zorgt voor een doorlopende openbare ruimte.

Groen en water
Groen is de belangrijkste drager in het plan. Het groen kent zo min mogelijk onderbrekingen. Vandaar dat het parkeren (zo veel mogelijk) (half)verdiept ligt. Het parkeerdek is door middel van een substraatlaag en talud aangesloten op de openbare ruimte. Een combinatie van bomen, vaste beplanting en kruidenrijke bloemmengsels (alleen gebiedseigen) zorgt voor een biodivers, groen en speels karakter.

Voetpaden verbinden het plangebied met de wandelroutes in de omgeving, zoals het Klompenpad. In de groene ruimte is er plek voor extra capaciteit voor waterberging, ontmoetingsplekken en er zijn diverse speelvoorzieningen voor kinderen.

Het doel is om regenwater zoveel mogelijk op te vangen binnen het totale plangebied, en zo nodig te bergen en te infiltreren in de bodem. Uitgangspunt is hierbij dat het water zichtbaar wordt afgevoerd.

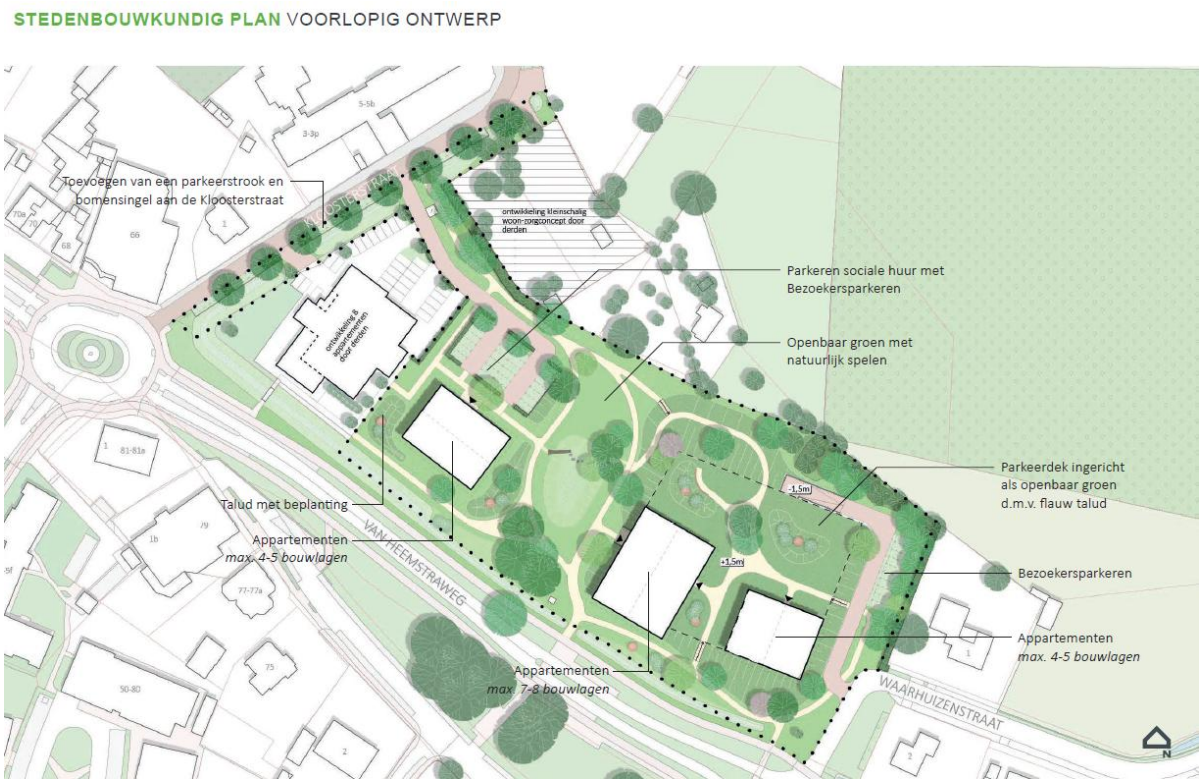
Bebouwing
De gebouwen staan vrij in het groen. De gebouwen zijn alzijdig, waarbij ze een groene, moderne en duurzame uitstraling hebben. De gebouwen hebben een herkenbare enkelvoudige hoofdvorm en zorgvuldig gekozen kleuren en materialen past de bebouwing binnen het landschappelijke karakter van de omgeving. Elk gebouw is vergelijkbaar in uitstraling, maar heeft toch een eigen, onderscheidend ontwerp.

Ontsluiting
Om verkeersbewegingen te beperken, kent het plan twee ontsluitingswegen. De Kloosterstraat en de Waardhuizenstraat zijn beide verbonden met de Van Heemstraweg. De huidige parkeerdruk op de Kloosterstraat zal worden opgelost door het aanleggen van een separate parkeerstrook met ruimte voor groen. Hiermee zal de Kloosterstraat haar historische bomenrij weer terugkrijgen.

De ontsluitingswegen leiden elk naar een collectieve parkeervoorziening met ruimte voor bezoekers parkeren. Hierdoor is overige infrastructuur voor auto's overbodig.

Een netwerk van brede (grotendeels vrijliggende) voetpaden draagt bij aan een veilig en aangenaam verblijfsgebied, mede omdat het plangebied autovrij is. Er zijn diverse wandelroutes die verbonden zijn met het bestaande netwerk richting het historische hart en het buitengebied.

Parkeren
Om het landschappelijke karakter van het gebied te behouden, zal het zicht op parkeergelegenheid worden beperkt. Het parkeren zal voor de 2 oostelijke woongebouwen voornamelijk (half)verdiept onder de gebouwen plaatsvinden. Bezoekers en huurders van de (sociale) huurwoningen in het westelijke woongebouw parkeren op maaiveld, waarbij de vakken groen zijn ingepast door middel van een talud en/of haag.



Voorlopig stedenbouwkundig ontwerp (Bron: Sweco, d.d. 3 juni 2025)



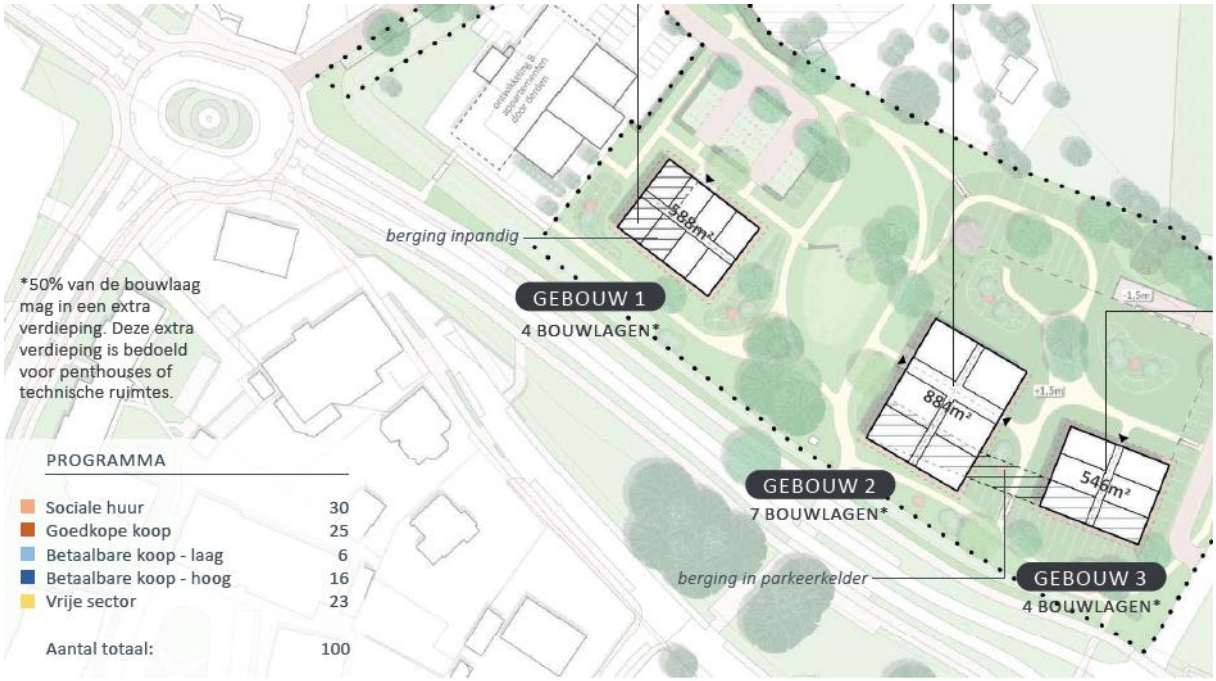
A. Overzicht vanuit zuid



B. Overzicht vanuit noord

2.2.2 Woningbouwprogramma

Het woningbouwprogramma bestaat uit 70 appartementen verspreid over 2 woongebouwen. Het gaat hierbij om 70 koopappartementen in de 2 oostelijke woongebouwen op navolgende afbeelding. Onder de 2 oostelijke woongebouwen komt een (half)verdiepte parkeervoorziening. Het westelijke woongebouw met 30 sociale huurappartementen maakt niet (langer) onderdeel uit van het plangebied:



2.2.3 Beeldkwaliteit

Er is een beeldkwaliteitplan opgesteld voor het plangebied. Dit beeldkwaliteitplan is als bijlage 1 bij de motivering gevoegd.

Het is de ambitie om een woongebied te ontwikkelen met ruimte voor ontmoeting, passend bij het groene karakter en het historische hart van de omgeving.

In het plan is er ruimte voor 2 woongebouwen met appartementen, variërend in bouwhoogte, losliggend in het doorlopende groene landschap. Daarom is er qua beeldkwaliteit ingezet op natuurlijk bouwen, hetgeen zich vertaalt in het gebruik van natuurlijke kleuren, hout, gevelbeplanting en groene daken.

Elk woongebouw is vergelijkbaar in uitstraling, maar heeft toch een eigen, onderscheidend ontwerp.

Het beeldkwaliteitplan dient twee doelen; enerzijds is het een inspiratiekader voor een bouwende partij, anderzijds dient het als toetsingskader voor het bevoegd gezag.

Beeldkwaliteit gebouwen

- Positionering: De woongebouwen hebben een sterke interactie met het landschap en zijn alzijdig georiënteerd. Een lichte verdraaiing ten opzichte van elkaar zorgt voor een speels effect.
- Massa en vorm: Een eenvoudige opbouw van de bouwblokken met afgeronde hoeken draagt bij aan een visueel slank, vriendelijk en modern gebouw.
- Gevelbeeld: Elk appartementencomplex is vergelijkbaar in opbouw. Gevels hebben sterk horizontale opbouw, zichtbare vloeren met ertussen lichte en open vlakken. Elk gebouw heeft een vergelijkbare natuurlijke en duurzame uitstraling.
- Dak: De daken zijn plat afgewerkt en zijn voorzien van zonnecollectoren mogelijk in combinatie van vegetatie. Het groen is passend bij de omgeving en biedt meerwaarde voor de ecologie.
- Materiaalgebruik: Kleuren en materialen passen binnen het landschappelijke karakter van de omgeving. De gekozen kleuren en materialen zijn ingetogen en rustig van toon.
- Detaillering: De eenduidige hoofdvorm wordt versterkt door goede detaillering.
- Overgangen: De appartementencomplexen staan visueel in het landschap en kennen daardoor geen fysieke erfafscheidingen. Bij (half)verdiept parkeren zorgt een verhoogd talud voor een doorlopende, obstakelvrije overgang naar de openbare ruimte.

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 beheersverordening 'Centrum Beuningen', 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 22g toegevoegd. Onderhavig TAM-omgevingsplan moet dus ook als onderdeel van het omgevingsplan gemeente Beuningen gelezen worden.

In dit hoofdstuk volgt een toelichting op de juridische regeling. Het juridisch bindende gedeelte van dit omgevingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De verbeelding en de regels moeten in samenhang met elkaar 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 aan de Asdonck. Daarom worden in de regels alleen maar bepalingen opgenomen welke specifiek relevant zijn voor onderhavige ontwikkeling van de Asdonck.

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 voor de Asdonck is beoogd zoveel mogelijk aansluiting te vinden bij de regels en bepalingen voor vergelijkbare functies en activiteiten uit het bestemmingsplan 'Kern 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 ligt ter plaatse één archeologische waarde ('Waarde - Archeologie 2') en is er sprake van 'Leiding - Riool'.

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 bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen met verschillende kleuren weergegeven. Voorts zijn diverse aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

Groen
Alle gronden in het plangebied die niet beoogd zijn voor de functies 'Verkeer' en 'Wonen' hebben vanwege de beoogde parkachtige inrichting de functie 'Groen' gekregen.

Verkeer
Het deel van de (half)verdiepte gebouwde parkeervoorziening dat niet onder de gebouwen en de tussenliggende ruimte is gelegen (maar onder de toekomstige openbare ruimte), is samen met de toeleidende weg naar de Waardhuizenstraat, de toeleidende weg naar de westelijke parkeerkoffer (inclusief) aangewezen voor de functie 'Verkeer'. Tevens is er vanuit plantechnisch oogpunt voor gekozen om de planologische witte vlekken aan de zijde van de Kloosterstraat ook de functie 'Verkeer' te geven. Binnen onderhavige functie is ook de beoogde parkachtige inrichting te realiseren.

Wonen
De gronden binnen 'Wonen' zijn aangewezen voor 2 woongebouwen met 70 woningen. Voor de situering en maatvoering van de woningen zijn er bepalingen opgenomen met betrekking tot:

Aantal woningen
Op de verbeelding is per bouwvlak aangegeven hoeveel woningen maximaal zijn toegestaan.

Bouwwijze
Op de verbeelding is aangeduid welk type woning binnen de bouwvlakken is toegestaan, in dit geval uitsluitend gestapelde woningen.

Goot- en bouwhoogte
De maximum bouwhoogte voor de woningen is aangegeven per bouwvlak door middel van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)'.

Situering gebouwen
Teneinde de toekomstige situatie eenduidig te kunnen reguleren, is de bebouwing “gezoneerd”. De locatie van de woningen is vastgelegd door de aanduiding 'bouwvlak'.

De (half)verdiepte gebouwde parkeervoorziening onder de woongebouwen en onder de openbare ruimte door direct achter, is toegestaan binnen de aanduiding 'parkeergarage'.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
Ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde is als uitgangspunt gehanteerd dat deze op het gehele bouwperceel zijn toegestaan. De maatvoering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is gerelateerd aan de ligging.

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.

