

**TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22f Burgemeester van
Suchtelenstraat achter 17**

Inhoudsopgave

| | |
|---|-----------|
| Motivering | 5 |
| Hoofdstuk 1 Inleiding | 6 |
| 1.1 Aanleiding | 6 |
| 1.2 Ligging plangebied | 6 |
| 1.3 Vigerend omgevingsplan | 7 |
| 1.4 Leeswijzer | 8 |
| Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie | 9 |
| 2.1 Bestaande situatie | 9 |
| 2.2 Toekomstige situatie | 10 |
| 2.3 ETFAL | 12 |
| Hoofdstuk 3 Juridische toelichting | 13 |
| 3.1 Inleiding | 13 |
| 3.2 Opbouw van de regels | 13 |
| 3.3 Functies | 14 |
| Hoofdstuk 4 Beleidskader | 16 |
| 4.1 Nationaal beleid en regelgeving | 16 |
| 4.2 Provinciaal & regionaal beleid en regelgeving | 17 |
| 4.3 Gemeentelijk beleid | 20 |
| 4.4 Conclusie | 23 |
| Hoofdstuk 5 Onderzoek | 24 |
| 5.1 MER-beoordeling | 24 |
| 5.2 Ladder voor duurzame verstedelijking | 24 |
| 5.3 Verkeer en parkeren | 25 |
| 5.4 Bodem | 26 |
| 5.5 Geluid | 27 |
| 5.6 Bedrijven en milieuzonering | 30 |
| 5.7 Omgevingsveiligheid | 31 |
| 5.8 Luchtkwaliteit | 33 |
| 5.9 Waterhuishouding | 34 |
| 5.10 Natuur en ecologie | 37 |
| 5.11 Cultureel erfgoed | 38 |
| 5.12 Duurzaamheid | 41 |
| Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid | 42 |
| 6.1 Economische uitvoerbaarheid | 42 |
| 6.2 Participatie | 42 |
| 6.3 Consultatie | 42 |
| 6.4 Zienswijzen | 42 |

Bijlagen bij motivering

| | |
|------------------|---|
| Bijlage 1 | Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï |
| Bijlage 2 | Watertoets |
| Bijlage 3 | Stikstofdepositieonderzoek |
| Bijlage 4 | Archeologisch onderzoek |
| Bijlage 5 | Nota zienswijzen |

| | | |
|----------------------------|---|-----------|
| Regels | | 49 |
| Hoofdstuk 1 | Inleidende bepalingen | 50 |
| Artikel 1 | Toepassingsbereik | 50 |
| Artikel 2 | Begrippen | 51 |
| Artikel 3 | Meten en rekenen | 55 |
| Hoofdstuk 2 | Specifieke regels over functies | 56 |
| Artikel 4 | Groen | 56 |
| Artikel 5 | Wonen | 57 |
| Hoofdstuk 3 | Algemene regels over functies | 60 |
| Artikel 6 | Aanvraagvereisten | 60 |
| Artikel 7 | Anti-dubbeltelregel | 61 |
| Artikel 8 | Bestaande maatvoering | 62 |
| Artikel 9 | Landschappelijke inpassing | 63 |
| Artikel 10 | Parkeren | 64 |
| Artikel 11 | Toepassingsbereik | 65 |
| Hoofdstuk 4 | Regels ter bescherming van waarden en objecten | 66 |
| Artikel 12 | Waarde - Archeologie 4 | 66 |
| Artikel 13 | Overige zone - attentiegebied archeologisch onderzoek | 69 |
| Hoofdstuk 5 | Overgangsregels | 70 |
| Artikel 14 | Overgangsrecht | 70 |
| Bijlagen bij regels | | 71 |
| Bijlage 1 | Landschappelijke inpassing | 72 |

Motivering

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

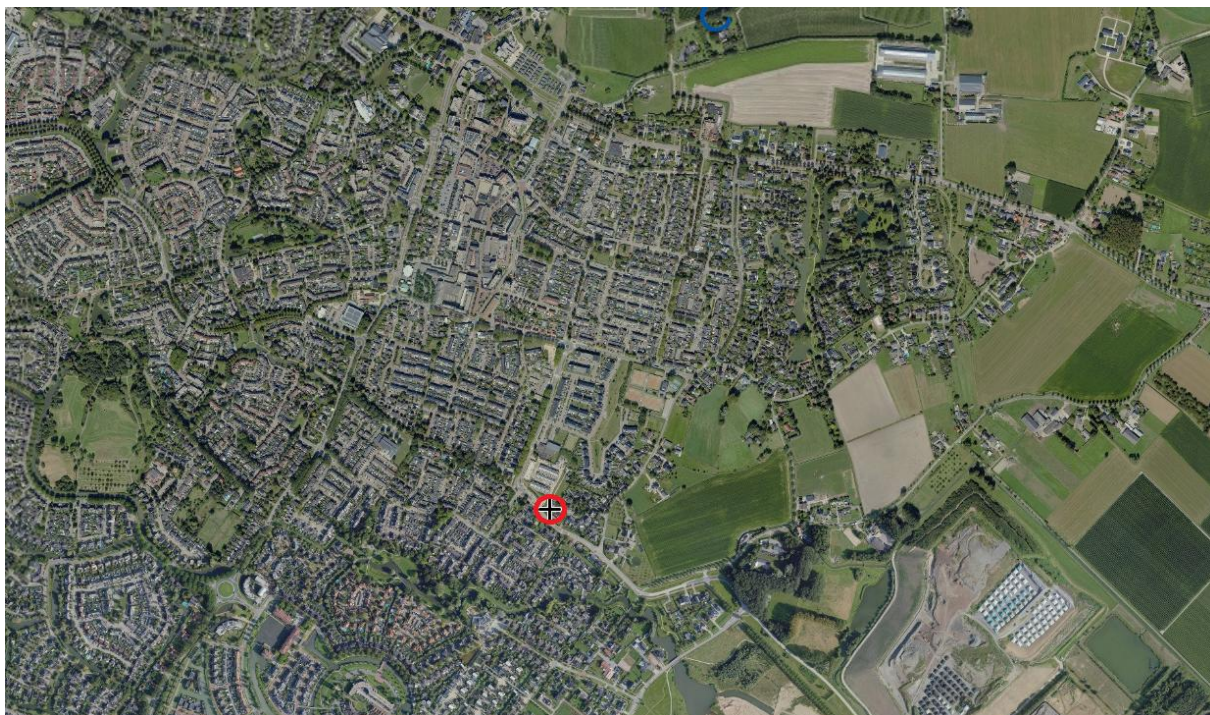
Initiatiefnemer wenst, ter plaatse van de Burgemeester van Suchtelenstraat 17 te Beuningen, drie nieuwe levensloopbestendige woningen te realiseren op eigen grond. Eerder is er een planvoornemen geweest om één vrijstaande woning op deze plek mogelijk te maken, maar nu is de initiatiefnemer van plan om 3 aaneengebouwde woningen te ontwikkelen op het achtergelegen perceel aan de van Suchtelenstraat 17.

Het initiatief past niet binnen de regels van het omgevingsplan. Derhalve is gekozen om via een TAM-omgevingsplan het plan te realiseren. Op 21 november 2024 heeft het College van B&W van de gemeente Beuningen principemedewerking gegeven voor 3 aaneengebouwde levensloopbestendige woningen. Dat besluit vormt de aanleiding voor het opstellen van dit TAM-omgevingsplan.

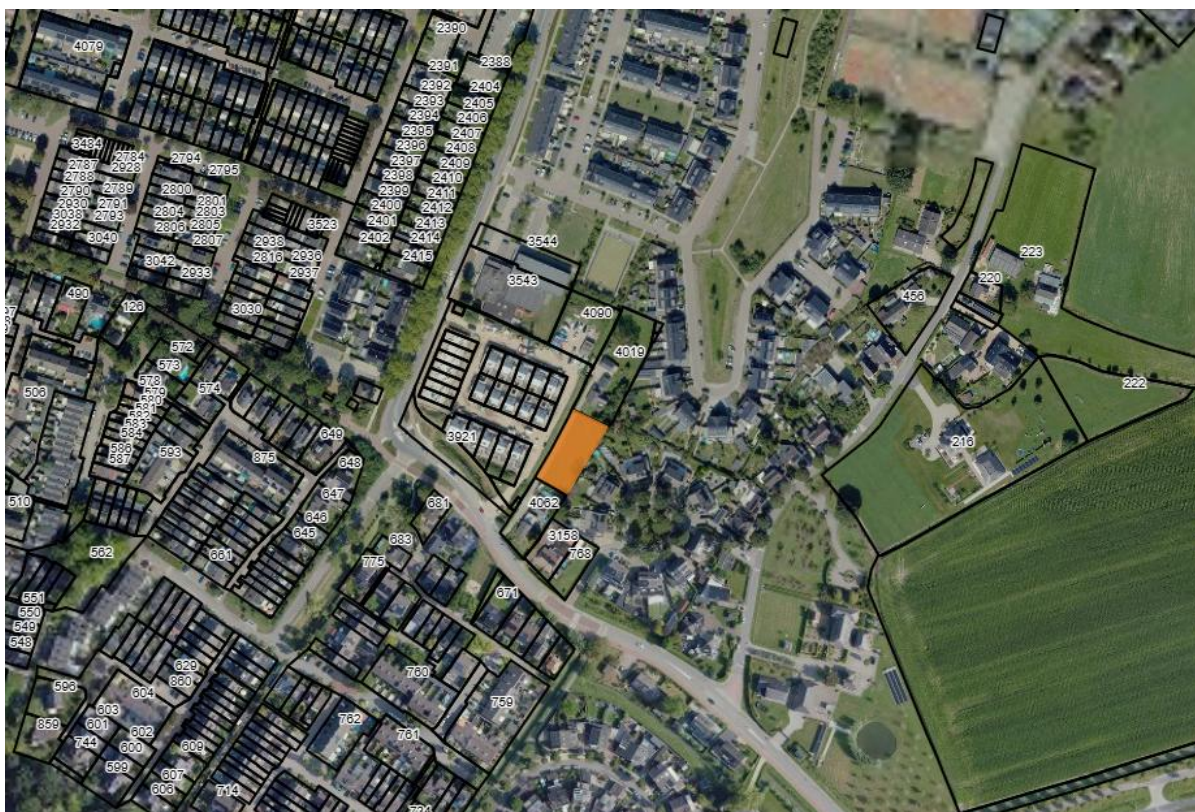
1.2 Ligging plangebied

In de huidige situatie ligt het plangebied ten zuidoosten van het centrum van Beuningen, achter de van Suchtelenstraat 17 en ten oosten van het gerealiseerde nieuwbouwplan Hutgraaf II. Vanuit de Van Suchtelenstraat loopt een doodlopende weggetje richting het noorden door naar nummer 19. Tussen nummer 17 en nummer 19 ligt een braakliggend terrein waar de nieuw te realiseren woningen zijn beoogd. Het plangebied is gelegen op het kadastrale perceel gemeente Beuningen, sectie B, nummer 4061. De betreffende woningen zijn eenvoudig van aard en bestaan uit één bouwlaag met een kap.