In dit plan is ervoor gekozen om de mate van publieksaantrekkende werking van de activiteiten als relevant onderscheid te hanteren tussen activiteiten die wel gewenst zijn in een woonomgeving en activiteiten die onder omstandigheden gewenst kunnen zijn in een woonomgeving. 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 op 45 % van de vloeroppervlakte van de woning, tot een maximum van 45 m². Tevens is in de regels opgenomen dat de bewoner het beroep of bedrijf aan huis zelf moet uitoefenen.

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. De aan huis verbonden functies zijn toegestaan in de woning en de bijbehorende bouwwerken.

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 zijn instructieregels.

4.1.3 Conclusie

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

4.2 Provinciaal & regionaal beleid en regelgeving

4.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

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

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

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

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

Planspecifiek
De beoogde ontwikkeling sluit aan bij het vertrekpunt dat zoveel mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied gebouwd wordt. Bovendien betreft het woongebouwen met levensloopgeschikte woningen in de vorm van appartementen, die onder andere geschikt zijn voor ouderen om langer zelfstandig te wonen. Hiermee wordt bijgedragen aan de provinciale ambitie om voor een ieder een passende woning te hebben.

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

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

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

4.2.2 Omgevingsverordening provincie Gelderland

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.

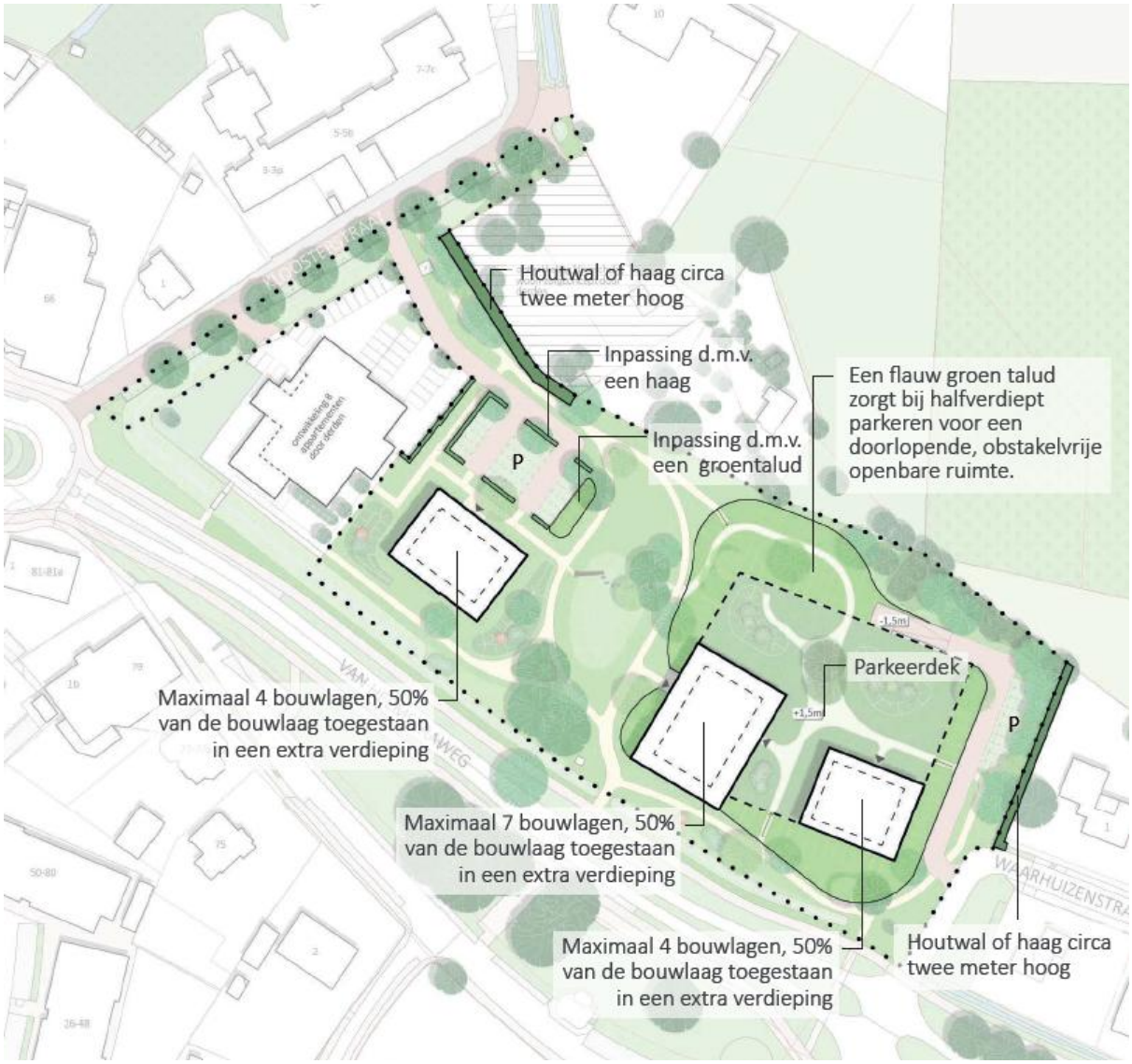
Ten aanzien van 'wonen' is in artikel 5.64 opgenomen dat in een omgevingsplan alleen nieuwe woningen worden toegelaten wanneer deze ontwikkeling past binnen de regionale woonagenda.

Planspecifiek
Aangezien het toevoegen van 70 woningen passend is binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma (dat op zijn beurt past binnen de subregionale woonagenda, zie subparagraaf 4.2.3) is de voorgenomen ontwikkeling passend binnen de Omgevingsverordening.

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

Het plangebied transformeert naar een openbaar toegankelijke, waardevolle groene ruimte voor Beuningen, en vormt de overgang tussen het historische centrum van Beuningen en het Oeverwallenlandschap. De woongebouwen staan speels in het landschap en vormen samen een visuele eenheid. Om de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar toegankelijke groen te waarborgen, is het parkeren uit het zicht onttrokken door middel van (half)verdiept parkeren. Een subtiel talud zorgt voor een doorlopende openbare ruimte.

Aansluitend bij de kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen wordt het plangebied parkachtig ingericht doormiddel van het aanplanten van taluds en verschillende groene elementen. Er worden ondermeer op 2 locaties houtwallen c.q. hagen toegevoegd en ook de westelijke parkeerkoffer wordt voorzien van een haag:



Daarnaast is het plangebied gelegen binnen een 'kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied'. Dit betekent dat het op basis van artikel 4.36 van de Omgevingsverordening Gelderland verboden is om in het plangebied een bodemenergiesysteem aan te leggen of te gebruiken. Om te voldoen aan deze regel zal er geen bodemenergiesysteem aangelegd worden in het plangebied. Bij de verdere uitwerking van de plannen tot op bouwplanniveau zal rekening gehouden worden met deze eis.

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

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. Voor Beuningen komt dit neer op circa 1.325 woningen.

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

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

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

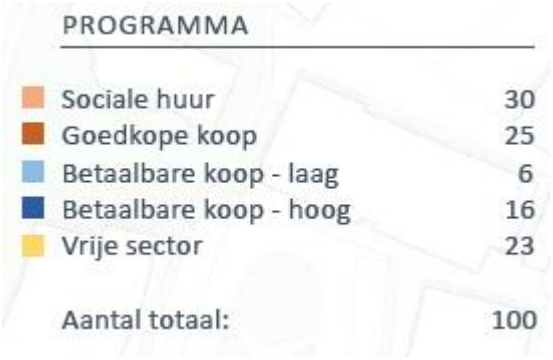
Woondeal 2.0 Regio Arnhem-Nijmegen
De gemeente hanteert sinds begin 2023 de Woondeal 2.0 regio Arnhem-Nijmegen als uitgangspunt bij de herijking van lokaal ruimtelijk en volkshuisvestelijk beleid met daarin de volgende inzet:

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

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

De Woondeal 2.0 wijkt af van het in 2020 vastgestelde onderdeel prijsklassen uit het 10 puntenplan Wonen. Het aandeel betaalbare huur- en koopwoningen moet minimaal 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
In het hele gebied Asdonck worden maximaal 100 woningen gerealiseerd, waarvan 30 sociale huurwoningen. Daarmee wordt aan het percentage van 30 % voldaan. Er wordt met 77 % ook ruimschoots voldaan aan de eis om 2/3 betaalbaar te bouwen. Om plantechnische redenen zijn de 30 sociale huurappartementen uit onderhavig plan gehaald. Deze woningen zullen echter op een later moment alsnog gerealiseerd worden op basis van een andere planologische procedure. Daarmee wordt alsnog voldaan aan de eisen uit de woondeal.



PROGRAMMA	
Sociale huur	30
Goedkope koop	25
Betaalbare koop - laag	6
Betaalbare koop - hoog	16
Vrije sector	23
Aantal totaal:	100

De voorgenomen ontwikkeling past daarmee zowel kwalitatief als kwantitatief gezien binnen de woondeal 2.0.

4.2.4 Conclusie

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

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Beuningen

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

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

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

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

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

- Voldoende woningen voor de eigen behoefte én de regionale groei;
- Betaalbare woningen voor diverse doelgroepen, verschillende soorten woningen binnen de wijken, levensloopgeschikte woningen en bevordering van doorstroming;
- Behoud van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad en geschikte woningen voor toekomstige doelgroepen;

- Nieuwe woningen moet zoveel mogelijk duurzaam, klimaatbestendig en circulair worden gebouwd, maar ook de bestaande voorraad moet verduurzamen.

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

Planspecifiek
Het plangebied valt op de visiekaart binnen het deelgebied 'Oeverwallen'. Conform de omgevingsvisie is er op enkele locaties langs de Van Heemstraweg ruimte voor nieuwe woningen. De locatie Asdonck is al vele jaren in beeld voor woningbouw en moet met de beoogde 70 woningen in dit plangebied een belangrijke bijdrage leveren aan het voorzien in de gemeentelijke woningbehoefte en het versterken van de woonfunctie rondom het centrum.

4.3.2 Kwaliteitskader woningbouw Beuningen 2023

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

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

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

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

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

Planspecifiek
De voorgenomen bouw van 100 woningen in het totale ontwikkelgebied voor Asdonck, waarvan 77 % betaalbaar, waaronder 30 % sociale huur (van de 100 woningen), past kwantitatief zowel binnen de Woondeal alsmede binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma van 1.240 woningen (en daarmee binnen de subregionale woonagenda).

4.3.3 10 punten plan wonen

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

Planspecifiek

1. Prijsklassen

Uitgangspunt is minimaal 30% betaalbare woningbouw met daarnaast ook de (duurdere) woningen waar behoefte aan is. Dit is een bandbreedte die gemeentebreed geldt, maar niet elke locatie kan kwantitatief en/of kwalitatief exact hierin voorzien. In het plangebied wordt voorzien in meer dan 75% betaalbare woningen.

2. Woningtypen

Dit plan betreft de realisatie van 70 levensloopgeschikte woningen in de vorm van appartementen. Het betreft een mix van koop (betaalbaar t/m duur).

3. Groepen

Zie hiervoor, alle woningen worden levensloopgeschikt gerealiseerd.

4. Ruimte en lucht

De raad gaat in de motie uit van circa 30 woningen per hectare. Aangezien het plangebied een oppervlakte van slechts ruim 1,5 ha heeft, ligt de woningdichtheid met circa 47 woningen per hectare een stuk hoger.

Door echter op deze locatie te kiezen voor gestapelde woningbouw transformeert het plangebied naar een openbaar toegankelijke, waardevolle groene ruimte voor Beuningen, en vormt het een fraaie overgang tussen het historische centrum van Beuningen en het oeverwallenlandschap. Om de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar toegankelijke groen te waarborgen, is het parkeren uit het zicht onttrokken door middel van (half)verdiept parkeren. Een subtiel talud zorgt voor een doorlopende openbare ruimte met diverse wandelpaden.

5. Spreiding

Per kern is een verdeling van de opgave weergegeven. Het grootste deel van de opgave (circa 30 %) zal in de kern Beuningen moeten landen. De beoogde ontwikkeling in onderhavig plangebied levert hier met 70 woningen een stevige bijdrage aan.

6. Dorpsvriendelijk

De locatie Asdonck biedt ruimte om in een wat groter gebied, zonder afbreuk te doen aan de bestaande stedenbouwkundige structuur, 70 woningen toe te voegen.

7. Landschapsvriendelijk

Het plangebied transformeert naar een openbaar toegankelijke, waardevolle groene ruimte voor Beuningen, en vormt een fraaie overgang tussen het historische centrum van Beuningen en het oeverwallenlandschap. Om de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar toegankelijke groen te waarborgen, is het parkeren uit het zicht onttrokken door middel van (half)verdiept parkeren. Een subtiel talud zorgt voor een doorlopende openbare ruimte met diverse wandelpaden.

8. Duurzaam

Naast het feit dat er volgens de laatste duurzaamheidseisen (BENG) zal worden gebouwd, zal het gebied klimaatadaptief en natuurinclusief worden ingericht. IN het park is voldoende ruimte voor waterberging en er komen meerdere nestgelegenheden voor vogels en/of vleermuizen.

9. Groen

Zie hiervoor onder 'ruimte en lucht' en 'landschapsvriendelijk'.

10. Veilig

Beide oostelijke woongebouwen worden via de Waardhuizenstraat ontsloten. Het westelijke woongebouw wordt via de Kloosterstraat ontsloten. Parkeren vindt voor de oostelijke woongebouwen grotendeels plaats in een (half)verdiepte gebouwde parkeervoorziening.

4.3.4 Visie Inclusief Wonen in Beuningen

Op 2 juli 2024 heeft de gemeenteraad de visie Inclusief Wonen in Beuningen 2024 - 2028 vastgesteld als richtinggevend kader voor woningbouw- en woonzorgontwikkelingen. 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 70 levensloopgeschikte woningen en sluit daarmee aan op de visie. Conform de visie inclusief wonen is hier bovendien sprake van een ontwikkeling op een inbreidingslocatie. Het betreft de verdichting aan de rand van het centrum van Beuningen. Er worden levensloopgeschikte woningen gerealiseerd ter bevordering van de doorstroming. De nieuwe woningen worden zoveel mogelijk zelfvoorzienend gerealiseerd.

4.3.5 Conclusie

In het plangebied zijn geen gemeentelijke belangen in het geding.

4.4 Conclusie

Het beleid van de verschillende overheidslagen heeft geen specifieke consequenties voor het plangebied.

Hoofdstuk 5 Programma

De beoogde ontwikkeling kent 3 functies:

Groen
Alle gronden die niet de functies 'Verkeer' en 'Wonen' hebben gekregen, zijn voorzien van de functie Groen om de beoogde parkachtige inrichting te kunnen realiseren.