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



Globale ligging plangebied (rode cirkel)



Globale begrenzing plangebied (perceel met oranje aanduiding)

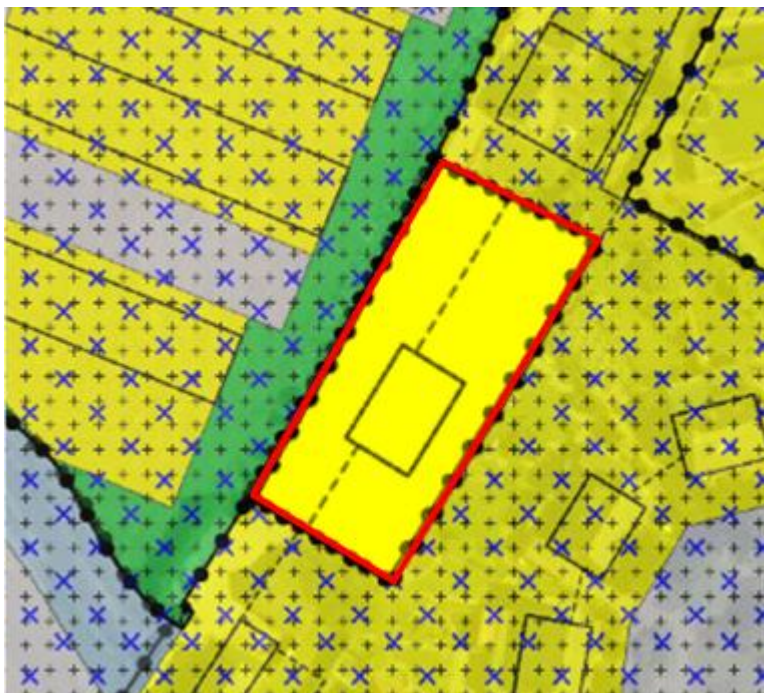
De gronden van het beoogde woonperceel liggen op dit moment braak en zijn in gebruik als grasland. Er is momenteel geen bebouwing aanwezig. Ten oosten van het plangebied bevinden zich de woningen die liggen aan De Liende en de Lindenstraat. Ten westen van het plangebied ligt het nieuwbouwplan de Hutgraaf II, waar aan de (oost)kant van het plangebied een groenstrook is gelegen. Hierin bevindt zich tevens een watergang/wadi die een natuurlijke scheiding vormt tussen de beide locaties.

De Burgemeester van Suchtelenstraat is één van de structuurdragers en ontsluitingswegen van het dorp. De straat wordt geflankeerd door vrijstaande woningen en tweekappers, die zowel met de voor- als achterzijde op deze straat zijn georiënteerd. Direct ten zuiden van deze weg loopt ook een snelfietsroute richting Nijmegen.

1.3 Vigerend omgevingsplan

Voor de gronden in het plangebied geldt het omgevingsplan gemeente Beuningen, in werking getreden op 1 januari 2024. Dit (tijdelijke) omgevingsplan omvat het bestemmingsplan 'Burgemeester van Suchtelenstraat achter 17 Beuningen', zoals de gemeenteraad van de gemeente Beuningen dat heeft vastgesteld op 15 december 2020. Daarnaast omvat het eveneens het bestemmingsplan 'Parapluplan Archeologie', zoals de gemeenteraad van de gemeente Beuningen dat heeft vastgesteld op 11 juli 2023. Ook is het hele plangebied onderdeel van het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren', waarin de gronden zijn voorzien van de gebiedsaanduiding 'overige zone – rest bebouwde kom'.

Ter plaatse van het plangebied geldt de functie 'Wonen' met de aanduiding 'bouwvlak' en 'vrijstaand' ter plaatse van de eerder beoogde nieuwbouwwoning, met een maximum bebouwd oppervlak van 120 m² en een maximum bouwhoogte van 7 m. In het achtererfgebied is de aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen. Daarnaast vigeren de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 4' en de aanduiding 'overige zone - attentiegebied archeologisch onderzoeksgebied' uit het Parapluplan Archeologie.



Uitsnede tijdelijk omgevingsplan met aanduiding plangebied (rode omkadering)

Omdat het beoogde aantal van drie woningen niet past binnen de geldende plannen, zal het omgevingsplan gewijzigd moeten worden om de bouw van de beoogde woningen mogelijk te maken. In de huidige planologische situatie is de bouw van één woning al toegestaan. Dat betekent dat er planologisch gezien twee woningen worden toegevoegd met deze procedure.

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

1.4 Leeswijzer

Inleiding en gebiedsvisie

In hoofdstuk 1 zijn de aanleiding en het kader voor de planafwijking beschreven. Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied, waarbij zowel de ruimtelijke aspecten als functionele aspecten aan de orde komen.

Toets omgevingsplan

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

Verantwoording

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

Uitvoerbaarheid

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

Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen achter de van Burgemeester van Suchtelenstraat nummer 17, aan de oostkant van Beuningen. De Burgemeester van Suchtelenstraat vormt een belangrijke ontsluitingsweg vanuit het dorp richting Nijmegen voor zowel auto- als fietsverkeer.



Impressie bestaande situatie plangebied.

Vanaf het plangebied vormt de straat de uitloper van het dorp naar het buitengebied. De aan deze weg gelegen bebouwing bestaat dan ook overwegend uit één bouwlaag met een kap en laat zich kenmerken door een grote diversiteit. Traditionele eengezinswoningen wisselen elkaar af met boerderijen en woningen van een meer moderne aard. Opvallend is de voormalige luchtige korrel, de bebouwing staat op enige afstand van elkaar. Ten westen en noordwesten zijn Hutgraaf I en II gerealiseerd die zich kenmerken met meer geschakelde woonvormen en hogere dichtheden. Daarnaast is er een wisselende oriëntatie van bebouwing op de Burgemeester van Suchtelenstraat. Afwisselend zijn voor-, zij- en achterkanten op deze doorgaande route gericht.

Ten westen van het plangebied is het nieuwbouwproject Hutgraaf II met 22 woningen in afrondende fase. Het perceel is daarmee nu ingesloten tussen de Van Suchtelenstraat nummers 17 en 19, de woningen ten oosten gelegen aan de Liende en het nieuwbouwproject Hutgraaf II aan de westzijde. Het perceel vormt een braakliggend stuk grond welke via een erftoegangsweg naast Van Suchtelenstraat 17 bereikbaar is. Het perceel komt daarmee in aanmerking voor inbreiding, waar de gemeente dus al eerder een procedure heeft doorlopen voor het toestaan van één vrijstaande woning. Inmiddels is dat plan dus aangepast naar 3 woningen, waarvoor een aangepaste situatietekening is gemaakt, en wat - gezien de invulling van Hutgraaf II - aansluit op de behoefte naar woningen van deze typologie op deze plek in Beuningen.

2.2 Toekomstige situatie

Met de beoogde ontwikkeling worden er drie aaneengebouwde levensloopbestendige woningen gerealiseerd. Ten opzichte van de bestaande planologische situatie worden er twee woningen toegevoegd, aangezien één woning na de bestemmingsplanwijziging van 15 december 2020 al gerealiseerd mocht worden. De woningen zullen aan de zuidzijde van het perceel gesitueerd zijn, zodat aan de noordzijde van het perceel ruimte over blijft voor parkeren en waterberging. De woningen vormen drie geschakelde woningen die het perceel tussen de woningen aan de Van Suchtelenstraat 17 en 19 opvullen.

Voor de ontsluiting van de beoogde woningen wordt de bestaande inrit gebruikt die door loopt naar de Van Suchtelenstraat 19. Parkeren zal voor de woningen gemeenschappelijk plaatsvinden aan deze ontsluiting aan de noordzijde van het te ontwikkelen perceel. Deze parkeerplaatsen worden landschappelijk ingepast, zodat er ook een scheiding blijft met het perceel aan de Van Suchtelenstraat 19.

Inpassing

In de landschappelijke inpassing wordt aan de zuidzijde ook een houtsingel geplaatst voor een groene afscheiding met de Van Suchtelenstraat 17. Deze singel wordt circa 5 meter hoog met gebiedseigen soorten als een mix van meidoorn, sleedoorn, veldesdoorn, lijsterbes, els, gewone vogelkers, en hazelaar. Ter plaatse van de nieuwe woningen worden hagen geplaatst aan de voor- en achterzijde van de percelen. Dit wordt gedaan in de vorm van gebiedseigen soorten zoals beuk, haagbeuk, liguster, en/of veldesdoorn. De parkeervoorziening wordt aan de noordzijde ook voorzien van een houtsingel met dezelfde inheemse soorten als de zuidelijk gelegen groene houtsingel. Het plan bevat voldoende ruimte en mogelijkheden voor het opnemen van ecologische maatregelen conform de gemeentelijke 'Kwaliteitseisen Natuurinclusief Ontwikkelen in de gemeente Beuningen'.

Door de realisatie van levensloopbestendige woningen zal een ontwikkeling plaatsvinden die ten goede komt aan het straatbeeld. Passend bij de omgevingskenmerken van de aanwezige bebouwingsstructuur verhoudt de situering en vormgeving zich tot de omliggende percelen en vindt tevens aansluiting op het gerealiseerde project Hutgraaf II. De beoogde ontwikkeling is op de navolgende afbeelding stedenbouwkundig en landschappelijk ingepast zie bijlage 1 van de regels. Door de landschappelijke inpassing zal het toekomstige plan een groenere uitstraling hebben dan voorheen binnen de regels het geval was. De groene inpassing is via een voorwaardelijke verplichting in de regels geborgd. Tevens is een regeling opgenomen die een afdekking met sedum op de dakvlakken verplicht stelt.



Uitsnede landschappelijke inpassing van Suchtelenstraat achter 17

Woningen

De 3 levensloopbestendige woningen (2x middenhuur/-koop en 1x sociale huur) hebben een globale hoogte van één bouwlaag met een kap, waarbij de kapvorm vrij is. De maximale bouwhoogte is gelijk aan die van het geldende bestemmingsplan, namelijk 7 meter. In dit omgevingsplan is echter ook een maximale goothoogte opgenomen. De daken van de woningen worden voorzien van een groene afdekking met sedum en beschikken elk over een berging en mogelijk een overkapping aan de achtergevel.

De beoogde bebouwing bestaat uit compact geschakelde, levensloopbestendige woningen met een goothoogte van circa 3 à 3,5 m en een bouwhoogte van max. 7 m. Het maximale volume binnen de geldende regels is 840 m³ voor de woning, plus 600 m³ voor vergunningsvrije bijgebouwen: totaal max 1.440 m³. Het volume van het beoogde plan is circa 1.150 m³ voor de geschakelde woningen, of totaal 1.200 m³ inclusief bijgebouwen. Het beoogde plan is weliswaar langgerechter dan het bouwvlak van het geldende bestemmingsplan, maar heeft door het gebruik van (één laag met) een kap minder hoogte- en volumewerking. Daarmee heeft het plan minder impact op de omgeving, wat bovendien verder wordt versterkt door het gebruik van een groen dak en de landschappelijke inpassing. In de regels is tevens opgenomen dat de oprichting van dakkapellen aan de achterzijde niet is toegestaan.



Impressie beoogde woningen, voor- en achterzijde, met hellend groendak en zonnepanelen



Impressie inheems struweel en bomen aan weerszijden van woningen, cq naast parkeren



Impressie waterhuis-houdkundige voorziening naast parkeren



Impressie groene parkeerplaatsen omsloten door haag en bomen

Sfeerbeelden van de beoogde architectuur en inpassing

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. Het initiatief op deze locatie past niet in het van het tijdelijk omgevingsplan onderdeel uitmakende bestemmingsplan 'Burgemeester van Suchtelenstraat achter 17 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 22f toegevoegd. Onderhavig TAM-omgevingsplan dient dus ook als onderdeel van het Omgevingsplan gemeente Beuningen gelezen te worden.

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

3.2 Opbouw van de regels

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

Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen

Dit TAM-omgevingsplan maakt onderdeel uit van het Omgevingsplan gemeente Beuningen. Dat betekent dat alle regels uit het omgevingsplan ook van toepassing zijn op onderhavige ontwikkeling aan de Burgemeester van Suchtelenstraat. Daarom worden in de regels alleen maar bepalingen opgenomen welke specifiek relevant zijn voor onderhavige ontwikkeling van de Burgemeester van Suchtelenstraat achter 17.

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 Burgemeester van Suchtelenstraat achter 17 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 liggen ter plaatse de archeologische waarden 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 4'.

Hoofdstuk 5: Overgangsregels

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

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

Verbeelding

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

3.3 Functies

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

Wonen

De gronden binnen 'wonen' zijn aangewezen voor drie aaneengebouwde woningen binnen het plangebied. Voor de situering en maatvoering van de woningen zijn er bepalingen opgenomen met betrekking tot:

Bouwwijze

Op de verbeelding is aangeduid welk type woning binnen de bouwvlakken zijn toegestaan, in dit geval drie (geschakelde) woningen voor het gehele bouwvlak.

Goot- en bouwhoogte

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

Situering gebouwen

Teneinde de toekomstige situatie eenduidig te kunnen reguleren, is de bebouwing "gezoneerd". Voor de woning is op de verbeelding en in de regels onderscheid gemaakt in een *bouwvlak*, een aanduiding *bijgebouwen* en een onbenoemd deel, meestal de voor- en zijtuinen. Deze zonering biedt de belangrijkste vorm van rechtszekerheid tussen de eigenaren van bouwpercelen onderling. De hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak".

Bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) zijn zowel binnen het bouwvlak als ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen" toegestaan. De oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken is gemaximeerd op 50 m², met dien verstande dat het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' per bouwperceel niet meer mag bedragen dan 50 %.

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. Binnen het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen' mag deze niet meer bedragen dan 2,0 m, hierbuiten maximaal 1,5 m. In afwijking van het voorgaande geldt dat de bouwhoogte van pergola's maximaal 2,75 m mag bedragen.

Aan huis verbonden beroep/ bedrijf

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

De '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 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 dient uit te oefenen.

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 5 Onderzoek aan bod.

4.1 Nationaal beleid en regelgeving

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

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

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

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

Planspecifiek

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

4.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving

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

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

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

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

Afdeling 5.3 bevat regels over ontheffing van instructieregels voor het omgevingsplan. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op voor dit plangebied van toepassing zijnde instructieregels.

4.1.3 Conclusie

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

4.2 Provinciaal & regionaal beleid en regelgeving

4.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

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

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

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

De dynamiek op de woningmarkt is groot. Mensen worden ouder, wonen steeds langer alleen en zelfstandig, worden steeds meer energiebewust en zijn mobieler dan vroeger, waardoor ze ook meer en makkelijker verhuizen. Voor de provincie staat een goede balans tussen de vraag en aanbod van woningen in verschillende prijs categorieën 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 de ontwikkeling levensloopbestendige woningen, die onder andere geschikt is voor ouderen om langer zelfstandig te wonen en tevens voor een gezin. Hiermee wordt bijgedragen aan de provinciale ambitie om voor een ieder een passende woning te hebben.

De woningen worden duurzaam- en bijna energieneutraal (BENG) gebouwd, waarbij er aandacht is voor onder andere klimaatadaptief bouwen. Het dak van de woningen wordt afgekoppeld en al het hemelwater kan op eigen terrein infiltreren. Hiervoor wordt een waterberging in het plangebied aangelegd. Uiteraard worden de woningen gasloos uitgevoerd en zal er daarnaast sprake zijn van goede isolatie, lagetemperatuurverwarming, een warmtepomp en worden zonnepanelen op het dak geplaatst om de nodige energie op te wekken.

In het kader van de klimaatadaptiviteit worden inheemse boomsoorten geplant en omvat het plan groene randen. De bergingen van de woningen worden daar waar mogelijk c.q. toepasbaar voorzien van een mossenum dak.

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

4.2.2 Omgevingsverordening provincie Gelderland

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

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

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

Wonen

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

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

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

Planspecifiek

Ten behoeve van het bestaande woningaanbod (er is planologisch al één woning toegestaan) worden er met dit initiatief twee woningen toegevoegd aan de woningvoorraad. Aangezien het toevoegen van twee 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. De levensloopbestendige woningen sluiten dan ook aan op de levensloopbestendige woningen die zijn gerealiseerd bij de Hutgraaf II.

De woningen worden ingepast in de omgeving van het bestaand stedelijk gebied door deze in de bestaande omringende bebouwing op te laten gaan. Dit wordt gedaan door rekening te houden met bestaande rooilijnen, zichtbaarheid vanaf de weg, en plaatsing van de woningen. Het nieuwe gebouw is daarbij qua maat, schaal, en vorm aangepast zodat het aansluit bij de overige bebouwing aan de hoofdstraat en de doodlopende weg die door het plan loopt.

Aansluitend bij de kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen wordt het plangebied ingepast door middel van het aanplanten van groene elementen. De landschappelijke inpassing is opgenomen om een groene invulling aan het perceel te geven en goed aan te laten sluiten op de omgeving. Met dit landschapsplan worden de woningen in de omgeving ingepast, en sluit het aan bij de kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen uit de omgevingsverordening.

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

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

4.2.3 Woondeal 2.0

Woonagenda Nijmegen e.o. 2020-2030

Voor de gemeenten Berg en Dal, Beuningen, Druten, Heumen, Mook en Middelaar, Nijmegen en Wijchen is sinds 15 december 2020 de nieuwe gezamenlijk regionale 'Woonagenda Nijmegen e.o. 2020-2030' van kracht. Op basis van een analyse van de regionale behoefte, kunnen in de regio gedurende de looptijd van de agenda circa 20.500 woningen worden gebouwd. 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 kijkt 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

De voorgenomen ontwikkeling van twee extra woningen (ten opzichte van de bestaande planologische situatie) past kwantitatief gezien binnen de aantallen uit de Woondeal 2.0. Voor het ontwikkelen van de drie woningen zal er conform de Woondeal 2.0 één huurwoning gerealiseerd moeten worden. In de plannen is rekening gehouden dat één van de drie woningen een (sociale) huurwoning wordt. In de planvorming worden bovendien duurzaamheid- en klimaatadaptieve maatregelen getroffen. Door te voldoen aan de eis van voldoende koop- en huurwoningen voldoet het plan aan de Woondeal en uitgangspunten uit de woonagenda.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Beuningen

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

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

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

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

Voldoende woningen

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

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

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, energie-neutrale woningen.

Planspecifiek

Conform de omgevingsvisie wordt hier voldaan aan:

- woningen voor eigen behoefte en regionale groei;
- betaalbare levensloopbestendige woningen;
- geschikte woningen voor toekomstige doelgroepen;
- nieuwe woningen die duurzaam, klimaatbestendig en circulair worden gebouwd.

Daarnaast is er op deze plek sprake van inbreiding en toevoeging van woningen binnen de

bestaande kern. Door inpassing van de drie woningen in de omgeving blijft het groene karakter behouden. Door deze aspecten is het toevoegen van woningen op deze plek passend binnen de ambities uit de Omgevingsvisie.

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 ontwikkeling van drie woningen (waarvan er één al planologisch mogelijk was) past kwantitatief zowel binnen de Woondeal alsmede binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma van 1.240 woningen (en daarmee binnen de subregionale woonagenda). Kwalitatief sluit de bouw van de woningen aan bij de behoefte om zowel duurzaam als levensloopbestendig te bouwen. Met drie aaneengebouwde woningen (waarvan twee huur-/koopwoningen in de middeldure categorie en één sociale huurwoning) wordt ingespeeld op een vraag waar weinig aanbod in is.