Verkeer
Daar waar parkeren, ontsluitingswegen e.d. zijn voorzien (waaronder op hoofdlijnen ook het deel van de (half)verdiepte gebouwde parkeervoorziening dat niet onder de woongebouwen is gelegen) is gekozen voor de functie 'Verkeer'.

Wonen
In totaal kunnen er 70 woningen worden gerealiseerd verspreid over 2 woongebouwen.

Voor de situering en maatvoering zijn regels opgenomen waarbij middels de aanduidingen 'maximum bouwhoogte (m)', 'maximum aantal wooneenheden' en 'gestapeld'.

Het realiseren van de beoogde woongebouwen 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 wordt het beschreven.

Aan het eind van elke paragraaf volgt een conclusie met betrekking tot het aspect.

6.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

6.1.1 Regelgeving

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

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

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

6.1.2 Doorvertaling planvoornemen

Onderhavig initiatief betreft het realiseren van maximaal 70 extra burgerwoningen in de vorm van appartementen. Daarmee is sprake van een stedelijke ontwikkeling en moet er getoetst worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Op basis van de ligging binnen bestaand stedelijk gebied en de regionale woonagenda, zie verder subparagraaf 4.3.4 en 4.3.2, kan gesteld worden dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

6.1.3 Conclusie

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

6.2 Verkeer en parkeren

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 de voertuigaantrekkende werking inzichtelijk te maken en de parkeereis te berekenen, is gebruikgemaakt van de meest recente CROW-publicatie 744: Parkeerkencijfers 2024. Hiermee is bewust afgeweken van het huidige gemeentelijke beleid, het Parapluplan Parkeren. Dat beleid hanteert nog de verouderde CROW-publicatie 317: Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, waarin hogere, inmiddels achterhaalde parkeernormen zijn opgenomen. Om het aantal fietsparkeerplekken te bepalen is gebruik gemaakt van de CROW Leidraad Fietsparkeren 2023.

Daarnaast gaat het bestaande beleid uit van de stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk', terwijl de kern Beuningen volgens de huidige indeling valt in de categorie 'matig stedelijk'. Dit verschil leidt ertoe dat de parkeernormen in het bestaande beleid hoger uitvallen dan in werkelijkheid noodzakelijk is.

Om de gebiedsontwikkeling mogelijk te maken, is daarom gekozen voor toepassing van de nieuwste CROW-kencijfers. Deze keuze wordt mede gerechtvaardigd door de aanwezigheid van goede alternatieven voor de auto. Het centrum, met een ruim aanbod aan voorzieningen, ligt op loopafstand van de toekomstige woningen. Bovendien bevindt zich direct naast de woningbouwlocatie een bushalte en een snelfietspad, waardoor duurzame mobiliteitskeuzes aantrekkelijker worden.

Gebiedsindeling
Het plangebied bevindt zich in de schil van het centrum, als aangegeven in onderstaande gebiedsindeling van de gemeente Beuningen.



Gebiedsindeling Beuningen, locatie De Asdonck (Parapluplan Parkeren)

Om de stedelijkheidsgraad te bepalen is er gekeken naar de omgevingsadressendichtheid. De kern Beuningen valt met een gemiddelde dichtheid van 1.338 adressen per km2 in de categorie 'matig stedelijk' (CBS).

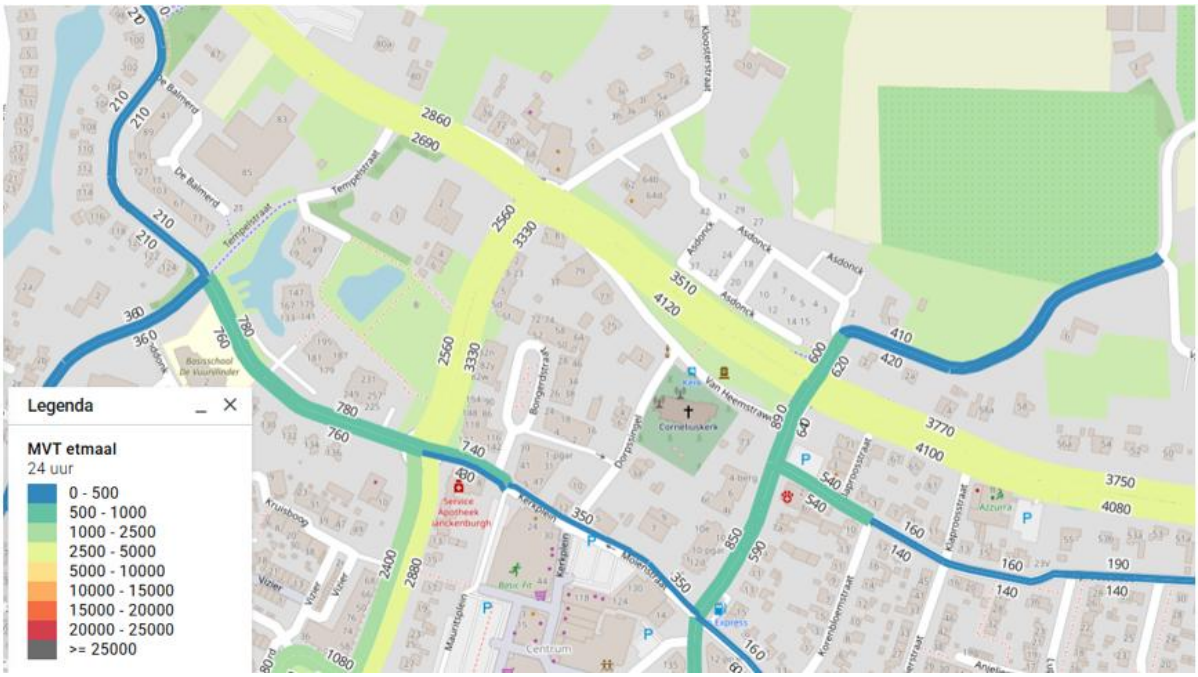
De gebiedsaanduiding (schil centrum) en de stedelijkheidsgraad (matig stedelijk) bepalen welke kencijfers gebruikt moeten worden voor de parkeereis en de voertuiggeneratie. Omdat het een woningbouwontwikkeling betreft is er van uitgegaan dat er geen extra zwaar (vracht) verkeer gegenereerd wordt, maar alleen licht (auto) verkeer.

6.2.1 Verkeer

Voertuiggeneratie
Om de voertuigaantrekkende werking te bepalen van woningbouwontwikkeling De Asdonck is onderstaande berekening gemaakt. Deze berekening is gebaseerd op de kengetallen van de CROW. Voor het vaststellen van de norm is uitgegaan van het gemiddelde van de bandbreedte.

Functie	Aantal	Gemiddelde norm (per #)	Totaal
Koop, appartement, 75 - 100 m² bvo	31	5,4	167,4
Koop, appartement, > 100 m² bvo	16	6,9	110,4
Huur, appartement, vrije sector, > 100 m² bvo	23	5,1	117,3
Totaal	**70**		**395,1**

Afwikkeling motorvoertuigen
Om te bepalen of de bestaande infrastructuur het extra gegenereerde verkeer als gevolg van de ontwikkeling De Asdonck aan kan, wordt het Regionaal Verkeersmodel (RVM) gebruikt met als basisjaar 2024. Deze is op navolgende afbeelding weergegeven.



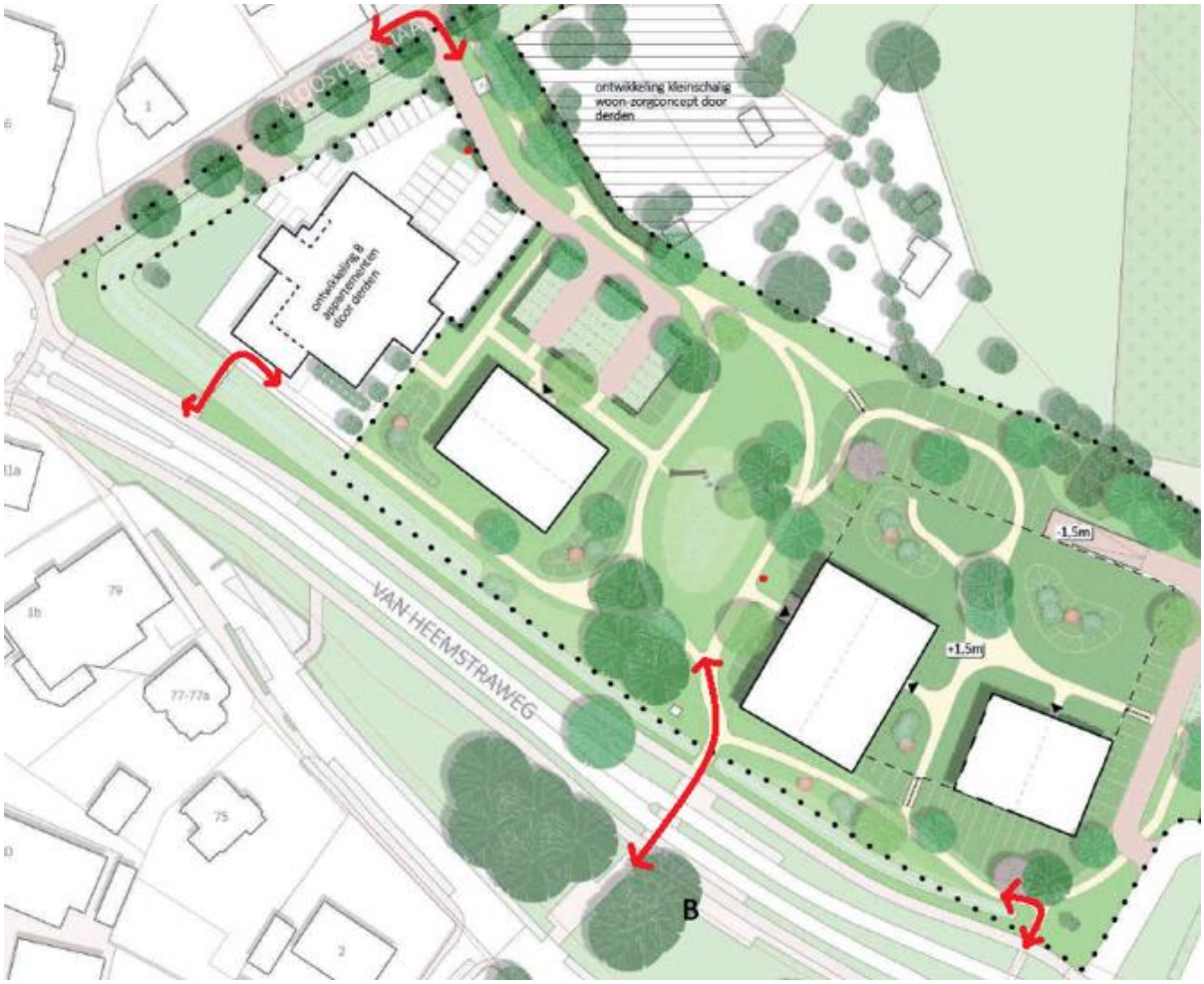
Intensiteiten auto-vrachtverkeer bestaande situatie (RVM, 2024)

Veel van het nieuwe verkeer zal afgewikkeld worden via de Kloosterstraat (ETW30) aan de westzijde en via de Waardhuizenstraat (ETW30) aan de oostzijde. Beide straten komen uit op de Van Heemstraweg (GOW50). Het merendeel van het autoverkeer zal met name verder rijden via de Van Heemstraweg richting Nijmegen of Druten, of via de Wilhelminalaan – Verlengde Wilhelminalaan richting de A73.

Voorgaande tabel geeft de verkeersgeneratie van de ontwikkeling weer. De 395 voertuigbewegingen per etmaal komen van de 2 wooncomplexen, met parkeerplaatsen ontsloten op de Waardhuizenstraat. De huidige intensiteit op deze straat bedraagt circa 620 motorvoertuigen per etmaal, deels veroorzaakt door tijdelijke bungalows op de Asdonck. Wanneer deze verkeersgeneratie wordt gecorrigeerd, ligt de '0-situatie' rond de 420 voertuigbewegingen. In de nieuwe situatie komt dit uit op circa 815 motorvoertuigen per etmaal, wat ruim binnen de capaciteit van de Waardhuizenstraat valt.

In het RVM is te zien dat in de huidige situatie de verkeersintensiteiten op de gebiedsontsluitingswegen rond de Asdonck tussen de 2.560 (Wilhelminalaan richting A73) en de 4.120 (Van Heemstraweg richting Nijmegen) liggen. De toename van 395 motorvoertuigen betekent dat in de nieuwe situatie de verkeersintensiteit tussen de 2.955 en 4.515 motorvoertuigen per etmaal komt te liggen. In de legenda op onderstaande afbeelding is te zien dat daarmee het aantal motorvoertuigen per etmaal ruim binnen acceptabele perken blijft.

Langzaam verkeer
Naast het extra autoverkeer is het van belang dat ook het langzaam verkeer (voetgangers en fietsers) op een logische, comfortabele en veilige manier wordt ingepast in het bestaande netwerk. In het beeldkwaliteitsplan (zie navolgende afbeelding) is een schets opgenomen waaruit blijkt dat het autoverkeer en het langzaam verkeer binnen het plangebied volledig van elkaar gescheiden zijn.



Autoverkeer wordt via de Kloosterstraat en de Waardhuizenstraat naar de randen van de ontwikkeling geleid. De centraal tussen de complexen gelegen paden zijn uitsluitend toegankelijk voor voetgangers en fietsers. Vanuit deze paden bestaan meerdere directe aansluitingen op het bestaande fiets- en voetpadennetwerk. Hiermee staan voetgangers en fietsers centraal in deze ontwikkeling, in lijn met het STOMP-principe uit het gemeentelijk mobiliteitsbeleid.

Voorgaande afbeelding laat zien dat er voldoende doorsteekmogelijkheden zijn naar de Van Heemstraweg en daarmee naar het centrum van Beuningen. Zo sluit het netwerk aan op:

- de bestaande oversteek met zebrapad bij de bushalte (aangegeven als 'B') richting het centrum,
- de voetgangersdoorsteek bij het pannenkoekenrestaurant en de oversteek bij de Waardhuizenstraat.

Daarnaast kunnen fietsers en voetgangers via de straten bij de openbare parkeerplaatsen eenvoudig de Kloosterstraat en de Waardhuizenstraat bereiken. Beide straten zijn ingericht als erftoegangsweg en daarmee geschikt voor gemengd verkeer.

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

6.2.2 Parkeren

De parkeereis is berekend op basis van de parkeernormen voor bewoners en bezoekers, zoals weergegeven in navolgende tabel. Zoals eerder vermeld zijn deze normen gebaseerd op de nieuwste CROW-publicatie.