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. Ten aanzien van de nieuwe woningen is het streven om deze in het middensegment te realiseren. Gezien het woningtekort zijn de beoogde woningen een gewenste aanvulling. Daarnaast zorgt dit plan er voor dat er in de toekomst 3 goedkopere woningen gerealiseerd kunnen worden in plaats van één duurdere woning.

2. Woningtypen

Dit plan betreft de realisatie van nieuwe levensloopbestendige grondgebonden woningen. Door drie geschakelde woningen te realiseren ontstaat er een rij met één tussenwoning en twee woningen met zijerf. Hierdoor ontstaat er een gevarieerd aanbod dat aansluit bij de grote vraag aan deze type woningen.

3. Groepen

Door levensloopbestendig te bouwen wordt rekening gehouden met bepaalde doelgroepen. De variatie in het programma maakt de woningen geschikt voor verschillende doelgroepen.

4. Ruimte en lucht

De raad gaat in de motie uit van circa 30 woningen per hectare. Aangezien dit plan drie woningen behelst op een plangebied 1200 m² (ongeveer 25 woningen per hectare), blijft de woningdichtheid op het perceel en in relatie tot de omgeving significant lager.

5. Spreiding

Per kern is een verdeling van de opgave weergegeven. Deze ontwikkeling in Beuningen draagt bij aan de spreiding van woningen over de kernen.

6. Dorpsvriendelijk

Met dit plan worden maximaal 3 woningen gerealiseerd met aanleg van een landschappelijke inpassing. Ten opzichte van de bestaande situatie wordt hiermee een sterke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit gecreëerd, passend in de omgeving. Tegelijkertijd wordt op dit grote perceel de dorpsvriendelijke structuur behouden.

7. Landschapsvriendelijk

In de bestaande stedenbouwkundige structuur worden drie woningen mogelijk. Het toekomstige woonerf wordt middels een landschappelijke inpassing groen ingekaderd door zowel het handhaven van bestaande groenelementen, als het toevoegen van nieuwe. Hierbij wordt rekening gehouden met de veiligheid en passendheid bij de omliggende gronden en bouwwerken.

8. Duurzaam

Naast de bouw van de woning wordt voorzien in een landschappelijke inpassing, waardoor ook de biodiversiteit wordt versterkt. Het gebied wordt klimaatadaptief en natuurinclusief ingericht.

9. Groen

Het plan voorziet in een landschappelijke inpassing met gebiedseigen beplanting. De locatie en de hoogte van de haag worden afgestemd met de omliggende woningen aan de Burgemeester van Suchtelenstraat, passend aan deze weg.

10. Veilig

De woning worden via de bestaande inrit ontsloten op de weg waarbij rekening wordt gehouden met de bereikbaarheid van het perceel aan de Burgemeester van Suchtelenstraat 19. Parkeren vindt binnen het plangebied op eigen terrein plaats bij de hoekwoningen en in een parkeerbox. De weg is doodlopend en wordt verkeersveilig ingericht zodat wordt voldaan aan het 10 puntenplan wonen.

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 drie levensloopgeschikte woningen en sluit daarmee aan op de visie. Conform de visie inclusief wonen is hier bovendien sprake van een kleinschalige ontwikkeling en heeft het een dorps en landschappelijk karakter op een inbreidingslocatie. Bovendien zorgt het bouwen van levensloopbestendige woningen voor het bevorderen van de doorstroming. De nieuwe woningen worden zoveel mogelijk zelfvoorzienend gerealiseerd.

Het planvoornemen voor de drie woningen aan de Van Suchtelenstraat draagt bij aan de versnellingsopgave uit Woondeal 2.0 en is een particulier initiatief dat extra woningen mogelijk maakt binnen de gemeente Beuningen. Er wordt rekening gehouden met met minimaal 30% sociale huur en minimaal 35% middenhuur en/of betaalbare koop. Met de ontwikkeling van de woningen wordt in de behoefte van extra wooneenheden voorzien. De mogelijkheden tot langer zelfstandig blijven wonen worden voorzien door levensloopbestendige woningen te realiseren.

4.3.5 Beleidsregels dubbelbewoning Beuningen 2024

De rijksoverheid stimuleert dat mensen langer zelfstandig blijven wonen. Om dit te stimuleren heeft Beuningen in 2024 Beleidsregels voor dubbelbewoning vastgesteld. Dubbelbewoning is bewoning van een extra wooneenheid in de hoofdmassa, aanbouw, uitbouw of (al dan niet vrijstaand) bijgebouw van een hoofdwoning (die rechtens mag bestaan), zonder eigen erf of erftoegang ten behoeve van de extra wooneenheid. Dubbelbewoning kan plaatsvinden voor het huisvesten van ouderen in een vorm van mantelzorg, maar ook zodat bijvoorbeeld kinderen langer thuis kunnen blijven wonen, wanneer er geen andere woningen beschikbaar zijn.

De beleidsregels zijn vastgesteld waarbij in overweging is genomen dat:

- Wonen in de nabijheid van het eigen sociale netwerk van belang is voor de zelfredzaamheid en participatie van inwoners;
- Er diverse redenen zijn waardoor mensen in elkaars nabijheid willen wonen, zoals mantelzorg voor ouderen en mensen met een beperking, het tegengaan van eenzaamheid en het zelfstandig leren wonen voor jongeren;
- Gemeente Beuningen de behoefte aan zelfstandig en toch bij elkaar wonen wil faciliteren;
- Het toevoegen van een wooneenheid in het kader van dubbelbewoning in beperkte mate een oplossing biedt voor het woningtekort.

Planspecifiek

Op de woonpercelen in het plangebied is fysiek geen ruimte voor dubbelbewoning.

4.3.6 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 de beoogde ontwikkeling.

Hoofdstuk 5 Onderzoek

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

5.1 MER-beoordeling

5.1.1 Regelgeving

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

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

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

Er zijn twee situaties waarin een plan-mer-beoordeling aan de orde kan komen:

1. Het plan is kaderstellend voor projecten die milieueffecten kunnen hebben, maar het betreft geen project dat in bijlage V bij het Omgevingsbesluit staat. Het plan is derhalve niet direct plan-mer-plichtig. In dit geval dient een plan-mer-beoordeling te worden uitgevoerd.
2. Het plan is kaderstellend voor projecten uit bijlage V Omgevingsbesluit, maar komt niet boven de drempelwaarden van kolom 2 uit bijlage V van het Omgevingsbesluit. Een plan-mer-beoordeling is aan orde indien:
 - a. Het plan een kleine wijziging van een plan of programma betreft.
 - b. Het plan gaat over een klein gebied op lokaal niveau én als voor dat plan of programma een bestuursorgaan van een gemeente het bevoegd gezag is.

5.1.2 Doorvertaling planvoornemen

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

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

5.1.3 Conclusie

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

5.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

5.2.1 Regelgeving

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

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

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

5.2.2 Doorvertaling planvoornemen

Onderhavig initiatief betreft het realiseren van maximaal twee extra burgerwoningen ten opzichte van de bestaande planologische situatie. Daarmee is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en hoeft niet getoetst te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Desondanks kan gesteld worden dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de regionale woonagenda, zie verder subparagraaf 4.3.2 en 4.3.4.

5.2.3 Conclusie

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

5.3 Verkeer en parkeren

5.3.1 Verkeer

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

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

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

- 7,4 voertuigbewegingen per woning (koop, tussen/hoek);
- 4,8 voertuigbewegingen per woning (huur, sociale huur);

In de toekomstige situatie neemt het aantal woningen in het plangebied met drie woningen twee hoekwoningen, en één sociale tussenhuurwoning) toe. Dit betekent dat het aantal voertuigbewegingen slechts beperkt toeneemt met 19,6 (extra) voertuigbewegingen per weekdag. Ten opzichte van de bestaande situatie (de al toegestane vrijstaande koopwoning op dit perceel) zouden al extra voertuigbewegingen van 8,2 per dag mogelijk zijn geweest. Ten opzichte van de al toegestane planologische situatie neemt het aantal voertuigbewegingen dus toe met $19,6 - 8,2 = 11,4$ voertuigbewegingen per etmaal. De capaciteit van de bestaande inrit en het omliggende wegennet is

ruim voldoende om dit aantal voertuigbewegingen op te vangen.

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

5.3.2 Parkeren

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

- 2,0 parkeerplaatsen per woning (koop, tussen/hoek);
- 1,3 parkeerplaatsen per woning (huur, sociale huur).

Uitgaande van de toevoeging van maximaal drie woningen, betekent dit dat er $2,0+2,0+1,3 = 5,3$ (= afgerond 6) parkeerplaatsen nodig zijn om te voldoen aan de parkeernorm. Het uitgangspunt is dat de parkeervraag voor een nieuwe ontwikkeling op eigen terrein wordt opgelost. Voor de hoekwoningen zijn twee parkeerplaatsen opgenomen. In het noordelijke gedeelte van het plangebied is een extra parkeerkoffer opgenomen met nog vier parkeerplaatsen. De 6 geplande parkeerplaatsen zijn inzichtelijk gemaakt op de inpassingsschets. Het daadwerkelijk moeten voldoen aan de gestelde parkeernormen is bovendien geborgd in de algemene regels van dit ruimtelijk plan.

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

5.4 Bodem

5.4.1 Regelgeving

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

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

Bodemgevoelige gebouwen

Een bodemgevoelig gebouw wordt in het Bkl omschreven als een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan 2 uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn. Onder een gebouw wordt verstaan een bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt. Onder een bodemgevoelig gebouw vallen ook een woonschip of een woonwagen. Een uitbreiding of wijziging van een bestaand gebouw of een bijbehorend bouwwerk tot 50 m² valt niet onder het begrip bodemgevoelig gebouw.

Bodemgevoelige locaties

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

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

vooralsnog niet aangewezen.

Omgevingsplan

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

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

5.4.2 Doorvertaling planvoornemen

Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, rapportnummer 207268-10/R01, 9 augustus 2017. Dit onderzoek is nog voldoende actueel. De aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit levert geen belemmeringen op voor de voorgenomen bestemming.