Parkeernormen Asdonck

Type woning	gemiddelde parkeernorm bewoners	parkeernorm bezoekers
Koop appartement > 100 m2 BVO	1,40	0,10
Koop appartement 75 - 100 m2 BVO	1,10	0,10
Koop appartement < 75 m2 BVO	1,10	0,10
Huur appartement > 100 m2 BVO	1,20	0,10
Huur appartement 75 - 100 m2 BVO	0,80	0,10
Huur appartement < 75 m2 BVO	0,70	0,10
Sociale huur appartement > 100m2 BVO	0,80	0,10
Sociale huur appartement 75 - 100m2 BVO	0,70	0,10
Sociale huur appartement < 75 m2 BVO	0,60	0,10

In navolgende tabel is de berekening voor de totale parkeereis uiteengezet.

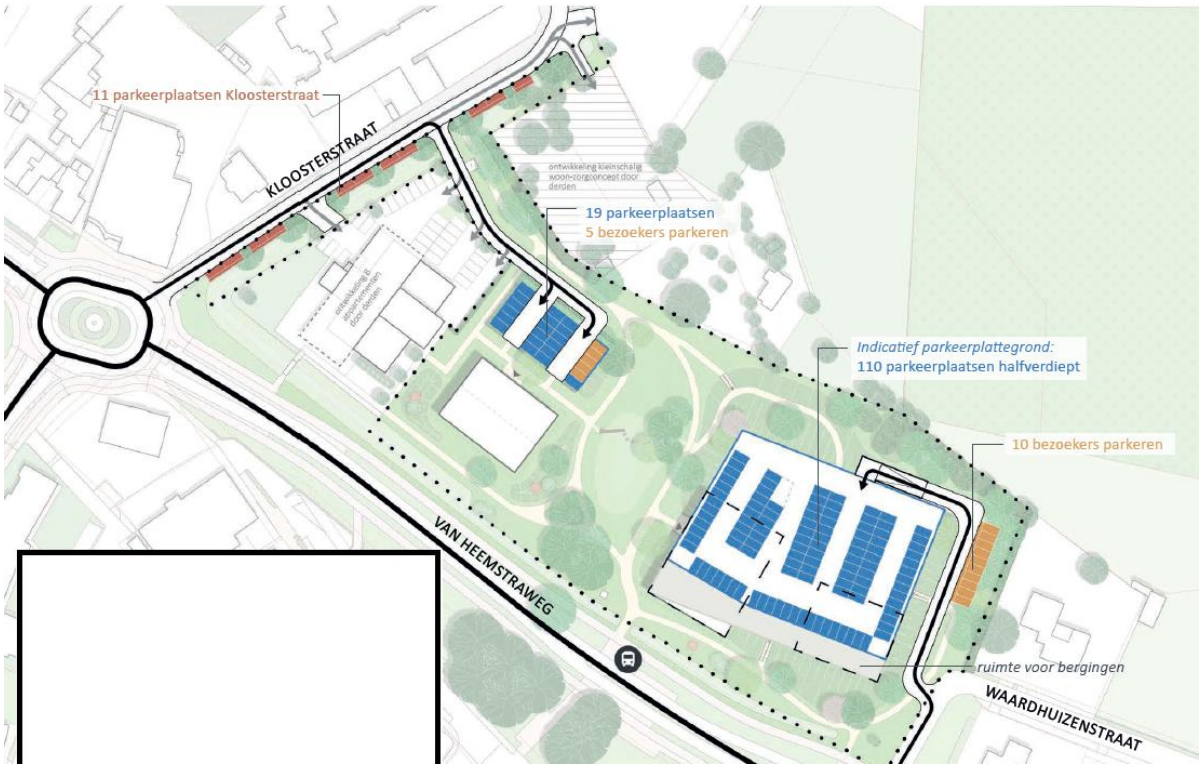
Berekening parkeereis Asdonck

	aantal woningen	norm bewoners	aantal PP bewoners	norm bezoekers	aantal PP bezoekers
Koop, appartement, 75 - 100 m^2 bvo	31	1,1	34,1	0,1	3,1
Koop, appartement, > 100 m^2 bvo	16	1,4	22,4	0,1	1,6
Huur, appartement, > 100 m^2 bvo	23	1,2	27,6	0,1	2,3
afgerond			**84**		**7**

In bovenstaande berekening is te zien dat de totale parkeereis voor het aantal parkeerplaatsen voor bewoners uitkomt op 84 parkeerplaatsen. Het benodigd aantal plekken voor bezoekers komt uit op 7 parkeerplaatsen. In totaal zijn daarmee 91 parkeerplaatsen benodigd.

Situering parkeerplaatsen
Op navolgende afbeelding is weergegeven waar de parkeerplaatsen binnen het plangebied worden gerealiseerd. Het betreft uitsluitend nieuwe parkeerplaatsen; er wordt geen gebruik gemaakt van bestaande parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

PARKEREN



Het bezoekersparkeren voor de twee appartementencomplexen bevindt zich aan de oostzijde van het plangebied op maaiveldniveau. De bewoners van deze complexen kunnen hun auto parkeren in een halfverdiept parkeerdek, gesitueerd onder de beide gebouwen.

In aanvulling hierop worden er ook 11 langsparkeerplaatsen gerealiseerd aan de zuid(oost)zijde van de Kloosterstraat. Daarmee hoeft er niet langer op de rijbaan van de Kloosterstraat geparkeerd te worden.

Fietsparkeren
In deze fase van de ontwikkeling is het fietsparkeren nog niet concreet uitgewerkt. In de schetsontwerpen is er rekening gehouden met de nodige ruimtereserveringen voor zowel het auto- als het fietsparkeren. Zo wordt er in de half verdiepte parkeergarage naast autoparkeerplaatsen ook rekening gehouden met ruimte voor persoonlijke bergingen. De persoonlijke bergingen worden zo ontworpen dat er ook voldoende ruimte is om de fiets te stallen. Bij de sociale huurappartementen zijn die getekend op de begane grond in de meest linkerhelft van het gebouw, met bereikbaarheid vanaf de entree. Ook is er een overcapaciteit ingetekend om bijvoorbeeld een losse fietsenberging in te passen als nader blijkt dat dit de voorkeur heeft.

Voor het bezoekers parkeren is er naast de entree ruimte gereserveerd voor fietsenrekken. Deze zijn gemakkelijk bereikbaar vanaf de Van Heemstraweg.

In navolgende tabel is de berekening te zien van de parkeereis van fietsparkeerplekken. Om het aantal benodigde fietsparkeerplekken te berekenen is uitgegaan van het gemiddelde van de bandbreedte uit de CROW Leidraad Fietsparkeren 2023. In totaal moeten er 327 fietsparkeerplekken voor bewoners worden gerealiseerd en 21 openbare plekken voor bezoekers.

Berekening fietsparkeerplekken Asdonck

	aantal woningen	norm bewoners	aantal PP bewoners	norm bezoekers	aantal PP bezoekers
Koop, appartement, 75 - 100 m² bvo	31	4,25	131,75	0,3	9,3
Koop, appartement, > 100 m² bvo	16	5	80	0,3	4,8
Huur, appartement, > 100 m² bvo	23	5	115	0,3	6,9
afgerond			**327**		**21**

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

6.3 Bodem

6.3.1 Regelgeving

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

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

Bodemgevoelige gebouwen
Een bodemgevoelig gebouw wordt in het Bkl omschreven als een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan 2 uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn. Onder een gebouw wordt verstaan een bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt. Onder een bodemgevoelig gebouw vallen ook een woonschip of een woonwagen. Een uitbreiding of wijziging van een bestaand gebouw of een bijbehorend bouwwerk tot 50 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 waardes zijn de interventiewaardes bodemkwaliteit, uit bijlage IIA van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Deze waardes zijn wetenschappelijk onderbouwd en behoeven geen verdere motivering. Het omgevingsplan kan ook een hogere waarde bevatten dan de interventiewaardes, mits gemotiveerd en de waarden niet hoger zijn dan het humane Maximaal Toelaatbare Risiconiveau (MTR humaan, bijlage Vb Bkl). Ook mag niet leiden tot overschrijding van de toelaatbare concentraties in lucht (TCL) en geurdrempels (bijlage XIIIb Bkl).

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

6.3.2 Doorvertaling planvoornemen

In het kader van de herontwikkeling van het gebied is een verkennend bodemonderzoek en verkennend asbestonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn hieronder beknopt weergegeven; de volledige rapportage is als bijlage 2 bij de motivering opgenomen.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat in de matig zandige kleilaag van 0,5 – 1,0 m -mv ter plaatse van boring 20 (noordoostelijk terreindeel) voor koper de tussenwaarde marginaal wordt overschreden. Gezien de gevolgde onderzoeksstrategie en de aanvullende individuele analyses is in voldoende mate vastgesteld dat op de locatie geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Dit houdt in dat er geen aanleiding is voor het uitvoeren van nader onderzoek en/of sanerende maatregelen.

Omdat geen asbest is aangetoond in de bodem, is er geen aanleiding voor het uitvoeren van nader onderzoek en/of sanerende maatregelen.

De aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit levert geen belemmeringen op voor de voorgenomen functiewijziging van de locatie en bouwactiviteiten en herinrichting op het terrein.

6.3.3 Conclusie

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

6.4 Geluid

6.4.1 Regelgeving

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

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

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

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

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

De geluidaandachtgebieden zijn - indien gepubliceerd - opgenomen op de kaart van de Centrale Voorziening Geluidgegevens (CVGG). Dit geluidsregister is op dit moment nog vrijwel leeg. Voldoen aan de standaardwaarde is de hoofdregel (artikel 3.34 Bkl). Als het geluid op de gevel van een geluidgevoelig gebouw voldoet aan de standaardwaarde, is het geluid in ieder geval aanvaardbaar en de kans op gezondheidsschade klein. Het bevoegd gezag mag meer geluid dan de standaardwaarde als aanvaardbaar beoordelen. Het besluit moet dan voldoen aan de eisen uit de instructieregels (artikelen 3.35 tot en met 3.40 Bkl). 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 Bkl hebben alle verharde wegen met een jaargemiddelde verkeersintensiteit van 2.500 motorvoertuigen of meer - los van de snelheid - ook een geluidaandachtsgebied, met uitzondering van woonerven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.4.2 Doorvertaling planvoornemen

Wegverkeerslawaai
In het kader van het bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Dit is als bijlage 3 bij de motivering gevoegd.

Toetsing standaardwaarden en grenswaarden
Het berekende geluid van gemeentelijke wegen bedraagt maximaal 62dB. Hiermee wordt de standaardwaarde van 53 dB overschreden maar de grenswaarde van 70 dB niet. Maatregelen worden niet doelmatig geacht, zie paragraaf 3.3 van het onderzoek. Er zullen bij de verdere uitwerking wel maatregelen moeten worden genomen om elke woning de beschikking te geven over een geluidluwe gevel. Het onderzoek naar deze maatregelen zal uitgevoerd worden in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag voor bouwen.

Gevelwering en woon- en leefklimaat

Benodigde gevelwering
Het gezamenlijke geluid bedraagt ten hoogste 62 dB ter plaatse van de zuidgevel van het middelste blok. De vereiste karakteristieke geluidwering $G_{a;k}$ bedraagt dan maximaal 62 - 33 = 29 dB. Het bevoegd gezag zal bepalen of er nader onderzoek gedaan moet worden naar de geluidwering van de gevels.

Woon- en leefklimaat
De milieukwaliteit wordt geclassificeerd als 'slecht' tot 'zeer goed'. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de beoogde woningen wordt als acceptabel aangemerkt. Op basis van de toelichting in subparagraaf 3.4.1 en subparagraaf 3.4.2 van het onderzoek kan gesteld worden dat het cumulatieve geluid een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg staat.

Railverkeerslawaai
De woning in het plangebied is 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 daarom niet nodig.

6.4.3 Conclusie

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

6.5 Bedrijven en milieuzonering

6.5.1 Regelgeving

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

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

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.

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'

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 met wonen. Met gemengd gebied met wonen wordt een gebied bedoeld waar een menging van aan een locatie toegedeelde milieugevoelige en milieuhinderlijke activiteiten aanwezig is of wordt beoogd. In die gebieden wordt het wonen (of ander milieugevoelig gebruik) toegelaten, samen met activiteiten die geschikt zijn om te mengen met wonen, zoals detailhandel, horeca, onderwijs, zorg, dienstverlening, cultuur en lichte bedrijvigheid. Het zijn vaak levendige gebieden, zoals een centrumgebied met horeca en detailhandel op. Het plangebied grenst direct aan de doorgaande Van Heemstraweg, ten westen van het plangebied is een gemengde functie gelegen en aan de overzijde van de Van Heemstraweg komen meerdere niet woonfuncties voor in de vorm van horeca en dienstverlening.

6.5.2 Doorvertaling planvoornemen

In de directe omgeving zijn geen bedrijven en voorzieningen gelegen met een hindercontour die overlapt met de functie 'Wonen'.

Wel moet er rekening gehouden worden met een spuitzone als gevolg van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen bij de bestaande boomgaard ten noorden van het plangebied.

Op basis van jurisprudentie wordt in de praktijk een spuitzone voor een voor driftgevoelige bestemming aangehouden van 50 m, gemeten vanaf de bestemmingsgrens. Deze 50 m is in diverse uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS, bijvoorbeeld de uitspraak van 23 september 2009 in zaak nr. 200900570/1/R2) als “in het algemeen niet onredelijk” bevonden en geldt als een vaste richtafstand, waar gemotiveerd van kan worden afgeweken. Een kleinere afstand is alleen mogelijk, mits dat goed onderbouwd wordt.

De vaste richtafstand van 50 m is in de open teelt met name van belang voor boomkwekerijen en boomgaarden, omdat gewasbeschermingsmiddelen daarbij niet alleen neerwaarts worden gespoten (vanwege de beperkte hoogte van het gewas) maar ook zij- en opwaarts (integrale behandeling van de fruitbomen), waarbij toepassing buiten de volbladperiode een extra risico vormt omdat het behandelde gewas zelf dan geen afscherming biedt. Omdat bij opwaarts spuiten de vloeistof op een grotere hoogte vrijkomt en er daardoor meer kans is op verspreiding, veroorzaakt het opwaarts spuiten de meeste drift en is om die reden maatgevend voor gezondheidsrisico's. Aanvullend is het zo dat het middelengebruik in de fruitteelt aanzienlijk hoger ligt dan in de boomteelt. Ook wat betreft toxiciteit van de gebruikte middelen scoort de fruitteelt het hoogst en is die teelt als maatgevend voor de spuitzone te beschouwen.

Er is daarom een contour van 50 m aangehouden vanaf de rand van het kadastrale perceel met nr. 1.120 (waarop de boomgaard zich bevindt). Omdat het ook op agrarische percelen zonder teelt niet is uitgesloten dat daar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, is er ook 50 m afstand aangehouden tot aan de functie 'Wonen' vanaf de aangrenzende agrarische percelen ten westen van de boomgaard. In de praktijk is er ook nog sprake van een wendakker aan de zuidzijde van de boomgaard, waarmee de afstand van de gewassen zelf tot het plangebied zelfs nog wat groter is.

Op navolgende afbeelding is met een rode contour de afstand van 50 m vanaf voorgaande agrarische percelen tot de meest nabij gelegen woonfuncties in het plangebied weergegeven:



Om te voldoen aan de afstandseis van 50 m is het westelijke woongebouw niet langer onderdeel van het plangebied. Daarnaast is de functie 'Wonen' met bouwvlak centraal in het plangebied, afgestemd op de 50 m contour. Verder zijn ter plaatse van de functies 'Groen' en 'Verkeer' binnen de spuitzone speelvoorzieningen niet toegestaan, door opname van de aanduiding 'speelvoorziening uitgesloten' op de verbeelding en in de regels. Daarmee wordt een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de toekomstige woningen gewaarborgd.

6.5.3 Conclusie

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

6.6 Externe veiligheid

6.6.1 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).

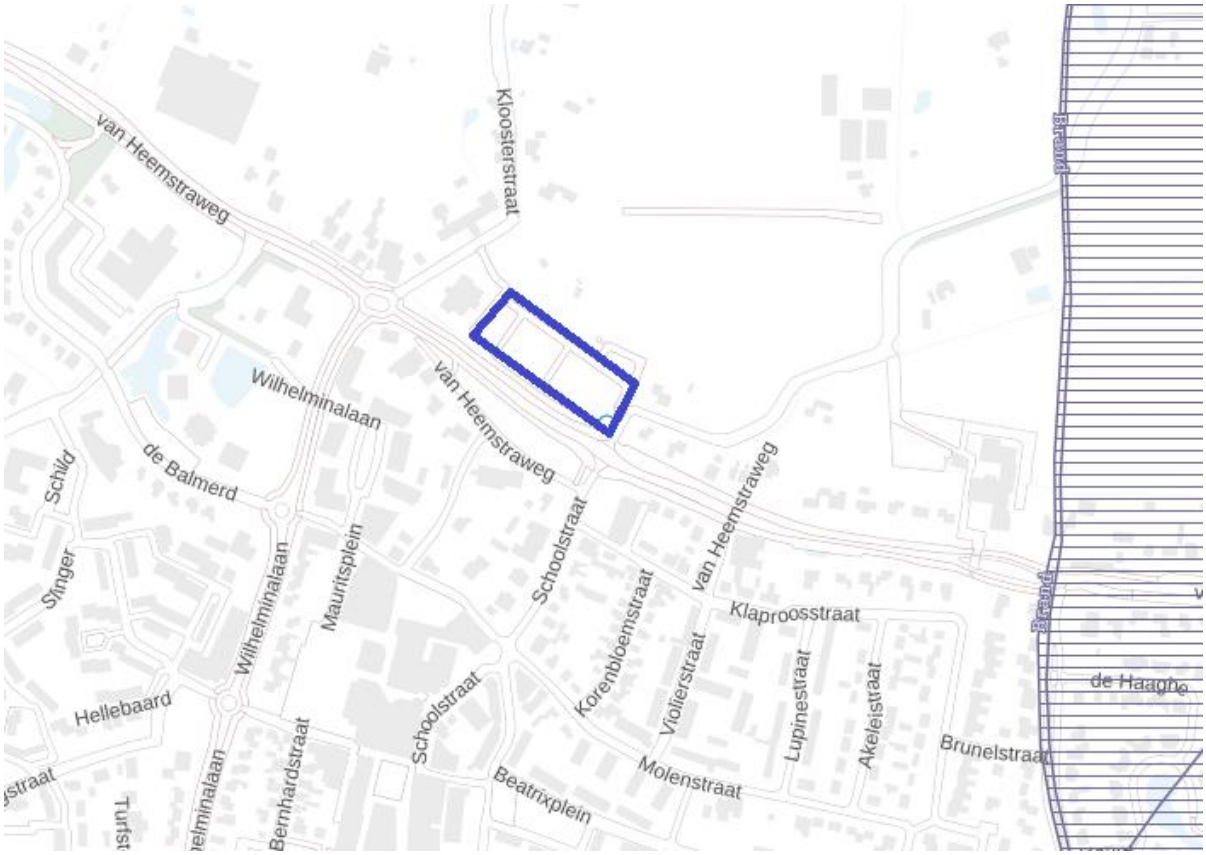
Groepsrisico: aandachtsgebieden
Het Bkl introduceert zogenaamde 'aandachtsgebieden' rond risicobronnen. Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van 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.

6.6.2 Doorvertaling planvoornemen

Op navolgende afbeeldingen is een uitsnede weergegeven van de provinciale risicokaart. Hierop zijn de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontouren en de aandachtsgebieden weergegeven ten aanzien van activiteiten met gevaarlijke stoffen, transportroutes over weg, water en spoor en buisleidingen:



Uitsnede risicokaart met globale aanduiding locaties gebouwen binnen plangebied (blauwe omkadering bron: www.atlasleefomgeving.nl)

Uit de kaart blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontouren en/of de aandachtsgebieden van activiteiten met gevaarlijke stoffen, transportroutes over weg, water en spoor en buisleidingen.

6.6.3 Conclusie

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

6.7 Luchtkwaliteit

6.7.1 Regelgeving

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

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

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

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

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

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

6.7.2 Doorvertaling planvoornemen

Uit subparagraaf 6.2.1 blijkt dat het aantal voertuigbewegingen als gevolg van de realisatie van 70 woningen met 578,6 voertuigbewegingen per etmaal toeneemt. Daarmee is nader onderzoek op grond van het Bkl niet noodzakelijk. Desondanks is er met de NIBM-tool (versie 12 mei 2026) gekeken wat de effecten zijn op de luchtkwaliteit:

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

	Jaar van planrealisatie	2028
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	395,1
	Aandeel vrachtverkeer	0,3%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,11**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,05**
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		

Uit de NIBM-tool blijkt dat de extra voertuigaantrekkende werking van de beoogde ontwikkeling niet in betekende mate is voor de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Om na te gaan wat de (verwachte) situatie van de luchtkwaliteit in het plangebied is, is gebruik gemaakt van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) uitgaande van monitoringsronde 2025 in de monitoringsjaren 2025 en 2030. In navolgende tabel is de luchtkwaliteit op het meest nabij gelegen rekenpunt 51487659_54133 aan de Schoenaker (op enige afstand ten zuidwesten van het plangebied) weergeven:

	2025 (µg/m³)	**2030 (µg/m³)**
NO_2	17,1	14,0
PM_{10}	16,1	14,5
$PM_{2,5}$	9,0	7,5

Hieruit blijkt dat de jaargemiddelde grenswaarden (40 µg/m^3 voor NO_2 en PM_{10} en 25 µg/m^3 voor $PM_{2,5}$) ter plaatse van het dichtstbijzijnde toetspunt niet worden overschreden.

Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

De daggemiddelde grenswaarde voor PM_{10} van 50 µg/m³ mag maximaal 35 keer per jaar overschreden worden. Uit het CIMLK blijkt dat in 2025 en 2030 het totaal aantal overschrijdingsdagen 6 bedraagt, waarmee ruimschoots aan de daggemiddelde grenswaarde wordt voldaan.

6.7.3 Conclusie

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

6.8 Waterhuishouding

6.8.1 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 21e eeuw en Nationaal Bestuursakkoord Water;
- Provinciaal beleid: Omgevingsvisie Gelderland;
- Waterschapsbeleid: Watervisie 2050, Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Versterken, verbinden, vergroenen', Nota riolering 'Samen door één buis' (2019) en de Keur voor waterkeringen en wateren;
- Gemeente: Beleidsplan Water en Riolering 2023 - 2027 en Verordening afvoer hemel- en grondwater 2023.

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

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

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

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

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

a. Waterneutraal inrichten. Om te voorkomen dat door de aanleg van nieuw verhard oppervlak wateroverlast ontstaat, is de aanleg van extra waterberging van belang om het verlies aan waterberging in de bodem te compenseren.
b. Schoon inrichten. Om te voorkomen dat de waterkwaliteit van het oppervlaktewater negatief wordt beïnvloed. Binnen het stedelijk gebied zal daarom schoon hemelwater van nieuwbouwprojecten gescheiden van het vuilwater moeten worden afgevoerd: afkoppelen. Het waterschap streeft naar

100 % afkoppeling van schoon hemelwater van verharde oppervlakken (gebouwen, wegen en ander terreinverharding).

c. Veilig inrichten. Door nieuwbouwplannen mag de veiligheid van een (primaire) waterkering, het waterkerend vermogen, niet worden aangetast. Dit geldt niet alleen voor de dijk zelf, maar tevens voor de beschermingszones ter weerszijden van de dijk.

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

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

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

Uitgangspunten gemeente

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

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

Het uitgangspunt is dat de 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.

Verordening afvoer hemel- en grondwater 2023
Lozen van hemelwater vanaf nieuwe gebouwen in de hele gemeente is alleen toegestaan als er een waterberging wordt aangebracht. Vanwege de klimaatontwikkelingen, waardoor steeds vaker steeds heftigere buien vallen, is het nodig dat ook particulieren een bijdrage leveren aan het vasthouden van dit regenwater op het eigen terrein. Daarom kiest de gemeente er voor om bij nieuwbouw in alle gevallen een waterberging verplicht te stellen. Deze verplichting geldt dus ook bij sloop/herbouw. Dit is een logisch moment om van particuliere eigenaren een bijdrage aan de beperking van wateroverlast te vragen. Tijdens de bouw zijn waterbergingsvoorzieningen immers makkelijk in te passen.

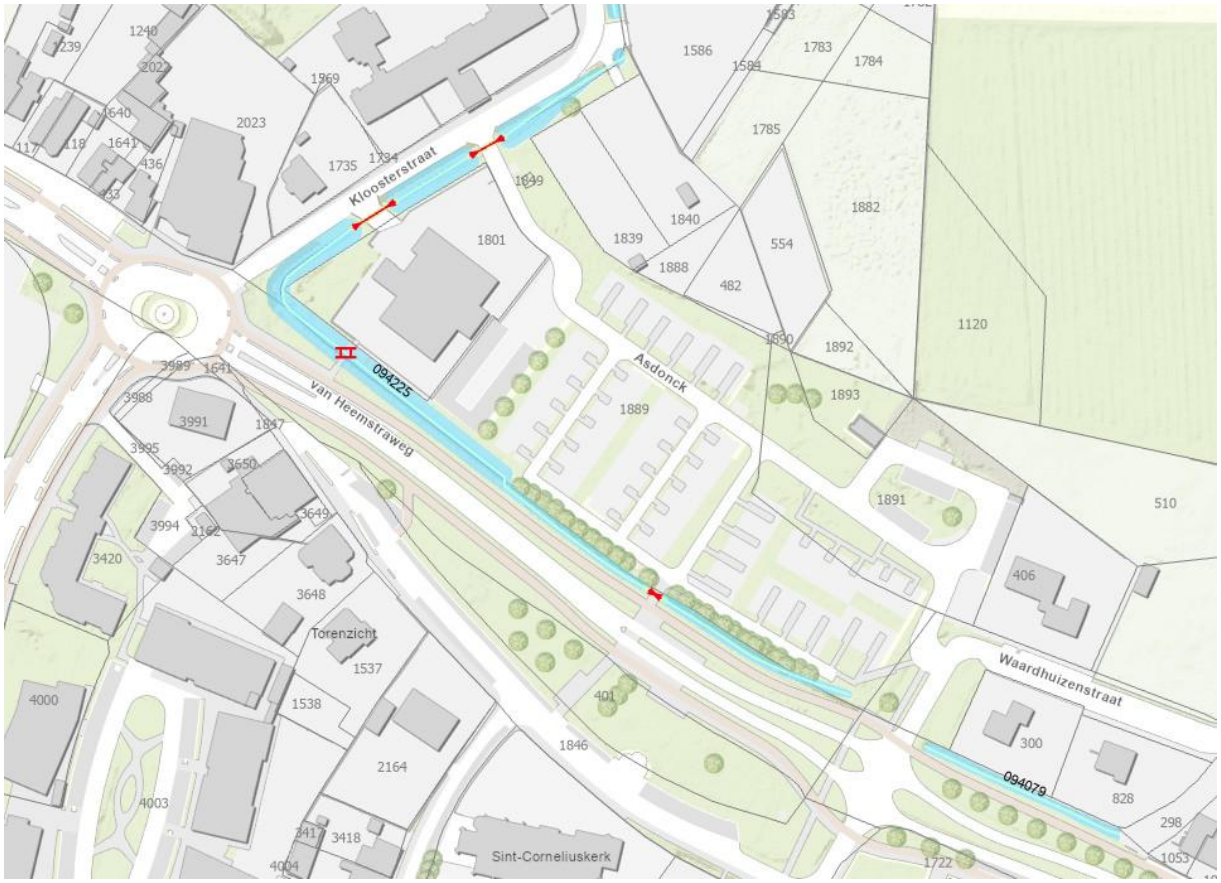
De minimale capaciteit van de hemelwaterberging is gerelateerd aan de totale omvang van het verharde oppervlak op het perceel. Dat is de optelsom van alle bebouwing (het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken) plus alle terreinverharding, zoals terrassen. Als de totale omvang van het verhard oppervlak op het perceel niet meer is dan 500 m², moet de capaciteit van de hemelwaterberging 10 l/m² verhard oppervlak zijn (oftewel 10 mm). Bij grotere projecten is de minimale capaciteit 43,6 l/m² verhard oppervlak. Deze laatste eis is in lijn met het beleid van het waterschap.

6.8.2 Doorvertaling planvoornemen

Bestaande situatie
In de huidige situatie is het plangebied in gebruik voor de tijdelijke huisvesting van vluchtelingen (42 units). Het plangebied is voor een groot deel verhard.

Waterkeringen
In het voorliggende plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig.

Watergangen
Aan de oostzijde van de Kloosterstraat en de noordzijde van de van Heemstraweg ligt een C-watergang die het hemelwater uit het plangebied afvoert in noordelijke richting.



Uitsnede kaart bij de waterschapsverordening Waterschap Rivierenland ter hoogte van plangebied

Watercompensatie
In navolgende tabel is het totaal afvoerende oppervlakte weergegeven. Vanwege de zeer beperkte waterdoorlatendheid van de half verharding is dit oppervlakte in volledigheid, zonder reducerende factor, meegenomen als afvoerend oppervlak.