Bij graafwerkzaamheden wordt aanbevolen, met name ter plaatse van de met grind verharde terreindelen, attent te zijn op de aanwezigheid van een kolengruishoudende laag en deze laag bij aantreffen gescheiden van de onderliggende grond te ontgraven. Dit om verslechtering van de milieuhygiënische kwaliteit van de onderliggende grond te voorkomen. Het vrijkomende materiaal van de kolengruishoudende laag moet worden afgevoerd naar een erkende acceptant.

Vrijkomende grond is niet zonder meer elders toepasbaar is. Op hergebruik van grond is het Besluit bodemkwaliteit van toepassing.

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Geluid

5.5.1 Regelgeving

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

- het geluid van geluidveroorzakende activiteiten op geluidgevoelige gebouwen en
- het toelaten van geluidgevoelige gebouwen in het 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) |
|---|--|--|
| <i>Provinciale wegen Rijkswegen</i> | 50 L _{den} | 65 L _{den} |
| <i>Gemeentewegen Waterschapswegen</i> | 53 L _{den} | 70 L _{den} |
| <i>Hoofdspoorwegen</i> | 55 L _{den} | 70 L _{den} |
| <i>Industrieterreinen</i> | 50 L _{den} | 60 L _{den} |
| | 40 L _{night} | 50 L _{night} |

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

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

Zolang er geen 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 |
|--|--------------------------|--------------------------|-------------------------|
| <i>Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ als gevolg van activiteiten</i> | 50 dB(A) | 45 dB(A) | 40 dB(A) |
| <i>Maximaal geluidniveau L_{Amax} veroorzaakt door aandrijfgeluid van transportmiddelen</i> | - | 70 dB(A) | 70 dB(A) |
| <i>Maximaal geluidniveau L_{Amax} veroorzaakt door andere piekgeluiden</i> | - | 65 dB(A) | 65 dB(A) |

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

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

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

5.5.2 Doorvertaling planvoornemen

Wegverkeerslawaai

In het kader van het omgevingsplan is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Dit is bijgevoegd als bijlage 1. In dit onderzoek is de geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaai op de gewenste woningen aan de Burgemeester van Suchtelenstraat 17, Beuningen berekend.

Toetsing standaardwaarden en grenswaarden

De berekende geluidbelasting van gemeentelijke wegen bedraagt maximaal 50 dB. Hiermee worden de standaardwaarde van 53 dB en de grenswaarde van 70 dB niet overschreden. Maatregelen hoeven niet nader onderzocht te worden.

Gevelwering en woon- en leefklimaat

Benodigde gevelwering

Het gezamenlijke geluid bedraagt ten hoogste 50 dB ter plaatse van de zuidgevel op de 1^e verdieping. De vereiste karakteristieke geluidwering $G_{a;k}$ bedraagt dan maximaal $50 - 33 = 17$ dB. Nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels is niet nodig.

Woon- en leefklimaat

De milieukwaliteit wordt geclassificeerd als 'goed' tot 'zeer goed'. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de beoogde woning wordt als acceptabel aangemerkt. Op basis van het onderzoek kan gesteld worden dat 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 derhalve niet benodigd.

5.5.3 Conclusie

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

5.6 Bedrijven en milieuzonering

5.6.1 Regelgeving

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

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

In 2024 is de VNG-uitgave 'Activiteiten en milieuzonering' uitgebracht. Er wordt in deze handreiking geen gebruik gemaakt van milieucategorieën, maar van gebruiksruimte. Onder gebruiksruimte wordt verstaan de ruimte die een bedrijf mag benutten. Totdat de nieuwe VNG-handreiking 'Activiteiten en milieuzonering' is geïmplementeerd in het beleid van de gemeente, wordt nog uitgegaan van de richtafstanden uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Voor het vaststellen van de minimum richtafstanden tussen bedrijven en milieugevoelige functies worden de lijsten zoals deze zijn opgenomen in de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' gebruikt.

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

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

Richtafstanden VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'

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

5.6.2 Doorvertaling planvoornemen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen met een hindercontour die een overlap kent met het plangebied. Hiermee vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

5.6.3 Conclusie

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

5.7 Omgevingsveiligheid

5.7.1 Regelgeving

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

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

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

Plaatsgebonden risico

Bij het toelaten van milieubelastende activiteiten en bij het toedelen van locaties moet voor zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare gebouwen en locaties het plaatsgebonden risico (PR-10-6-contour) in acht worden genomen. Bij beperkt kwetsbare gebouwen en locaties moet er rekening worden gehouden met het plaatsgebonden risico. Dit betekent dat binnen een plaatsgebonden risicocontour van een risicobron geen zeer kwetsbare gebouwen of kwetsbare gebouwen en locaties mogen worden toegestaan en dat beperkt kwetsbare gebouwen of locaties pas na een beoordeling (dus vergunning) mogen worden toegestaan. Voor het plaatsgebonden risico

gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico: aandachtsgebieden

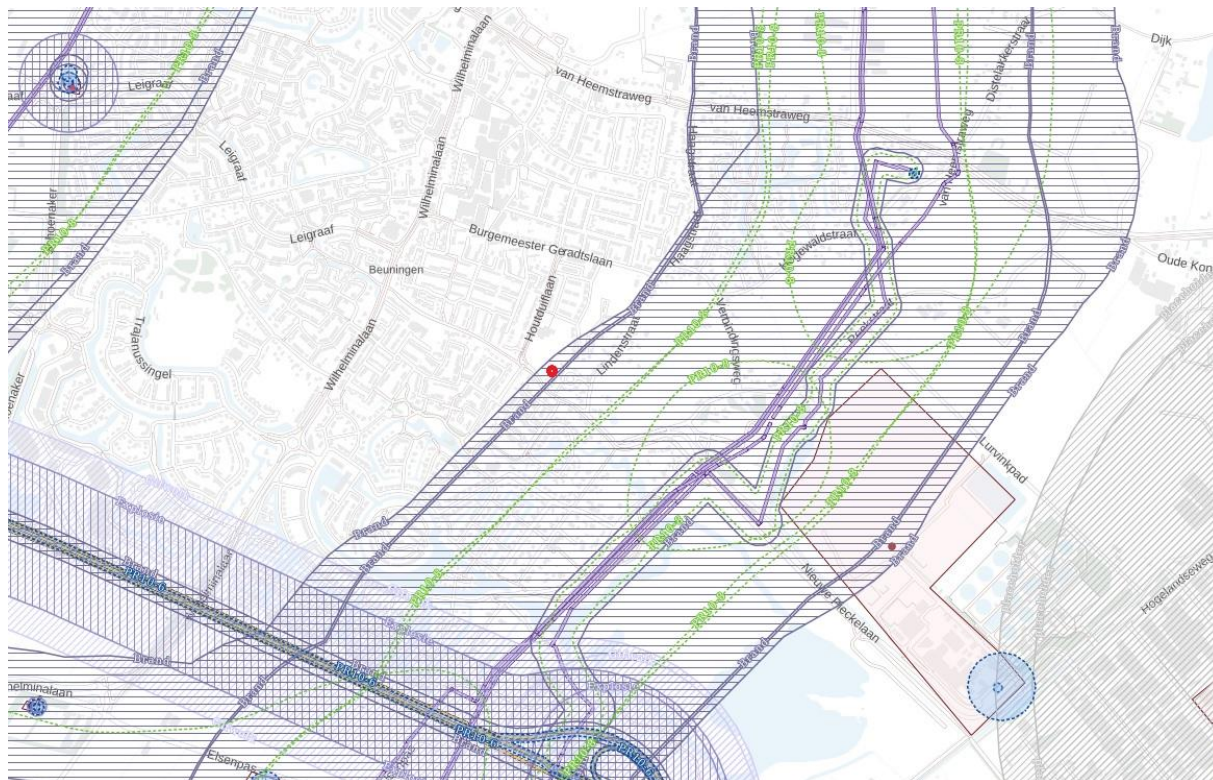
Het Bkl introduceert zogenaamde 'aandachtsgebieden' rond risicobronnen. Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen.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

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

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

5.7.2 Doorvertaling planvoornemen

Op navolgende afbeeldingen is een uitsnede weergegeven van de risicokaart. Hierop zijn de PR contouren en de aandachtsgebieden weergegeven ten aanzien van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, transportroutes over weg, water en spoor en buisleidingen. Onderstaande afbeelding toont de contouren die aanwezig zijn ten opzichte van het plangebied:



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

Kwetsbaarheid

De beoogde woningen betreffen kwetsbare gebouwen.

Plaatsgebonden risico

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

Aandachtsgebied

Dit plan voorziet in de toevoeging van een kwetsbaar gebouw in het brandaandachtsgebied van een hogedruk aardgasleiding. De brandaandachtsgebieden zijn opgenomen afhankelijk van de druk en diameter van de (hogedruktransport)leiding. Omdat het plan ligt buiten de PR 10-8 contour en buiten de house burning distance van de betreffende buisleidingen wordt ervan afgezien het plangebied aan te wijzen als voorschriftengebied.

Groepsrisico

De woningen zijn als kwetsbaar gebouw gelegen binnen het brandaandachtsgebied van een buisleiding. Gezien de woning in het brandaandachtsgebied is gelegen moet conform artikel 5.15, lid 1 Bkl rekening worden gehouden met de kans op het overlijden van een groep van tien of meer personen per jaar als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval veroorzaakt door een activiteit. Hieraan is volgens 5.15, lid 2 Bkl voldaan als er maatregelen worden getroffen ter bescherming van personen in het gebouw of als het aantal doorgaans aanwezige personen of de tijd dat die aanwezig zijn in het gebouw beperkt is.

Bij die te treffen maatregelen kan bijvoorbeeld worden gedacht aan de inzet van de brandweer op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. Ook informatievoorziening over hoe te handelen in geval van brand is van belang. Bij een calamiteit is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om dit advies tijdig op te volgen.

5.7.3 Conclusie

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

5.8 Luchtkwaliteit

5.8.1 Regelgeving

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

De rijksoverheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) of fijnstof (PM₁₀). Soms wordt hier een rijksomgevingswaarde overschreden of de achtergrondconcentratie is zo hoog, dat bij toevoeging van een nieuw project alsnog een rijksomgevingswaarde overschreden kan worden.