Er is een verhardingsbalans opgesteld om te laten zien hoe de bestaande situatie en de toekomstige situatie zich tot elkaar verhouden:

	Dakoppervlak (m²)	**Terreinoppervlak (m²)**	**Onverhard (m²)**	**Totaal (m²)**
Bestaande situatie	2.163	5.124	7.636	14.923
Toekomstige situatie	3.732	3.167	8.024	14.923
Verschil	+1.569	-1.957	+388	

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

In het kader van de uitvoering zullen (na afronding van deze ruimtelijke procedure) zowel een geohydrologisch onderzoek alsmede (in samenspraak met het waterschap) een waterhuishoudkundig plan worden opgesteld. Dit mede ter voldoening aan de gemeentelijke 'Verordening afvoer hemel- en grondwater 2023'.

Bestaand verhard oppervlak



Nieuw verhard oppervlak



Grondwater
Het plan is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied. Wel is het plangebied gelegen binnen een 'kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied'. Dit betekent dat het op basis van de Omgevingsverordening Gelderland verboden is om een bodemenergiesysteem aan te leggen.

In en om het plangebied is geen grondwateroverlast bekend. Ingrepen voorkomend uit dit plan zullen het functioneren van het grondwatersysteem niet beïnvloeden.

Riolering en hemelwaterafvoer
Voor de afvoer van het afvalwater wordt aangesloten op de gemeentelijke rioolaansluiting onder één van de wegen grenzend aan het plangebied. Het hemelwater wordt niet gekoppeld aan het rioolsysteem, maar wordt op het eigen perceel verwerkt. Het plangebied biedt voldoende ruimte om het hemelwater te verwerken. In de regels is een voorwaardelijke verplichting waterberging opgenomen, opdat met realisatie van de woning tevens wordt voorzien in voldoende waterberging.

Aan de zuidoostzijde van het plangebied is een rioolwaterpersleiding gelegen. De nieuwe woongebouwen moeten buiten de zakelijk rechtstrook gerealiseerd worden. In het ontwerp is hier rekening mee gehouden.

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

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

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

6.8.3 Wateradvies

Voor de vooroverlegreactie van het waterschap wordt verwezen naar paragraaf 7.3.

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

6.9 Natuur en ecologie

6.9.1 Regelgeving

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

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

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

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

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

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

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

6.9.2 Doorvertaling planvoornemen

Soortenbescherming
Vanwege het huidige intensieve gebruik van het plangebied in de vorm van vluchtelingenopvang (42 units) inclusief bijbehorende infrastructuur, en het om die reden ontbreken van bestaande groenstructuren, is de aanwezigheid en verstoring van beschermde planten en diersoorten onwaarschijnlijk. De bestaande gebouwen die zullen moeten worden verwijderd om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken, betreffen allemaal tijdelijke units, die te zijner tijd per vrachtwagen afgevoerd zullen worden.

Vanwege de aanwezigheid van de steenmarter in het bosschage in de uiterste noordoostelijke hoek van het plangebied, blijft dit bosschage in de plannen behouden.

Ecologisch onderzoek wordt daarom niet zinvol geacht. De beoogde ontwikkeling leidt, mits algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van de Algemene zorgplicht, niet tot overtreding van de Omgevingswet en het Bal.

Onderzoek stikstofdepositie
Er is een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd voor de aanlegfase en voor de gebruiksfase. Dit onderzoek is als bijlage 4 bij de motivering gevoegd.

Uit de berekeningen blijkt dat in zowel de aanlegfases als de gebruiksfase de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden 'Rijntakken' hoger is dan 0,00 mol N/ha/jaar. Om deze reden kunnen significant negatieve effecten als gevolg van de woongebouwen niet op voorhand worden uitgesloten. Het voorliggende woningbouwplan is daarmee, in het kader van stikstofdepositie, als een Natura 2000-activiteit aangemerkt. Parallel aan de voorliggende aanvraag moet daarom ook een natuurvergunning worden aangevraagd bij de provincie.

Vooruitlopend op het vergunningstraject blijkt uit de verschilberekeningen, na toepassing van een afroming van 35% conform de beleidsregels van de provincie Gelderland, echter dat de toename in stikstofdepositie in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase ten opzichte van de referentiesituatie niet hoger is dan 0,00 mol N/ha/jaar. Hiermee is voldoende aangetoond dat de voorgenomen woningbouwplan uitvoerbaar is.

Omdat het stikstofonderzoek resulteert in een stikstofdepositieverhoging op overbelaste en stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden moeten de effecten op instandhoudingsdoelstellingen beoordeeld worden. Daarnaast is sinds 2024 de methode van intern salderen vergunningplichtig bij het bevoegd gezag, in casu de provincie Gelderland. Daarom is er een passende beoordeling uitgevoerd (zie bijlage 5)

Uit de passende beoordeling blijkt dat de beoogde ontwikkeling in de tijdelijke aanlegfases en in de gebruiksfase leidt tot een stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied 'Rijntakken'. De stikstofdepositie wordt aanzienlijk minder in vergelijking met de huidige referentiesituatie. Vanwege de aard van de verschillende habitattypen en het vigerende regulier beheer en de geldende natuurdoelanalyse van de Natura 2000-gebieden zijn negatieve effecten door de stikstofdepositie uit te sluiten. Tevens leidt de beoogde ruimtelijke ingreep feitelijk tot een afname van stikstofstofdepositie binnen het Natura 2000-gebied.

De stikstofdepositie leidt niet tot significante negatieve effecten. De beoogde ruimtelijke ingreep leidt niet tot de aantasting van de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied en zijn instandhoudingsdoelen. Het project heeft in de aanlegfases geen omgevingsvergunning Natura 2000-activiteit benodigd.

Uit de passende beoordeling blijkt dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn betreffende de instandhoudingsdoelen van het Natura 2000-gebied ten gevolge van de beoogde ruimtelijke ingreep. De stikstofdepositie leidt vanwege de inzet van interne saldering als passende maatregel, inclusief 35% afroming, niet tot significante negatieve effecten. De beoogde ruimtelijke ingreep leidt niet tot de aantasting van de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied en zijn instandhoudingsdoelen. Het project voldoet aan de voorwaarden om een omgevingsvergunning Natura 2000-activiteit te verkrijgen.

6.9.3 Conclusie

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

6.10 Cultureel erfgoed

Het onderdeel cultureel erfgoed gaat over zowel archeologie als cultuurhistorie.

6.10.1 Regelgeving

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

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

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

6.10.2 Doorvertaling planvoornemen

Archeologie
In het plangebied is een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd in het kader van de nieuwbouwontwikkeling. Het doel van het onderzoek was om gegevens te verzamelen over de inhoudelijke en fysieke kwaliteit (aard, ouderdom, omvang, gaafheid, conservering) van het ter plekke aanwezige archeologisch bodemarchief en tot een waardestelling van de archeologische vindplaats te kunnen komen.

De belangrijkste resultaten worden hieronder besproken, de volledige rapportage is als bijlage 6 bij de motivering opgenomen.

Het proefsleuvenonderzoek heeft sporen opgeleverd die op grond van de datering tot één vindplaats gerekend worden, hoewel niet uitgesloten kan worden dat de aard van de sporen verschilt en er strikt genomen wellicht van meerdere vindplaatsen gesproken moet worden. Verspreid over het hele plangebied is wat vroegmiddeleeuws aardewerk aangetroffen. Dit materiaal is echter beperkt in aantal, sterk gefragmenteerd en hoofdzakelijk afkomstig uit sporen met jonger aardewerk afkomstig. Derhalve moet dit worden beschouwd als opspit of zwerfvuil. Mogelijk is het terrein dus ook in de Karolingische periode in gebruik geweest. Deze constatering is ook gedaan bij de door RAAP uitgevoerde opgraving direct ten noordwesten van het plangebied. Gezien het feit dat in beide onderzoeken geen sporen uit deze periode zijn aangetroffen lijkt een verklaring als akkerland in de Karolingische periode het meest voor de hand te liggen.

Voor beide onderzoeken geldt dat de oudste sporen uit de Volle Middeleeuwen stammen. De aard van de sporen lijkt binnen het onderhavige onderzoek echter sterk verschillend ten opzichte van het onderzoek van RAAP, waar sprake is van een rurale nederzetting uit de Volle Middeleeuwen. Los van twee volmiddeleeuwse kuilen bestaan de sporen in het plangebied namelijk uit drie verschillende grachten. In werkput 4 en 6 zijn twee volmiddeleeuwse grachten aangetroffen. In vijf werkputten ten oosten hiervan is een grote gracht aangetroffen die een terrein ten noorden van het plangebied omsluit. Hierin zijn drie verschillende fases onderscheidden. De oudste grachtfase dateert uit de Volle Middeleeuwen (1.100 - 1.300). De tweede fase dateert in de Late Middeleeuwen met een doorloop in de 16e eeuw en de jongste grachtfase dateert in de 16e eeuw tot in de eerste helft van de 17e eeuw. De gracht kent een langere doorlooptijd dan het nederzettingsterrein ten noordwesten van het plangebied, waar de jongste bewoningssporen uit de 15e eeuw dateren.

Het vondstmateriaal geeft geen inzicht in de functie van de gracht. Mogelijk gaat het om een restant van een omgracht nederzettingsterrein uit de Volle Middeleeuwen. Het is hierbij denkbaar dat er sprake is van een link met het nabijgelegen kasteel Blankenburg dat in de 15e eeuw gebouwd is. De fasering van de gracht sluit hier echter niet helemaal goed bij aan, aangezien de jongste grachtfase uit de nieuwe tijd dateert. Nader archeologisch en historisch onderzoek zou meer duidelijkheid moeten geven omtrent een eventuele link met kasteel Blankenburg.

De conserveringstoestand van de sporen is redelijk tot goed, maar verspreid over het plangebied zijn wel vrij veel recente verstoringen waargenomen. De hoeveelheid verstoringen en ook het geringe aantal paalkuilen en kuilen geven waarschijnlijk een vertekend beeld weer. Dit beeld is het gevolg van het gehanteerde puttenplan. De kans dat sporen in kleine, ogenschijnlijk willekeurig geplaatste kijkvensters worden aangetroffen is niet groot. Tegelijkertijd wekken enkele grotere recente verstoringen zoals die in de werkputten 2, 10 en 11 de indruk dat het gebied sterk verstoord is. Deze verstoringen zijn waarschijnlijk echter vrij lokaal en beperken zich tot de zone waarbinnen de steenbouw uit de afgelopen twee eeuwen heeft gestaan. Om dergelijke zaken beter in beeld te krijgen had een puttenplan met langere, systematisch geplande sleuven meer effect gehad. Een dergelijk plan had waarschijnlijk ook meer inzicht kunnen bieden in het vraagstuk of we hier met één of meerdere vindplaatsen te maken hebben. De paalkuilen zouden namelijk tot een erf kunnen horen terwijl de grachten juist onderdeel uitmaken van een meer adellijk complex. Dit zal echter in de toekomst moeten blijken.

Selectieadvies
Op basis van de scores kan de vindplaats als behoudenswaardig beschouwd worden. Indien er sprake is van verstoring van de vindplaats kan zij ex situ behouden worden door middel van een opgraving. Op basis van de verstrekte gegevens kan de vindplaats opgedeeld worden in drie deelgebieden (zie navolgende afbeelding). Het uiterste westen van het plangebied lijkt vrij te zijn van archeologische resten en is dus niet als onderdeel van de vindplaats beschouwd. Voor deze zone wordt vrijgave geadviseerd.

Op grond van de beschikbare gegevens lijkt het verder zo te zijn dat het overige deel van het plangebied volledig als onderdeel van de middeleeuwse vindplaats kan worden beschouwd. Omdat men in eerste instantie duidelijkheid wilde krijgen in de archeologische situatie ter hoogte van de zone waar appartementencomplexen komen te staan (bij het aangepaste plan anno 2025 is hier sprake van een (half)verdiepte gebouwde parkeervoorziening met daarop 2 appartementengebouwen en openbare ruimte), is deze zone aangemerkt als deelgebied A. Deze zone zal door de voorgenomen bouwwerkzaamheden verstoord worden en de hier gelegen resten komen zeker in aanmerking voor behoud ex situ. In dit geval is een opgraving het meest voor de hand liggend. Wel wordt geadviseerd om de aanwezige kabels en leidingen voorafgaand aan het onderzoek onklaar te maken en/of te verwijderen opdat de archeologische graafwerkzaamheden zonder veel oponthoud kunnen voortgaan.

De mate van verstoring door de voorgenomen bouwwerkzaamheden in deelgebied C is nog niet exact bekend, maar gezien de bouwplannen anno 2025, zullen ook hier grondroerende werkzaamheden plaats gaan vinden. Mochten de bodemingrepen die met deze bouwwerkzaamheden dieper reiken dan circa 0,8 m onder het maaiveld, dat wil zeggen dieper dan 7,5 m +NAP, dan zal behoud ex situ door middel van een opgraving noodzakelijk zijn. Wel is het raadzaam om hier eerst aanvullende proefsleuven te trekken om een betere inschatting te kunnen maken van hetgeen hier verwacht kan worden.

Voor deelgebied B zijn vooralsnog geen bouwplannen bekend. Mochten er in de toekomst bodemingrepen plaatsvinden dan geldt voor dit deel hetzelfde advies als voor deelgebied C.

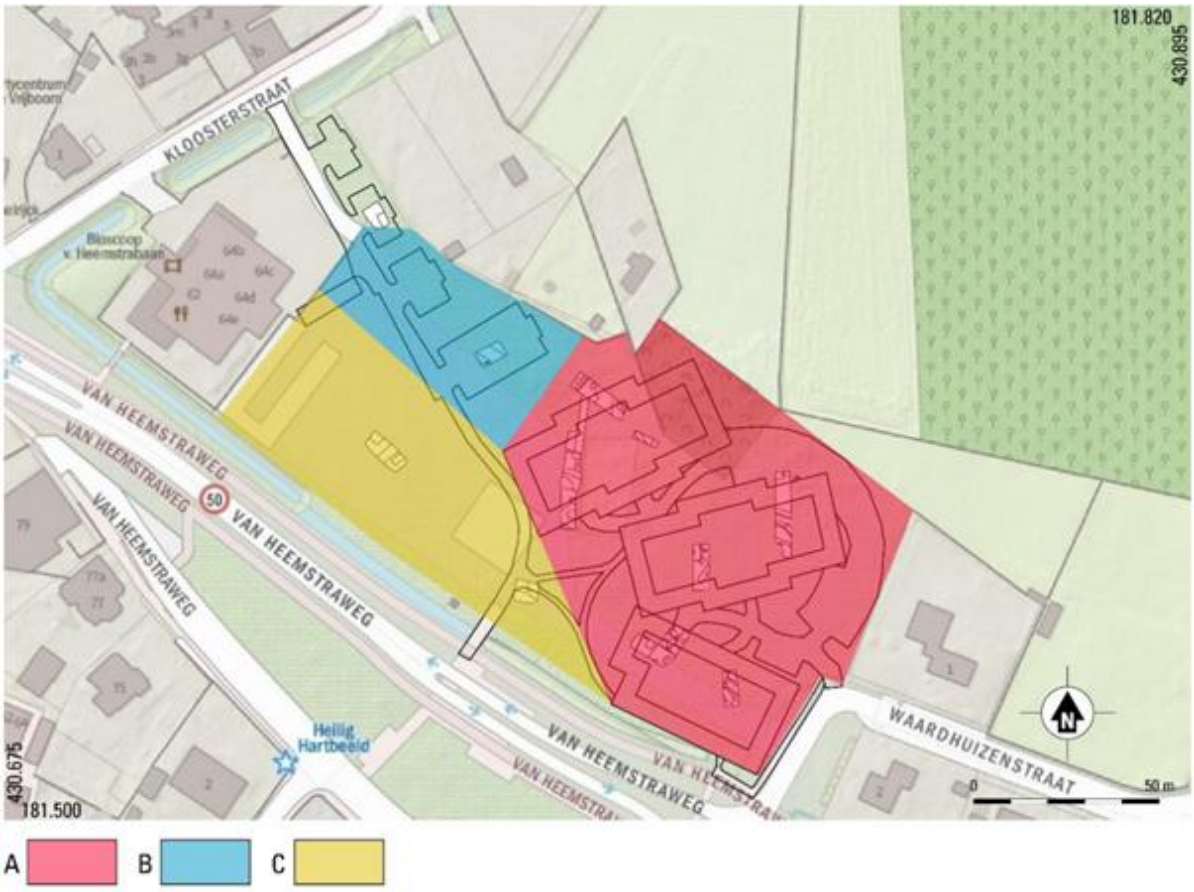


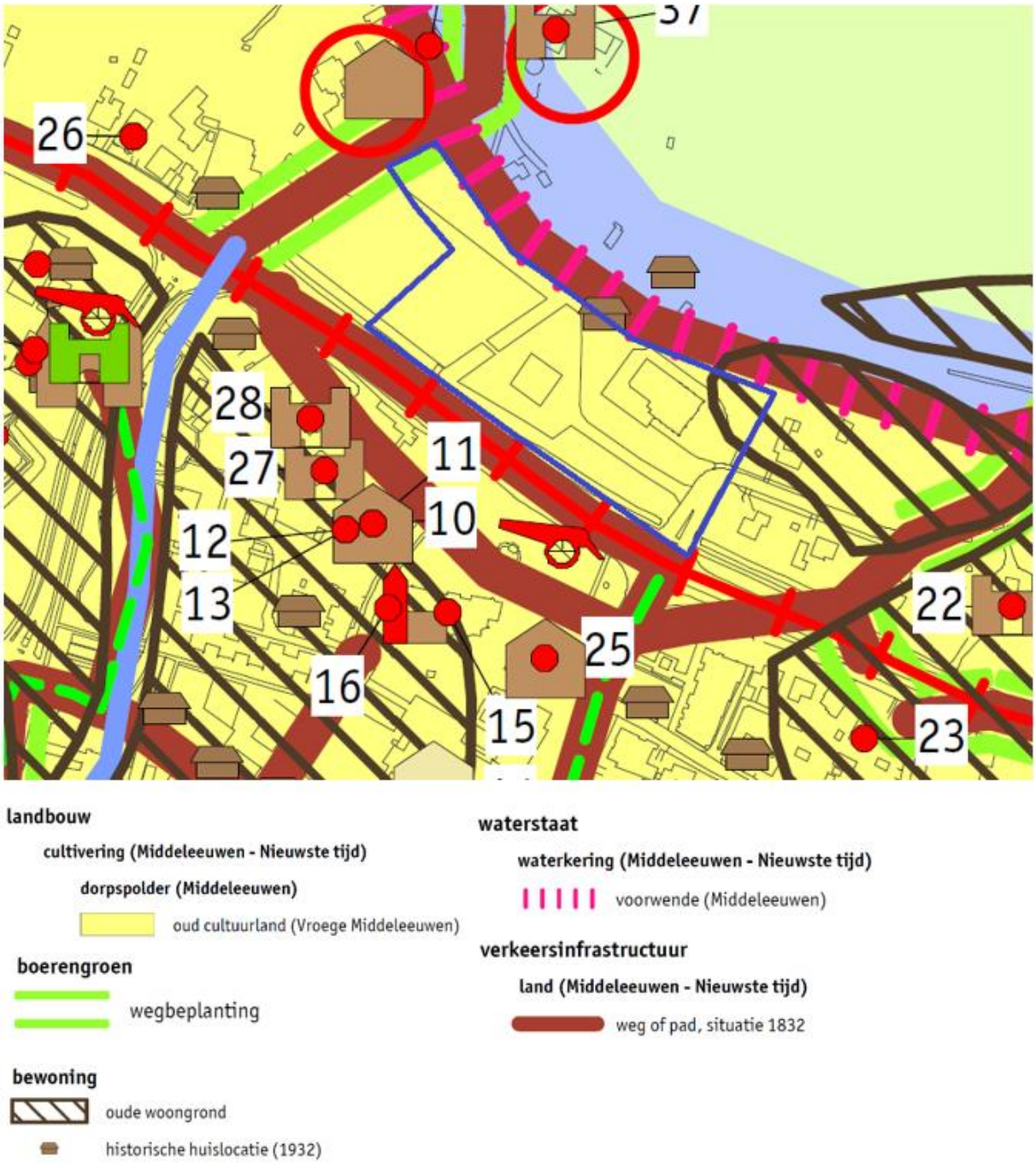
Fig. 8.2. Beuningen-De Asdonck. Het advies voor de verschillende delen van de vindplaats geprojecteerd op een topografische kaart. Schaal 1:2.000. . Bron: J.W. van Aalst, www.opentopo.nl.
A *ex situ* behoud door middel van een opgraving; B *ex situ* behoud door middel van een opgraving als de bodemingrepen dieper reiken dan ca. 80 cm onder het maaiveld; C *ex situ* behoud door middel van een opgraving als toekomstige bodemingrepen dieper reiken dan ca. 80 cm onder het maaiveld.

Het selectiebesluit van de gemeente luidt om in overleg met de uitvoerders van het onderzoek een archeologisch onderzoek in de vorm van een opgraving te bespreken, waarbij ter plaatse van deelgebied A gekeken wordt wat de aard van het omgrachte terrein en de zone hier behelst.

Voor deelgebieden B en C sluit het selectiebesluit aan bij het uitgevoerde onderzoek.

Cultuurhistorie
Op basis van de gemeentelijke cultuurhistorische kenmerkenkaart is het plangebied gelegen binnen de volgende aanduidingen:

- 'oud cultuurland (Vroege Middeleeuwen)';
- In het uiterste noordoosten: 'oude woongrond';
- In het noorden: 'historische huislocatie (1932);
- Buiten de plangrens aan de noord-, west- en zuidzijde: 'weg of pad, situatie 1832';
- Buiten de plangrens aan de noordzijde: een voormalige waterkering aangeduid als 'voorwende (Middeleeuwen)';
- Aan de westzijde: 'wegbeplanting'.



Uitsnede gemeentelijke cultuurhistorische kenmerkenkaart met globale aanduiding plangebied (blauwe omkadering)

Deze aanduidingen zijn geen van allen van invloed op de beoogde planopzet. De toerit naar het westelijke parkeerterrein wordt aangesloten op de Kloosterstraat, maar de aansluiting op de Kloosterstraat is bestaand en hiervoor hoeft geen wegbeplanting verwijderd te worden.

6.10.3 Conclusie

Het aspecten 'archeologie' en 'cultuurhistorie' vormen, na afronding van de archeologische opgravingen, geen belemmering voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.11 Leidingen

6.11.1 Regelgeving

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen moeten worden gewaarborgd. Tevens moet rond dergelijke leidingen rekening worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgas met een diameter groter of gelijk aan 18";
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18".

6.11.2 Doorvertaling planvoornemen

In of in de directe omgeving van het plangebied is één relevante leiding gelegen, die op de verbeelding met bijbehorende bebouwingsvrije zones moet worden opgenomen.

Het betreft een bestaande rioolwaterpersleiding die op de verbeelding van de geldende beheersverordening is opgenomen en van een beschermingsregeling is voorzien. Omdat de leiding niet in de weg staat aan het beoogde bouwplan hoeft deze niet verlegd te worden.

6.11.3 Conclusie

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

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 6.8 en 6.9.

Gemeente Beuningen heeft op basis van de Woondeal 2.0 ambities opgenomen op het gebied van duurzaamheid. 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 levensloopgeschikte woningen.

Het plan bevat de realisatie van 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, levensloopgeschikt en energiezuinig gebouwd, waarbij er aandacht is voor onder andere klimaatadaptief bouwen. De daken van de woningen worden afgekoppeld, er komt een parkachtige inrichting op de gebouwde parkeervoorziening en al het hemelwater kan op eigen terrein infiltreren. 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.

6.13 Mer-beoordeling

6.13.1 Regelgeving

De wetgeving over de milieueffectrapportage (mer) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. In artikel 16.34, tweede lid van de Omgevingswet is aangegeven dat onder een plan of programma, als bedoeld in de Mer-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-m.e.r.-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.

6.13.2 Doorvertaling planvoornemen

Het onderhavige TAM-omgevingsplan is kaderstellend voor een project uit bijlage V Omgevingsbesluit, te weten J11: een stedelijk ontwikkelingsproject. Dit betreft ook een woningbouwontwikkeling. In de derde kolom staat dat voor de aanleg, wijziging of uitbreiding van een dergelijk stedelijk ontwikkelingsproject een 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.

6.13.3 Conclusie

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

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 gemeente. Omdat de gemeente alle gronden en/of opstallen in eigendom heeft, zelf de grondexploitatie voert en de bouwgrond uiteindelijk tegen een marktconforme prijs bouwrijp levert, wordt ook voldaan aan de eis van verplicht kostenverhaal.

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
Op dinsdag 1 juli 2025 vond in Dorpshuis De Lèghe Polder te Beuningen een inloopbijeenkomst plaats over het woningbouwplan voor het Asdonckterrein. Een verslag van deze bijeenkomst is als bijlage 7 bij de motivering gevoegd.

Daarnaast lopen er individuele gesprekken met eigenaren van direct aangrenzende percelen.

7.3 Consultatie

In het kader van het vooroverleg is het plan gedeeld met de provincie en het waterschap.

Waterschap, d.d. 9 oktober 2025

Waterhuishouding & Waterkwaliteit
Het plan gaat uit van half verdiept parkeren. Dit heeft invloed hebben op het watersysteem en de mogelijkheid van infiltratie. De effecten hiervan moeten duidelijk worden gemaakt met een geohydrologisch onderzoek. Dit mag niet nadelig zijn voor de omgeving. Het is een kwelgevoelig gebied. Daarnaast adviseren we ook om een beschrijving van de impact van het half verdiept parkeren op de infiltratiemogelijkheden toe te voegen.

Er is een afname van verhard oppervlak, dus in die zin hoeft er geen extra watercompensatie te worden gerealiseerd. Wel moet inzichtelijk zijn hoe wordt omgegaan met het hemelwater op eigen terrein. Wordt dit oppervlakkig afgevoerd naar een voorziening als een droogvallende berging of wadi? Hoe kansrijk is dan infiltratie in zo'n voorziening op deze locatie? Ook is nu niet duidelijk of het hemelwater nog een lozingspunt krijgt op het watersysteem. Dit soort zaken dienen verder te worden uitgewerkt in een waterhuishoudkundig plan.

Reactie gemeente:
In het kader van de uitvoering zullen (na afronding van de ruimtelijke procedure) zowel een geohydrologisch onderzoek alsmede (in samenspraak met het waterschap) een waterhuishoudkundig plan worden opgesteld.

Ruimtelijke wateropgaven & Klimaatadaptatie
Zoals eerder gesteld hoeft er op basis van de huidige waterbalans geen compensatie te worden gerealiseerd. Wel is het aan te raden om te kijken of water in dit plan een betere en mooiere plek kan krijgen geven. Voor klimaatrobuustheid is het ook belangrijk om te kijken waar water ophoopt door de taluds etc. Ook zal het hemelwater in het plangebied moeten worden verwerkt. Het is aangeraden daar op tijd rekening mee te houden.

Reactie gemeente:
De buitenruimte moet nog verder uitontworpen worden en zal mede gebaseerd worden op de uitkomsten van het eerder genoemde waterhuishoudkundig plan.

Provincie Gelderland, d.d. 30 oktober 2025

In het plan spelen de provinciale belangen woningbouw, kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied, landschap en klimaatadaptatie. De belangen woningbouw, landschap en klimaatadaptatie zijn voldoende meegewogen. Het belang kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied is nog onvoldoende meegewogen in uw plan. Daarom brengen wij hierover een advies uit.

Kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied
De zorg voor grondwater en de drinkwatervoorziening ligt bij de provincie. Door bevolkingsgroei en economische groei kan de vraag naar drinkwater de komende jaren flink stijgen. Daarom is grond- en oppervlaktewater gereserveerd voor de toekomstige drinkwatervoorziening. In deze gebieden wordt nu nog geen drinkwater gewonnen. Wel gelden er regels om de kwaliteit van het grondwater te beschermen. Geothermie, mijnbouw en milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving zijn in kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied verboden. Voor andere activiteiten geldt een vergunnings- of meldingsplicht of dat deze alleen mogelijk zijn onder voorwaarden.

Afwegingen
Bij dit initiatief is mooi rekening gehouden met de hoeveelheid betaalbare woningen en sociale huurwoningen zoals afgesproken in de Woondeal. De landschappelijke inrichting past binnen de kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van de Gelderse streek Land van Maas en Waal. Ook zal er klimaatadaptief gebouwd worden. Het provinciaal belang kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied heeft echter nog meer aandacht nodig.

Dit plan is nog in ontwerp. Het belang kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied wordt wel genoemd in het plan, maar er staat dat hier nog rekening mee gehouden moet worden bij de verdere ontwikkeling van de bouwplannen. Bodemenergiesystemen zijn in dit gebied verboden.