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

Er wordt getoetst aan de omgevingswaarden, tenzij de activiteit niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de stikstofdioxide- (NO₂) of fijnstof- (PM₁₀) concentraties.

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

- beoordeling luchtkwaliteit en toetsing aan de rijksomgevingswaarden;
- ammoniakemissies van veehouderijen;
- geologische opslag van CO₂.

5.8.2 Doorvertaling planvoornemen

Het plangebied is niet gelegen in of nabij één van de aandachtsgebieden uit artikel 5.51, lid 2 Bkl. Bovendien geldt dat de ontwikkeling van een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Voorliggend initiatief maakt de realisatie van maximaal 3 woningen mogelijk en draagt zodoende niet in betekende mate bij aan de verhoging van de luchtverontreiniging.

Bestaande luchtkwaliteit

Op basis van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK), zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} voor het monitoringsjaar 2023 (monitoringsronde 2024) bepaald. Hieruit blijkt dat de jaargemiddelde grenswaarden (40 µg/m³ voor NO₂ en PM₁₀ en 25 µg/m³ voor PM_{2,5}) ter plaatse van het dichtstbijzijnde toetspunt 27364178_9240 op de meest nabij gelegen gemonitorde weg, de A73, niet worden overschreden.

De waardes bedragen 21,56 µg/m³ voor NO₂, 16,25 µg/m³ voor PM₁₀ en 8,97 µg/m³ voor PM_{2,5}. Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

5.8.3 Conclusie

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

5.9 Waterhuishouding

5.9.1 Regelgeving

Algemeen

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

- Rijksbeleid: Waterwet, Nationaal Waterplan 2016 - 2021, Waterbeleid in de 21^e eeuw en Nationaal Bestuursakkoord Water;
- Provinciaal beleid: Omgevingsvisie Gelderland;
- Waterschapsbeleid: Watervisie 2050, Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Versterken, verbinden, vergroenen', Nota riolering 'Samen door één buis' (2019) en de Keur voor waterkeringen en wateren;
- Gemeente: Beleidsplan Water en Riolering 2023-2027.

Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert de overheid het volgende criterium met betrekking tot het duurzaam omgaan met water: Doordat een toename van het verhard oppervlak ertoe leidt dat het afvoerloop niet meer natuurlijk is, is het beleid erop gericht het regenwater zoveel mogelijk te infiltreren naar het freatisch grondwater, waardoor een meer natuurlijk afvoerloop 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: uitloobbare of uitspoelbare bouwmaterialen moeten worden vermeden om watervervuiling te voorkomen.

Uitgangspunten Waterschap Rivierenland

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

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

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

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

- De T=10+10% neerslag. Hierbij mag het peil (van het oppervlaktewater) niet meer dan 0,2 of 0,3 m stijgen, afhankelijk van het deelgebied waarin de ontwikkeling plaats vindt. Vuistregel hierbij is 436 m³ berging per ha verhard oppervlak, overeenkomend met een neerslag van 43,6 mm.
- De T=100+10%-neerslag. Hierbij is een peilstijging toegestaan tot laagste putdekselhoogte op wijkniveau. Vuistregel hierbij is 664 m³ berging per ha verhard oppervlak, overeenkomend met een neerslag van 66,4 mm. Deze vuistregel geldt vooral voor droogvallende voorzieningen.

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

Uitgangspunten gemeente

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.

5.9.2 Doorvertaling planvoornemen

In het kader van het omgevingsplan is een waterhuishoudkundig onderzoek uitgevoerd. Dit is bijgevoegd als bijlage 2. In dit onderzoek is de waterhuishoudkundige situatie van het plan getoetst aan het beleid van het waterschap en de gemeente.

Bestaande situatie

In de huidige situatie is het plangebied braakliggend en in gebruik als grasland. Er is momenteel geen bebouwing of verharding aanwezig. Het huidige maaiveld is gemiddeld gelegen op een hoogte van ca. 7,80 tot 7,90 m +NAP. De GHG is ingeschat op 7,0 m +NAP. De ontwatering is ten aanzien van huidige maaiveldniveau voldoende. Om instroming van hemelwater vanuit de omgeving te voorkomen wordt geadviseerd om de toekomstige bouwpeilen minimaal 20 tot 30 cm hoger aan te leggen dan het naastgelegen maaiveldniveau en wegpeilen. De drooglegging bedraagt, uitgaande van maximaal peil van 6,70 m +NAP, 1,10 m tot 1,20 m.

Waterkeringen

In het voorliggende plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig.

Watergangen

Het plangebied is niet gelegen ter plaatse van een watergang of een beschermingszone van het Waterschap. Aan de westzijde van de planlocatie, overzijde van de erftoegangsweg, ligt eentertiaire watergang (code: 093754). Tertiair water zijn sloten met vooral een waterbergende functie. Deze watergangen zijn van beperkt belang voor het waterbeheer en er geldt geen onderhoudsplicht. Er zijn in de nabijheid van de watergang geen bouwactiviteiten gepland.

Grondwater

Voor de bepaling van de locatie specifieke grondwaterkarakteristieken is gebruik gemaakt van historische grondwaterdata van grondwatermeetpunten uit de omgeving. De historische meetreeksen van de gebruikte grondwatermeetpunten zijn geïnterpoleerd naar de planlocatie. Het grondwater van het eerste watervoerend pakket stroomt volgens de geraadpleegde bronnen in zuidwestelijke richting. Op basis van de beschikbare grondwatergegevens alsmede de grondwaterstromingsrichting is voor de planlocatie ingeschat dat de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) is gelegen op ca. 7,0 m +NAP. Hiermee zou de GHG zich op ca. 0,80 tot 0,90 m -mv bevinden. De planlocatie ligt niet in een grondwaterbeschermings-, grondwaterwin-, of intrekgebied.

Watercompensatie

Voor het compenseren van verhardingen binnen de nieuwbouwontwikkeling Hutgraaf II is de bestaande watergang aan de westzijde van de planlocatie verbreed. De waterberging binnen Hutgraaf II is, als gevolg van eerdere ontwerpen, steeds groter geworden waardoor waarschijnlijk geen overcapaciteit meer beschikbaar is.

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 toename in het verhard oppervlak niet meer bedraagt dan 500 m² worden er vanuit het waterschap verder geen compenserende maatregelen geëist.

Als de totale omvang van het verhard oppervlak op het perceel niet meer is dan 500 m², moet vanuit gemeentelijk beleid de capaciteit van de hemelwaterberging 10 liter per m² verhard oppervlak zijn (oftewel 10 mm). Op basis van de toekomstig verhard oppervlak bedraagt de waterbergingsopgave voor de planlocatie in totaal 5 m³ (490 m² x 10 mm). Uitgaande van de aanleg van een wadi binnen de gereserveerde ruimte met een diepte van 0,4 meter en een talud van 1 op 3 kan bij een waking van 0,1 meter (waterhoogte 0,3 m) ca. 10 m³ water worden geborgen. De haalbaarheid van het plan in het kader van de waterhuishouding is daarmee voldoende aangetoond.

5.9.3 Wateradvies

In het kader van de planontwikkeling is het proces van de digitale watertoets doorlopen. Op basis van de digitale procedure blijkt dat de gangbare watertoetsprocedure gevolgd moet worden. Dit betekent dat er nader overleg plaats moet vinden met Waterschap Rivierenland.

Het planvoornemen is aan het waterschap voorgelegd. Zij adviseren positief over het plan, mits in de regels in de functie 'Wonen' de aanwezigheid van water en waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk worden gemaakt. Dit is verwerkt in de regels.

Conclusie

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

5.10 Natuur en ecologie

5.10.1 Regelgeving

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

Zorgplicht

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

Soortenbescherming

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

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

Gebiedsbescherming

Artikel 11.6, lid 1 van het Bal bepaalt dat degene die een activiteit verricht die verslechterende of significant versturende 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 toegeedeeld (artikel 5.29, lid 3 Ow).

5.10.2 Doorvertaling planvoornemen

Ten behoeve van voorgaande procedure is er een quickscan flora en fauna uitgevoerd voor de ontwikkeling van één vrijstaande woning achter de Burgemeester van Suchtelenstraat 17. De fruitbomen zijn al een tijd geleden gekapt en het perceel is al een geruime tijd een braakliggend grasveld. Er zijn ook geen opstallen (meer) aanwezig. Conclusie uit het voorgaande onderzoek is dat gelet op de gevonden en te verwachten ecologische waarden en de beoogde planontwikkeling het de verwachting is dat de wijziging van de functie uitvoerbaar is. Gezien de staat van het perceel is het niet aannemelijk dat deze situatie tussentijds veranderd is.

Soortenbescherming

In het onderzoek is op basis van de soortenbescherming geconcludeerd dat ten aanzien van algemene broedvogels overtredingen voorkomen kunnen worden door rekening te houden met het broedseizoen. Daarnaast dient bij werkzaamheden te allen tijde de zorgplicht in acht te worden genomen ten aanzien van onder andere algemene zoogdieren en amfibieën. Gezien de ongeschiktheid van de locatie is nader onderzoek toentertijd dan ook niet nodig geacht.

Gebiedsbescherming

De onderzoekslocatie is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toenamen van geluid, licht of depositie van stikstof. Externe effecten als gevolg van de voorgenomen plannen op de onderzoekslocatie zijn, gezien de afstand (± 1.9 km) tot de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden in combinatie met de aard van de plannen (woningbouw) niet te verwachten. Daarnaast is het plangebied op bijna 3 kilometer afstand van een onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland gelegen. De wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk zullen derhalve niet worden aangetast. Met betrekking op gebiedsbescherming zijn ten aanzien van de voorgenomen plannen op de onderzoekslocatie geen negatieve effecten te verwachten op Natura-2000 gebieden en het Natuurnetwerk Nederland. Het voorliggende initiatief van drie (aaneengebouwde) woningen wordt dan ook uitvoerbaar geacht.

Onderzoek stikstofdepositie

Er is een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd voor de aanlegfase en voor de gebruiksfase. Dit onderzoek is als bijlage 3 bij de motivering gevoegd. In dit stikstofdepositieonderzoek is voor de aanlegfase en gebruiksfase van het plan Burgemeester van Suchtelenstraat 17 te Beuningen de te verwachten stikstofdepositie ter plaatse van de relevante Natura 2000-gebieden berekend.

Uit de gecombineerde berekening van de aanlegfase en gebruiksfase blijkt dat de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol N/ha/jaar.

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

5.10.3 Conclusie

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

5.11 Cultureel erfgoed

Het onderdeel cultureel erfgoed gaat over zowel archeologie als cultuurhistorie.

5.11.1 Regelgeving

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

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

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

5.11.2 Doorvertaling planvoornemen

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

Archeologie

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



Uitsnede archeologische beleidskaart met globale aanduiding plangebied (rode contour)

Ten behoeve van de archeologische waarden is er een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 1200 m². Voor het plangebied is als tijdelijk omgevingsplan het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie Gemeente Beuningen (2023)' van toepassing. In dit plan heeft het plangebied een Waarde – Archeologie 4. Vanwege deze aanduiding is een archeologisch onderzoek verplicht voor bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 250 m² en dieper dan 30 cm -Mv. Het archeologisch vooronderzoek is als bijlage 4 aan dit plan toegevoegd.

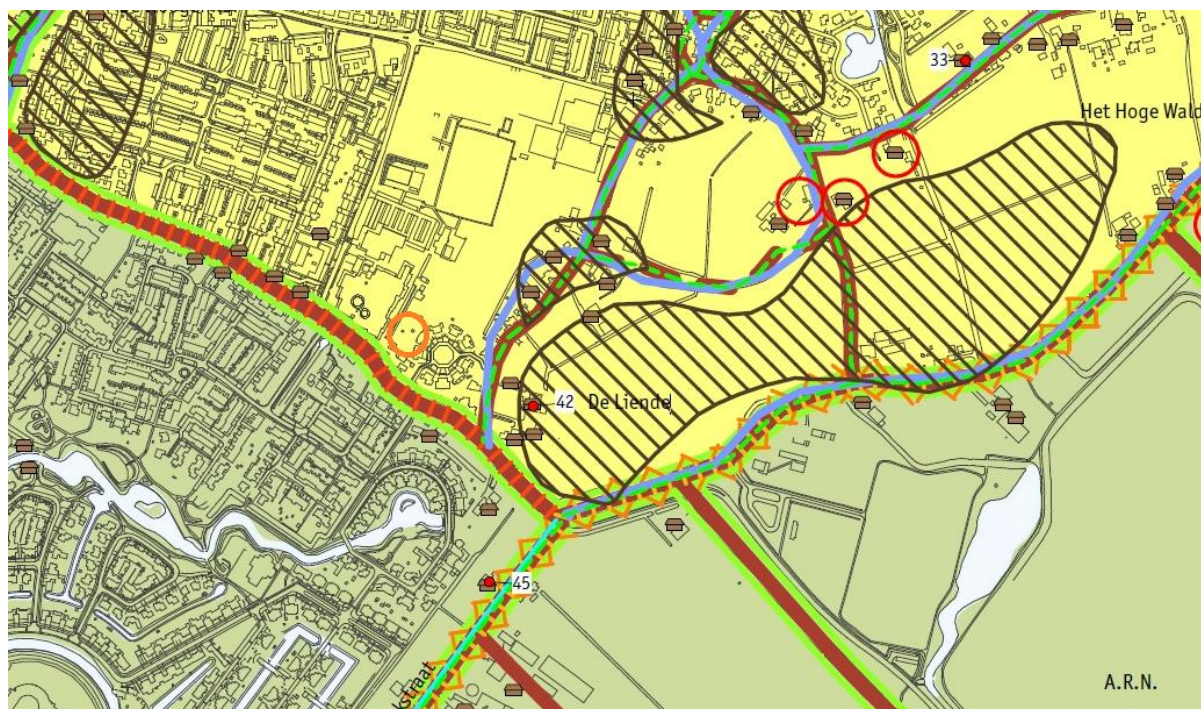
In het advies is geconcludeerd dat naar verwachting het archeologisch relevante niveau bij de uitvoering van de werkzaamheden verstoord zal worden. Dit betreft de oeverafzettingen, die direct onder de moderne bouwvoor liggen op een diepte van circa 20 tot 65 cm -Mv (7,77 – 7,25 m +NAP). Vanaf deze diepte kunnen mogelijk nog intacte archeologische resten in de bodem aanwezig zijn.

Om deze reden is de bescherming van de archeologische waarden in de regels van dit plan opgenomen. Hierdoor worden de eventueel aanwezige archeologische waarden van het gebied blijvend beschermd. In het kader van het TAM-omgevingsplan zijn de archeologische waarden op deze manier voldoende geborgd. Ten behoeve van de vergunningverlening in latere fase is er het advies om een aanvullend archeologisch onderzoek uit te voeren in de vorm van een Inventariserend Veldonderzoek met proefsleuven (IVO-P), conform KNA Protocol 4003. Hiermee kan vastgesteld worden of zich binnen het toekomstig te verstoren gebied een behoudenswaardige vindplaats bevindt. Indien tijdens het proefsleuvenonderzoek archeologische resten worden aangetroffen, kunnen deze worden gewaardeerd.

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

Cultuurhistorie

Op basis van de gemeentelijke cultuurhistorische kenmerkenkaart is het plangebied gelegen binnen 'oud cultuurland' (Vroege Middeleeuwen). Daarnaast is er sprake van wegbeplanting.



Uitsnede gemeentelijke cultuurhistorische kenmerkenkaart met plangebied (oranje omkadering)

De burgemeester van Suchtelenstraat ten noorden van het plangebied is aangeduid als 'weg of pad, situatie 1832' en als 'achterwende (Middeleeuwen)'. Langs de Burgemeester van Suchtelenstraat is de aanduiding 'wegbeplanting' opgenomen. Feitelijk is deze wegbeplanting op deze plek niet in betekende mate aanwezig. Deze aanduidingen zijn verder niet van invloed op de beoogde ontwikkeling in het plangebied. De inrit wordt aangesloten op de Burgemeester van Suchtelenstraat, maar de inrit is bestaand en hiervoor hoeft geen wegbeplanting verwijderd te worden.

5.11.3 Conclusie

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

5.12 Duurzaamheid

5.12.1 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.

5.12.2 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. De woningen worden groen ingepast, waar dit voorheen niet planologisch was geborgd. Aspecten die gaan over water en biodiversiteit worden beschreven in paragraaf 2.2, 5.9 en 5.10.

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 levensloopbestendig en woningen die geschikt zijn voor bijzondere woonvormen.

Voor het realiseren van de woningen wordt er gestreefd naar een energiezuinig plan waarin energiebesparende maatregelen worden genomen. Daarnaast is het streven om natuurinclusief te bouwen door een goede inpassing in de omgeving en het treffen van ecologische voorzieningen, e.e.a. conform de 'Kwaliteitseisen Natuurinclusief Ontwikkelen in de gemeente Beuningen' van de gemeente. De daken van de woningen worden voorzien van hellend groen met zonnepanelen. De woningen moeten uiteraard voldoen aan de laatste wettelijke normen op gebied van isolatie. De woningen in het plangebied worden duurzaam, levensloopbestendig en energiezuinig gebouwd, waarbij er aandacht is voor onder andere klimaatadaptief bouwen. Het dak van de woningen wordt afgekoppeld en al het hemelwater kan op eigen terrein infiltreren in de naastgelegen waterberging. Uiteraard worden de woningen gasloos uitgevoerd en er zal daarnaast sprake zijn van goede isolatie en een duurzame vorm van verwarming.

5.12.3 Conclusie

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

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

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

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

6.2 Participatie

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

Participatie

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

Zienswijzen

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

6.3 Consultatie

In het kader van het vooroverleg is het plan voorgelegd aan het Waterschap Rivierenland. Het Waterschap adviseert positief over het plan, mits in de regels in de functie 'Wonen' de aanwezigheid van water en waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk worden gemaakt. Dit is verwerkt in de regels.

6.4 Zienswijzen

Het ontwerp TAM-omgevingsplan "Hoofdstuk 22f [Burgemeester van Suchtelenstraat achter 17]" heeft ingevolge het bepaalde in artikel 16.40 Omgevingswet (Ow) en afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) van 16 december 2025 tot en met 26 januari 2026 als ontwerp ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon eenieder - zowel mondeling als schriftelijk - zienswijzen indienen tegen het ontwerp TAM-omgevingsplan. Er is één zienswijze ontvangen. De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend. In de zienswijzennota wordt de zienswijze samengevat weergegeven en van een reactie voorzien, zie bijlage 5.

Bijlagen bij motivering

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Bijlage 2 Watertoets

Bijlage 3 Stikstofdepositieonderzoek

Bijlage 4 Archeologisch onderzoek

Bijlage 5 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 22f wordt ingevoegd, bestaande uit de regels van dit plan. De hoofdstukken in dit plan moeten gelezen worden als afdelingen van hoofdstuk 22f van het omgevingsplan gemeente Beuningen. In de artikelkop van de artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer 22f. gelezen worden. In de kop van de bijlagen moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage 22f. 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 22f Burgemeester van Suchtelenstraat achter 17, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0209.TAMSuchtelenstr17- 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 2.39 gehanteerd.

2.3 plan

Het TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22f Burgemeester van Suchtelenstraat achter 17 met identificatienummer NL.IMRO.0209.TAMSuchtelenstr17-vadf van de gemeente Beuningen.

2.4 TAM-omgevingsplan

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

2.5 Omgevingsplan gemeente Beuningen

omgevingsplan bedoeld in artikel 2.4 van de Omgevingswet;

2.6 aanduiding

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

2.7 aanduidingsgrens

grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

2.8 achtererfgebied

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

2.9 afhankelijke woonruimte

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

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 bestand

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

2.15 bevoegd gezag

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

2.16 bijgebouw

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

2.17 bouwen

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

2.18 bouwlaag

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

2.19 bouwperceel

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

2.20 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

2.21 bouwvlak

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

2.22 bouwwerk

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

2.23 bouwwijze

de wijze van bouwen van een woning, waarbij:

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

2.24 detailhandel

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

2.25 locatiegrens

de grens van een locatievlak;

2.26 gebouw

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

2.27 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;

2.28 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;

2.29 kamerbewoning

bewoning van een kamer;

2.30 locatiegrens

de grens van een locatievlak;

2.31 locatievlak

een geometrisch bepaald vlak dat is aangewezen voor een gebruiksdoel.

2.32 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;

2.33 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;

2.34 voldoende parkeergelegenheid

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

2.35 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;

2.36 watergang

een voor de oppervlaktewaterkwantiteit van overwegend belang zijnde watergang;

2.37 waterhuishoudkundige doeleinden

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

2.38 wonen

het houden van verblijf, het huren of het gehuisvest zijn in een woning, als bedoeld in 2.39;

2.39 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.TAMSuchtelenstr17-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;
 - b. parken en plantsoenen;
 - c. parkeervoorzieningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - parkeren toegestaan';
 - d. (beeldende) kunstwerken en nutsvoorzieningen;
 - e. water, waterberging, waterhuishoudkundige 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.

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 ten behoeve van erfafscheidingen 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 2,0 m.

Artikel 5 Wonen

5.1 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0209.TAMSuchtelenstr17-vadf is aangewezen voor het gebruiksdoel Wonen.

5.2 Gebruiksdoelomschrijving

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

- a. wonen;
 - b. een niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, met inachtneming van het bepaalde in 5.3.1;
 - c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - uitsluitend ontsluiting' is uitsluitend een inrit met groenvoorzieningen toegestaan;
 - d. water, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- één en ander met de bijbehorende voorzieningen zoals tuinen, erven en parkeervoorzieningen.

5.3 Gebruiksactiviteit - nadere regels

5.3.1 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 m² 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.

5.4 Gebruiksactiviteit - verboden

5.4.1 Algemeen

1. 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.
2. Het is verboden om gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze die niet in overeenstemming is met de in 5.3 opgenomen nadere regels over het gebruik van gronden en bouwwerken.

5.4.2 Buitenopslag

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

5.4.3 Dakterras

Het is in ieder geval verboden om het dak van een aan de woning gebouwd bijbehorend bouwwerk te gebruiken ten behoeve van een dakterras.

5.4.4 Houden van dieren

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

5.4.5 Gebruik vrijstaande bijbehorende bouwwerken

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

5.5 Gebruiksactiviteit - omgevingsplanactiviteit

5.5.1 *Publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit*

1. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning gronden en bouwwerken te gebruiken ten behoeve van een publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit.
2. De omgevingsvergunning bedoeld in 1 wordt alleen verleend indien:
 - a. maximaal 45% van het vloeroppervlak van de woning en de bijbehorende bouwwerken, tot ten hoogste 45 m² mag worden gebruikt voor publieksgerichte beroep- of bedrijfsactiviteiten aan huis;
 - b. degene die de activiteiten in de woning of het bijbehorend bouwwerk zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
 - c. het gebruik blijft ondergeschikt aan de woonfunctie;
 - d. de noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gesitueerd of in de directe omgeving, mits hierdoor geen overlast wordt veroorzaakt;
 - e. het gebruik mag geen ernstige hinder voor het woonmilieu opleveren en mag ook geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt.

5.6 **Bouwactiviteit - beoordelingsregels**

5.6.1 *Algemeen*

Voor het bouwen van bouwwerken geldt het volgende:

- a. bouwwerken staan ten dienste van de functies genoemd in 5.2;
- b. er zijn hoofdgebouwen in de vorm van woningen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

5.6.2 *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 'aaneengebouwd' zijn uitsluitend aaneengebouwde woningen toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden", niet meer dan het aangegeven aantal woningen is toegestaan;
- c. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- d. de op het hoofdgebouw aanwezige dakbedekking bestaat per dakvlak voor minimaal 60% van het oppervlak uit een sedumafdekking;
- e. op het achterdakvlak zijn dakkapellen niet toegestaan.

5.6.3 *Beoordelingsregels bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- b. het maximum bebouwde oppervlak aan bijbehorende bouwwerken bedraagt per bouwperceel 50 m², met dien verstande dat het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' per bouwperceel niet meer mag bedragen dan 50%;
- c. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3,2 m;
- d. de bouwhoogte van aan het hoofdgebouw gebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 0,3 m boven de begane grondbouwlagen van het hoofdgebouw, tot een maximum van 4,0 m.

5.6.4 Beoordelingsregels erkers, balkons en entreepartijen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in de vorm van erkers, balkons en entreepartijen gelden in afwijking van 5.6.3 de volgende regels:

- a. erkers, balkons en entreepartijen zijn aan de voorgevel van hoofdgebouwen toegestaan;
- b. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 4 m²;
- c. de maximale bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,2 m;
- d. de maximale bouwdiepte mag niet meer bedragen dan 1,0 m, gerekend vanuit de gevel waaraan gebouwd wordt;
- e. voorzover de afmetingen van een bestaande, legaal gebouwde, bouwwerken reeds meer bedraagt geldt de bestaande maatvoering als maximum.

5.6.5 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;

5.7 Bouwactiviteit - afwijken van de beoordelingsregels

5.7.1 Bouwhoogte bijbehorende bouwwerken

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de omgevingsvergunning als bedoeld in 22.26 te verlenen in afwijking van 5.6.3 onder c, teneinde een bijbehorend bouwwerk met een maximale bouwhoogte van 5,0 m toe te staan, onder de voorwaarden dat:

- a. voor een aangebouwd bijbehorend bouwwerk geldt dat de dakhelling gelijk dient te zijn aan de dakhelling van het hoofdgebouw;
- b. het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- c. de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast.

5.8 Voorwaardelijke verplichting

5.8.1 Landschappelijke inpassing

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels over functies

Artikel 6 Aanvraagvereisten

1. De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit plan. In het bijzonder geldt dat:
 - a. het bepaalde in artikel 22.284 van toepassing is op een aanvraag om omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor werken en werkzaamheden in dit plan; en
 - b. het bepaalde in 22.286 van toepassing is op een aanvraag om omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit inhoudende een gebruiksactiviteit of een bouwactiviteit in dit plan.
2. In aanvulling op het bepaalde onder 1 worden bij de aanvraag om omgevingsvergunning die gegevens en bescheiden overlegd die naar het oordeel van het bevoegde gezag noodzakelijk zijn voor een toets aan de aan de omgevingsvergunning verbonden beoordelingsregels.

Artikel 7 Anti-dubbelregel

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

Artikel 8 Bestaande maatvoering

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

Artikel 9 Landschappelijke inpassing

Het gebruik van gronden en bouwwerken als opgenomen in Hoofdstuk 2 van dit plan is uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing is gerealiseerd en in stand wordt gehouden overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan dat in bijlage 1 van de regels is opgenomen, waarbij geldt dat de landschappelijke inpassing uiterlijk binnen 18 maanden na oplevering van de woningen dient te zijn gerealiseerd.

Artikel 10 Parkeren

10.1 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 binnen het plangebied in voldoende parkeergelegenheid is voorzien.

10.2 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 10.1 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.

Artikel 11 Toepassingsbereik

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

Hoofdstuk 4 Regels ter bescherming van waarden en objecten

Artikel 12 Waarde - Archeologie 4

12.1 Voorrangsregeling

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

12.2 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0209.TAMSuchtelenstr17-vadf is aangewezen als Waarde - Archeologie 4.

12.3 Gebruiksdoelomschrijving

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

12.4 Bouwactiviteit

12.4.1 Toepassingsbereik

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

- a. vervanging van bestaande gebouwen of bouwwerken waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder maaiveld niet wordt uitgebreid en uitsluitend de bestaande fundering wordt benut;
- b. het uitbreiden van bestaande bebouwing tot maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering;
- c. een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, met een oppervlakte van ten hoogste 250 m²;
- d. een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat zonder graafwerkzaamheden niet dieper dan 0,3 m onder het bestaande maaiveld en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

12.4.2 Aanvullende beoordelingsregels

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

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

12.4.3 Aanvullende vergunningvoorschriften

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

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

12.5 Omgevingsplanactiviteit voor werken en werkzaamheden

12.5.1 Vergunningplicht

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

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

12.5.2 Uitzondering vergunningplicht

Het verbod van 12.5.1 geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

- a. die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in 12.4.2 in acht is genomen;
- b. die in het kader van het normale beheer en onderhoud worden uitgevoerd;
- c. die worden uitgevoerd in bestaande weg- en/of leidingcunetten;
- d. die een oppervlakte beslaan van ten hoogste 250 m²;
- e. die niet dieper reiken dan 0,3 m beneden het bestaande maaiveld;
- f. die worden uitgevoerd in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een daartoe gecertificeerde instantie;
- g. waarmee op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan:
 1. is begonnen, voor zover daarvoor tot dat tijdstip geen omgevingsvergunning was vereist;
 2. is of mag worden begonnen krachtens een verleende omgevingsvergunning.

12.5.3 Aanvraagvereisten

- a. Voorafgaand aan de aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in 12.5.1 wordt voor de toetsing aan dit omgevingsplan in ieder geval vooraf archeologisch advies ingewonnen bij de door het bevoegd gezag aangewezen archeologisch deskundige.
- b. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in 12.5.1 wordt voor de toetsing aan dit omgevingsplan in ieder geval een archeologisch rapport overgelegd waaruit naar het oordeel van het bevoegd gezag blijkt dat:
 1. de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld;
 2. archeologische waarden door het uitvoeren van de werken en/of werkzaamheden niet of niet onevenredig worden geschaad, dan wel afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud van die waarden;
 3. er geen archeologische waarden zijn.

12.5.4 Vergunningvoorschriften

Aan de omgevingsvergunning als bedoeld in 12.5.1 kan het bevoegd gezag in ieder geval de volgende voorwaarden verbinden:

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

12.5.5 Beoordelingsregels

- a. Voorafgaand aan de verlening van een omgevingsvergunning als bedoeld in 12.5.1 vraagt het bevoegd gezag advies aan een archeologisch deskundige.
- b. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend indien door die werken en werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, de archeologische waarden van de betreffende gronden, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

Artikel 13 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.

Hoofdstuk 5 Overgangsregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

14.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit artikel aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van dit plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

14.1.2 Maatwerkvoorschrift

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

14.1.3 Uitzondering

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

14.2 Overgangsrecht gebruik

14.2.1 Algemeen

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

14.2.2 Strijdig gebruik

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

14.2.3 Onderbroken gebruik

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

14.2.4 Uitzondering

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

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Landschappelijke inpassing