Houdt daar rekening mee met de uitwerking van het plan. Ook zijn er activiteiten die hier zonder melding of vergunning verboden zijn. Het feit dat u noemt dat er nog rekening gehouden moet worden met het kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied suggereert dat u nu nog niet weet of het plan hieraan zal voldoen. Daarom zien wij dit plan graag opnieuw wanneer ook dit onderdeel van het initiatief compleet is.

Reactie gemeente:
De gemeente neemt de opmerking van de provincie mee bij de verdere uitwerking. Het plan zal voldoen aan de regels voor drinkwaterreserveringsgebieden. De betreffende passage in de motivering is hier op aangepast.

7.4 Zienswijzen

Het ontwerp TAM-omgevingsplan heeft van donderdag 11 december 2025 tot en met woensdag 21 januari 2026 (gedurende 6 weken) voor iedereen ter inzage gelegen.

Er zijn meerdere zienswijzen ingediend, die in de nota zienswijzen van een gemeentelijke reactie zijn voorzien. De nota zienswijzen is als bijlage 8 bij de motivering gevoegd.

Bijlagen bij motivering

Bijlage 1 Beeldkwaliteitplan

Bijlage 2 Diverse bodemonderzoeken

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Bijlage 4 Stikstofdepositieonderzoek

Bijlage 5 Passende beoordeling

Bijlage 6 Archeologisch proefsleuvenonderzoek

Bijlage 7 Verslag Inloopavond

Bijlage 8 Nota zienswijzen

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen

Artikel 1 Toepassingsbereik

1.1 Omgevingsplan Beuningen

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

1.2 Tijdelijk omgevingsplan - bestemmingsplan

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

1.3 Tijdelijk omgevingsplan - bruidsschat

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

1.4 Verwijzing naar verbeelding

De regels in dit plan zijn van toepassing op de locatie TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22g [Asdonck 2025], waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0209.TAMAsdonck2025-vadf zoals vastgelegd op https://www.ruimtelijkeplannen.nl en https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/.

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 2.40 gehanteerd.

2.3 plan

Het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22g [Asdonck 2025] met identificatienummer NL.IMRO.0209.TAMAsdonck2025-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 ingevolgde 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 onderscheid;

2.17 bouwen

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

2.18 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

2.19 bouwlaag

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

2.20 bouwperceel

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

2.21 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

2.22 bouwvlak

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

2.23 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;

2.24 bouwwijze

de wijze van bouwen van een woning, waarbij:

a. 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.

2.25 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop en/of te huur aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit alsmede anders dan voor verbruik ter plaatse;

2.26 gebouw

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

2.27 hoofdgebouw

een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige functie van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die functie het belangrijkst is;

2.28 huishouden

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

2.29 kamer

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

2.30 kamerbewoning

bewoning van een kamer;

2.31 locatiegrens

de grens van een locatievlak;

2.32 locatievlak

een geometrisch bepaald vlak dat is aangewezen voor een gebruiksdoel.

2.33 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;

2.34 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;

2.35 voldoende parkeergelegenheid

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

2.36 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;

2.37 watergang

een voor de oppervlaktewaterkwantiteit van overwegend belang zijnde watergang;

2.38 waterhuishoudkundige doeleinden

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

2.39 wonen

het houden van verblijf, het huren of het gehuisvest zijn in een woning, als bedoeld in 2.40;

2.40 woning/ wooneenheid

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

Artikel 3 Meten en rekenen

3.1 Meetbepalingen

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

3.2 bebouwingspercentage

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

3.3 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

3.4 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

3.5 Inhoud van een bouwwerk

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

3.6 bouwhoogte van een bouwwerk

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

3.7 oppervlakte van een bouwwerk

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

3.8 peil

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

3.9 toepassing van maten

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1 m. bedraagt.

Hoofdstuk 2 Specifieke regels over functies

Artikel 4 Groen

4.1 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0209.TAMAsdonck2025-vadf is aangewezen voor het gebruiksdoel Groen.

4.2 Gebruiksdoelomschrijving

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

a. groen- en speelvoorzieningen, met dien verstande dat speelvoorzieningen niet zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'speelvoorziening uitgesloten';
b. parken en plantsoenen;
c. langzaamverkeersroutes;
d. in- en uitritten;
e. voorzieningen voor de verkeersgeleiding;
f. (beeldende) kunstwerken, nutsvoorzieningen en voorzieningen voor telecommunicatie;
g. water, waterberging, waterhuishoudkundige voorzieningen;
h. hondenuitlaatplaatsen;
i. geluidwerende voorzieningen;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

4.3 Gebruiksactiviteit

4.3.1 Verboden

a Algemeen (groen)

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 Specifiek (groen)

Het is in ieder geval verboden om gronden te gebruiken ten behoeve van:

a. een stort- en overslagplaats van aan het gebruik onttrokken goederen en materialen, anders dan als tijdelijke opslag ten behoeve van het normale gebruik en onderhoud ten behoeve van de in 4.2 genoemde functies.

4.4 Bouwactiviteit

4.4.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken geldt het volgende:

a. bouwwerken zijn alleen toegestaan indien zij ten dienste staan van de functies genoemd in 4.2;
b. alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan.

4.4.2 Beoordelingsregels

a Bouwwerken, geen gebouwen zijnde (groen)

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

a. de maximum bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt 1,0 m;
b. de maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer bedraagt 9,0 m;
c. de maximum bouwhoogte van speelvoorzieningen en kunstwerken bedraagt 5,0 m;
d. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3,5 m.

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.TAMAsdonck2025-vadf is aangewezen voor het gebruiksdoel Verkeer.

5.2 Gebruiksdoelomschrijving

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

a. fiets- en voetpaden;
b. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
c. kademuren;
d. keerwanden;
e. kunstwerken;
f. nutsvoorzieningen
g. oeververbindingen (bruggen);
h. verblijfsgebied;
i. parkeer- en verkeersvoorzieningen, waaronder een gebouwde parkeervoorziening ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
j. speelvoorzieningen, met dien verstande dat speelvoorzieningen niet zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'speelvoorziening uitgesloten';
k. water, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen;
l. wegen, straten en paden;
m. wegverkeer;
n. hondenuitlaatplaatsen;
o. geluidwerende voorzieningen;
p. één en ander met bijbehorende voorzieningen.

één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

5.3 Gebruiksactiviteit

5.3.1 Verboden

a Algemeen (verkeer)

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.

b Specifiek (verkeer)

Het is in ieder geval verboden om gronden te gebruiken ten behoeve van:

a. een stort- en overslagplaats van aan het gebruik onttrokken goederen en materialen, anders dan als tijdelijke opslag ten behoeve van het normale gebruik en onderhoud ten behoeve van de in 5.2 genoemde functies.

5.4 Bouwactiviteit

5.4.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken geldt het volgende:

a. bouwwerken zijn alleen toegestaan indien zij ten dienste staan van de functies genoemd in 5.2;
b. alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' tevens een gebouwde parkeervoorziening is toegestaan..

5.4.2 Beoordelingsregels

a Bouwwerken, geen gebouwen zijnde (verkeer)

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

a. de maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer bedraagt 9,0 m;
b. de maximum bouwhoogte van speelvoorzieningen en kunstwerken bedraagt 5,0 m;
c. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3,5 m.

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.TAMAsdonck2025-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;
b. een gebouwde parkeervoorziening ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
c. een niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, met inachtneming van het bepaalde in 6.3.1;
d. water, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

6.3 Gebruiksactiviteit - nadere regels

6.3.1 Niet-publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit

Voor het gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van een niet-publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis gelden de volgende voorwaarden:

a. maximaal 45 % van het bruto-vloeroppervlak van de woning en de bijbehorende bouwwerken, tot ten hoogste 45 m^2 mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
b. degene die de activiteiten uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
c. de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit is ondergeschikt aan de woonfunctie;
d. de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit naar aard en uitstraling geen afbreuk doet aan het woon- en leefklimaat van de directe omgeving.

6.4 Gebruiksactiviteit - verboden

6.4.1 Algemeen

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 opgenomen nadere regels over het gebruik van gronden en bouwwerken.

6.4.2 Buitenopslag

Het is in ieder geval verboden om gronden te gebruiken ten behoeve van buitenopslag.

6.4.3 Houden van dieren

Het is in ieder geval verboden om meer dan 15 m² aan bijbehorende bouwwerken te gebruiken voor het houden van dieren.

6.4.4 Gebruik vrijstaande bijbehorende bouwwerken

Het is in ieder geval verboden om vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning te gebruiken.

6.5 Gebruiksactiviteit - omgevingsplanactiviteit

6.5.1 Publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

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

6.6 Bouwactiviteit - beoordelingsregels

6.6.1 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.

6.6.2 Beoordelingsregels hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', met inachtneming van het volgende:
    1. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan;
    2. in afwijking van het bepaalde onder 1 is ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' zowel binnen als buiten het bouwvlak een gebouwde parkeervoorziening toegestaan.
b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)';
c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal wooneenheden niet meer bedragen dan ter plaatse is aangegeven;
d. ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mag het gezamenlijk geluid op de gevel van de woning niet meer bedragen dan 62 dB.

6.6.3 Beoordelingsregels erkers, balkons en entreepartijen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in de vorm van balkons en entreepartijen gelden in afwijking van 6.6.2 de volgende regels:

a. balkons en entreepartijen zijn aan de gevels van hoofdgebouwen toegestaan;
b. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 10 m^2;
c. de maximum bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4,0 m;
d. de maximum bouwdiepte mag niet meer bedragen dan 2,5 m, gerekend vanuit de gevel waaraan gebouwd wordt;
e. voor zover de afmetingen van een bestaande, legaal gebouwde, bouwwerken reeds meer bedraagt geldt de bestaande maatvoering als maximum.

6.6.4 Beoordelingsregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelegen buiten het bouwvlak, mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelegen binnen het bouwvlak, mag niet meer bedragen dan 2,0 m;
c. in afwijking van het bepaalde in sub b geldt dat de bouwhoogte van pergola's niet meer mag bedragen dan 2,75 m.

6.7 Voorwaardelijke verplichting

6.7.1 Hemelwaterberging

Het bebouwen van de gronden is slechts toegestaan als is voorzien in de aanleg van voldoende hemelwaterberging conform de ten tijde van de vergunningverlening geldende Waterschapsverordening en het Gemeentelijk riool- en waterplan.

6.7.2 Afscherming balkons

Het bebouwen van de gronden is slechts toegestaan als de balkons van de hoofdgebouwen in de zuidgevels (aan de zijde van de Van Heemstraweg) worden voorzien van een afscherming, waardoor een afgesloten buitenruimte ontstaat met een extra gevelwering van tenminste 15 dB.

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

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

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

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 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 op het bijbehorende bouwperceel in voldoende parkeergelegenheid is voorzien.

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 Leiding - Riool

12.1 Voorrangsbepaling

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.TAMAsdonck2025-vadf is aangewezen als Leiding - Riool.

12.3 Gebruiksdoelomschrijving

Een locatie die is aangewezen als Leiding - Riool heeft mede als functie de aanleg en instandhouding van een rioolpersleiding, één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

12.4 Bouwactiviteit - beoordelingsregels

In afwijking van het bepaalde in Hoofdstuk 2 mogen op de locatie die is aangewezen als Leiding - Riool uitsluitend andere bouwwerken worden opgericht ten behoeve van de functieomschrijving omschreven in 12.3.

12.5 Bouwactiviteit - afwijken van de beoordelingsregels

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit te verlenen in afwijking van 12.4 teneinde het oprichten van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de op deze gronden liggende hoofdfunctie toe te staan, mits hierbij uit hoofde van de bescherming van de leiding geen bezwaar bestaat; dienaangaande wordt door het bevoegd gezag advies ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

12.6 Omgevingsplanactiviteit voor werken en werkzaamheden

12.6.1 Vergunningplicht

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

a. het aanbrengen van (half-)verhardingen;
b. het vergraven, ophogen, diepwoelen of diepploegen van de bodem;
c. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen;
d. het verwijderen van beplanting;
e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze ingraven c.q. indrijven van voorwerpen;
f. het uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
g. het graven van sloten en het leggen van (drainage)leidingen.

12.6.2 Uitzondering vergunningplicht

Het verbod van 12.6.1 geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het TAM-omgevingsplan een aanleg- of omgevingsvergunning is verleend;
b. die ten tijde van het van kracht worden van het TAM-omgevingsplan in uitvoering waren;
c. die het normale beheer en onderhoud van de leidingen betreffen.

12.6.3 Aanvraagvereisten

a. Voorafgaand aan de aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in 12.6.1 wordt voor de toetsing aan dit omgevingsplan in ieder geval vooraf schriftelijk advies ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

12.6.4 Beoordelingsregels

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend indien voor zover door de werken en werkzaamheden geen veiligheidsrisico's ontstaan en de leidingen niet worden aangetast.

Artikel 13 Overige zone - attentiegebied archeologisch onderzoek

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

Artikel 14 Overige zone - attentiegebied Romeinse weg

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - attentiegebied Romeinse weg' zijn de gronden mogelijk ter plaatse van een tracé van een voormalige Romeinse weg gelegen.

Artikel 15 Waarde - Archeologie 2

15.1 Voorrangsregeling

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

15.2 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0209.TAMAsdonck2025-vadf is aangewezen als Waarde - Archeologie 2.

15.3 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.

15.4 Bouwactiviteit

15.4.1 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 m^2;
d. een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat zonder graafwerkzaamheden niet dieper dan 0,3 m onder het bestaande maaiveld en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

15.4.2 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.

15.4.3 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).

15.5 Omgevingsplanactiviteit voor werken en werkzaamheden

15.5.1 Vergunningplicht

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

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

15.5.2 Uitzondering vergunningplicht

Het verbod van 15.5.1 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 15.4.2 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.

15.5.3 Aanvraagvereisten

a. Voorafgaand aan de aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in 15.5.1 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 15.5.1 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.

15.5.4 Vergunningvoorschriften

Aan de omgevingsvergunning als bedoeld in 15.5.1 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).

15.5.5 Beoordelingsregels

a. Voorafgaand aan de verlening van een omgevingsvergunning als bedoeld in 15.5.1 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 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

16.1.1 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.

16.1.2 Maatwerkvoorschrift

Het bevoegd gezag kan bij maatwerkvoorschrift eenmalig afwijken van het bepaalde in 16.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 16.1.1 met maximaal 10 %.

16.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 16.1.1 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.

16.2 Overgangsrecht gebruik

16.2.1 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.

16.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met dit plan strijdige gebruik, bedoeld in 16.2.1, 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.

16.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 16.2.1, 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.

16.2.4 Uitzondering

Het bepaalde in 16.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het omgevingsplan voor inwerkingtreding van dit plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen.