

**TAM-OMGEVINGSPLAN HOOFDSTUK
22D [PASTOOR VAN DER
MARCKSTRAAT 7]**

TAM-omgevingsplan

BOUW





Oostwijk 5
5406 XT Uden

Postbus 511
5400 AM Uden

0413 33 68 00
info@dlvadvis.nl

www.dlvadvies.nl

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d [Pastoor van der Marckstraat 7]

Vstgesteld

Adviseur ROM
T. Jansen
06 26 54 43 84

Datum:
10-02-2026



Inhoudsopgave

Motivering

3

Motivering



&RESULTAAT

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d [Pastoor van der Marckstraat 7]

Toelichting bij wijziging omgevingsplan

Vastgesteld

Adviseur ROM
T. Janssen
06 26 54 43 84

Datum:
10-02-2026



& RESULTAAT

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING VAN HET INITIATIEF	4
1.2	OMSCHRIJVING VAN DE LOCATIE	4
1.3	GELDEND OMGEVINGSPLAN	7
1.4	LEESWIJZER	9
2	BESCHRIJVING VAN HET INITIATIEF	10
2.1	DE GEWENSTE SITUATIE	10
2.2	INPASSING LOCATIE IN DE OMGEVING	12
2.3	BIJDRAGE AAN MAATSCHAPPELIJKE DOELEN	13
3	VOORBEREIDING	15
3.1	VOOROVERLEG MET DE GEMEENTE	15
3.2	PARTICIPATIE	15
4	BELEIDSMATIGE AFWEGING	17
4.1	RIJKSBELEID	17
4.1.1	<i>Nationale Omgevingsvisie</i>	17
4.1.2	<i>Besluit kwaliteit leefomgeving</i>	18
4.2	PROVINCIAAL BELEID	19
4.2.1	<i>Omgevingsvisie Gaaf Gelderland</i>	19
4.2.2	<i>Omgevingsverordening Gelderland</i>	21
4.3	REGIONAAL BELEID	22
4.3.1	<i>Woondeal 2.0</i>	22
4.4	GEMEENTELIJK BELEID	24
4.4.1	<i>Omgevingsvisie Beuningen</i>	24
4.4.2	<i>Kwaliteitskader woningbouw Beuningen 2023</i>	25
4.4.3	<i>10 punten plan wonen</i>	26
4.4.4	<i>Visie Inclusief Wonen in Beuningen</i>	27
5	AFWEGING EFFECTEN OP DE FYSIEKE LEEFOMGEVING	28
5.1	M.E.R.-BEOORDELING	28
5.2	ACTIVITEITEN EN MILIEUZONERING	28
5.3	GELUID	30
5.3.1	<i>Geluid door activiteiten</i>	30
5.3.2	<i>Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen</i>	31
5.4	KWALITEIT VAN DE BUITENLUCHT	33
5.4.1	<i>Luchtkwaliteit door activiteiten</i>	33
5.4.2	<i>Luchtkwaliteit door verkeer</i>	33
5.4.3	<i>Luchtkwaliteit op de locatie</i>	34
5.5	VEILIGHEID IN DE LEEFOMGEVING	35
5.5.1	<i>Plaatsgebonden risico</i>	36
5.5.2	<i>Groepsrisico</i>	37
5.6	BODEMKWALITEIT	39
5.7	TRILLINGEN	40
5.8	NATUUR EN NATUURLIJKE WAARDEN	41
5.8.1	<i>Natura 2000-gebieden</i>	41
5.8.2	<i>Houtopstanden</i>	43



& RESULTAAT

5.8.3	<i>Soortenbescherming</i>	44
5.8.4	<i>Natuurnetwerk Nederland</i>	45
5.9	CULTUREEL ERFGOED	47
5.9.1	<i>Archeologische waarden</i>	47
5.9.2	<i>Cultuurhistorische waarden</i>	48
5.9.3	<i>Aardkundige waarden</i>	49
5.10	WATER	49
5.10.1	<i>Algemeen</i>	49
5.10.2	<i>BELEID Waterschap Rivierenland</i>	50
5.10.3	<i>BELEID gemeente</i>	51
5.10.4	<i>voorgenomen activiteit</i>	51
5.11	DUURZAAM ONTWIKKELEN	57
5.11.1	<i>Duurzaamheid</i>	57
5.11.2	<i>Energietransitie</i>	58
5.11.3	<i>Klimaatadaptatie</i>	58
5.12	MOBILITEIT	60
5.12.1	<i>Infrastructuur</i>	61
5.12.2	<i>Parkeren</i>	61
5.12.3	<i>Verkeersbewegingen</i>	64
5.13	HOOGSPANNINGSVERBINDINGEN	64
5.14	SPIITZONES GEWASBESCHERMINGSMIDDELEN	65
5.15	LICHTHINDER	65
5.16	WINDHINDER	66
6	UITVOERBAARHEID	68
6.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	68
6.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	69
7	BELANGENAFWEGING EN CONCLUSIE	71
7.1	IS ER SPRAKE VAN EEN EVENWICHTIGE TOEDELING VAN FUNCTIES AAN LOCATIES?	71
7.2	CONCLUSIE	71
BIJLAGEN	72



&RESULTAAT

Toelichting



& RESULTAAT

1 INLEIDING

Deze toelichting beschrijft de wijziging van het omgevingsplan van rechtswege van de gemeente Beuningen met toepassing van een tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) voor de locatie Pastoor van der Marckstraat 7 en 7a te Weurt. Bij een wijziging van het omgevingsplan voor een locatie is het van belang dat de gevolgen op de fysieke leefomgeving van de activiteiten die de wijziging mogelijk maakt worden afgewogen zodat, ook na wijziging van het omgevingsplan, sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Deze afweging vindt plaats in deze toelichting.

1.1 AANLEIDING VAN HET INITIATIEF

Met de wijziging van het omgevingsplan wordt de herontwikkeling van horecagelegenheid 't Centrum naar een woonfunctie mogelijk gemaakt. Het initiatief is verder uitgebreid beschreven in het hoofdstuk "Beschrijving van het initiatief" (hoofdstuk 2).

De beoogde ontwikkeling maakt het mogelijk om het horecapand duurzaam te herontwikkelen en een nieuwe, toekomstbestendige invulling te geven aan deze locatie. Sinds het overlijden van de vorige eigenaresse is de horecafunctie beëindigd. Haar dochter, inmiddels eigenaresse van het pand, wil de plek opnieuw sociaal betekenisvol maken, passend bij de huidige behoefte in de gemeente Beuningen. In het pand worden daarom acht appartementen gerealiseerd. Ook wordt een vrijstaande woning met bijgebouw gebouwd naast het bestaande horecapand op de locatie.

Uit navraag onder omwonenden blijkt dat er behoefte is aan woonruimte voor reguliere, lokale bewoners, met name voor starters, ouderen en alleenstaanden. Door het pand te verbouwen naar acht appartementen en door realisatie van een vrijstaande woning, ontstaat een gevarieerd en betaalbaar woningaanbod voor deze doelgroepen. Met dit plan wordt er ingespeeld op de schaarste aan passende woonvormen binnen de gemeente, en draagt het plan ook bij aan de leefbaarheid en sociale samenhang in de wijk.

Om het initiatief mogelijk te maken is een wijziging van het omgevingsplan van gemeente Beuningen nodig. De gemeente heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen met de voorgenomen ontwikkelingen, mits hiervoor een wijziging op het omgevingsplan van rechtswege wordt gedaan met toepassing van een tijdelijke alternatieve maatregel (TAM).

Voorliggend document dient als toelichting waarin nader wordt gemotiveerd waarom de ontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt en deze niet zal leiden tot onevenredige bezwaren voor de fysieke leefomgeving.

1.2 OMSCHRIJVING VAN DE LOCATIE

De locatie is gelegen aan de Pastoor van der Marckstraat 7 en 7a te Weurt en ligt in het stedelijk gebied van de gemeente Beuningen. De locatie ligt ten Noorden van Weurt en is kadastraal bekend onder gemeente Weurt sectie B nummer(s) 2348. In de volgende afbeelding is de topografische ligging van de locatie weergegeven.



Uitsnede topografische kaart met locatie aangegeven.

Bron: Atlas Leefomgeving van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM).

De directe omgeving kenmerkt zich als een gemengd gebied met voornamelijk een woonfunctie. De straat en de aangrenzende wijken bestaan overwegend uit eengezinswoningen, veelal in particulier eigendom. Naast de woonfuncties zijn er in de directe nabijheid van de locatie ook enkele maatschappelijke en kleinschalige commerciële voorzieningen aanwezig. Zo bevinden zich in de omgeving onder andere een basisschool, een kerk, een dorps huis en enkele lokale ondernemingen, waaronder een supermarkt en kleine dienstverlenende bedrijven.

Op de betreffende locatie is momenteel een Bed & Breakfast gevestigd. Het pand beschikt over een horecabestemming met bijbehorende bedrijfswoning. Er is een geldige vergunning voor de exploitatie van vier Bed & Breakfast-kamers. 't Centrum heeft, jarenlang een sociale rol gehad in de Weurtse gemeenschap. Sinds het plotseling overlijden van de vorige eigenaresse is de horecafunctie echter niet langer in gebruik.



& RESULTAAT

In de volgende afbeelding is de huidige situatie in een luchtfoto weergegeven.



*Luchtfoto huidige situatie locatie.
Bron: Omgevingsloket.*

In de volgende afbeelding is de huidige situatie weergegeven vanaf de openbare weg.



*Aanzicht huidige situatie locatie.
Bron: Streetview.*



1.3 GELDEND OMGEVINGSPLAN

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Vanuit de Omgevingswet moet iedere gemeente een omgevingsplan voor het gehele grondgebied van de gemeente vaststellen. Veel gemeenten hebben echter nog geen nieuw omgevingsplan vast kunnen stellen. Voor de gemeenten die nog geen nieuw omgevingsplan hebben vastgesteld geldt het zogenaamde omgevingsplan van rechtswege. Dit bestaat uit de regels uit verschillende ruimtelijke instrumenten die met de ingang van de Omgevingswet zijn komen te vervallen (zoals bijvoorbeeld bestemmingsplannen en verordeningen) en uit de regels over activiteiten die vanuit de Rijksoverheid gelden (de zogenaamde bruidsschat). De gemeente Beuningen heeft nog geen nieuw omgevingsplan vastgesteld, waarmee het zogenaamde omgevingsplan van rechtswege van toepassing is binnen deze gemeente. Voor het toetsen van nieuwe ontwikkelingen wordt vanuit het omgevingsplan van rechtswege nog getoetst aan het voorheen geldende bestemmingsplan en, waar nodig, aan de aanvullende bepalingen uit de zogenaamde bruidsschat. Dit wordt dan gezien als een toetsing aan het geldende omgevingsplan.

Binnen het geldende omgevingsplan is de locatie in een gebied met de volgende functies gelegen:

- Horeca;
- Functieaanduiding: bedrijfswoning, horeca van categorie 4, horeca van categorie 1, horeca van categorie 2;
- Waterstaat – Waterlopen;
- Gebiedsaanduidingen: Vrijwaringszone - dijk 2, geluidzone – industrie;
- Maatvoeringsaanduidingen: Maximum bebouwingspercentage (%): 35, Maximum goothoogte (m): 5, Maximum bouwhoogte (m): 9.

In de volgende afbeelding is een uitsnede van de kaart van het geldende omgevingsplan ter plaatse van de locatie weergegeven.



Uitsnede kaart geldend omgevingsplan ter plaatse van de locatie.

Bron: Omgevingsloket.

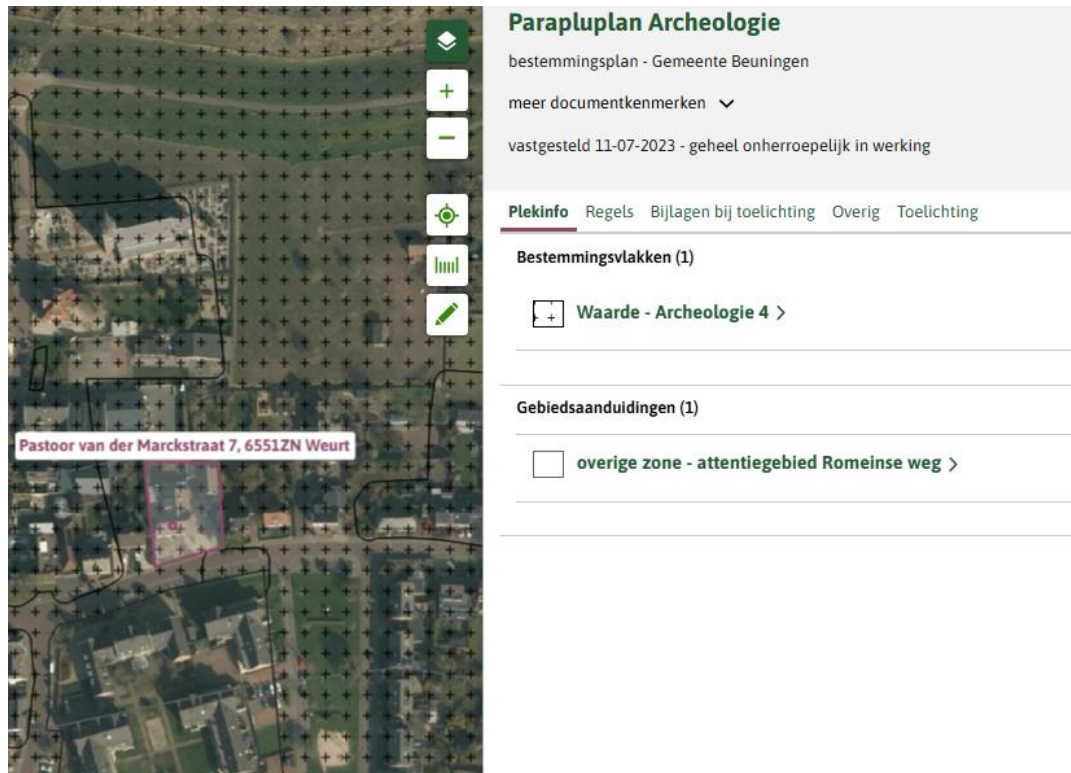


& RESULTAAT

Binnen het parapluplan Archeologie is de locatie in een gebied met de volgende functies gelegen:

- Waarde – archeologie 4
- Overige zone – attentiegebied Romeinse weg

In de volgende afbeelding is een uitsnede van de kaart van het geldende parapluplan ter plaatse van de locatie weergegeven.



*Uitsnede kaart geldend parapluplan ter plaatse van de locatie.
Bron: Omgevingsloket.*

Het initiatief is in strijd met het omgevingsplan op de volgende punten:

- Volgens artikel 10 van het voormalige bestemmingsplan Kern Weurt is de functie van de locatie 'Horeca', waarbij expliciet functies zijn toegestaan zoals horeca (categorie 1, 2 en 4) en één bedrijfswoning. Gebruik als zelfstandige woonappartementen of een zelfstandige woning is in deze bestemming niet toegestaan.
- De functie-aanduidingen 'bedrijfswoning' en de verschillende horecatypes (categorie 1, 2, 4) laten géén verblijfsmogelijkheid voor reguliere woonappartementen of vrijstaande woonhuizen toe.
- De locatie valt deels binnen een vrijwaringszone langs de dijk (vrijwaringszone dijk 2), waarin "geen gebouwen en bouwwerken mogen worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemmingsaanduiding"

Het initiatief past daarmee niet binnen het geldende omgevingsplan. In het omgevingsplan zijn daarnaast ook geen mogelijkheden opgenomen om het initiatief met een afwijking mogelijk te maken en het is niet mogelijk gebleken het initiatief met een buitenplanse omgevingsplanactiviteit mogelijk te maken. Om die redenen is een wijziging van het omgevingsplan van rechtswege met toepassing van een tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) nodig. Daarbij is het belangrijk om een goede afweging te



&RESULTAAT

maken van de mogelijke effecten van het initiatief op de fysieke leefomgeving. In deze toelichting is deze afweging verder gemotiveerd.

Concreet zal er met deze wijziging van het omgevingsplan het volgende worden gewijzigd:

- Wijziging van de functie Horeca naar de functie Wonen
- Verwijdering van de functieaanduidingen bedrijfswoning en horeca categorie 1,2 en 4;
- Het toevoegen van de bouwaanduidingen vrijstaand, gestapeld en bijgebouwen;
- Het toevoegen van een bouwvlak ter plaatse van de nieuwe vrijstaande woning
- Het toevoegen/wijzigen van de maatvoeringsaanduidingen.

1.4 LEESWIJZER

Deze toelichting bestaat uit:

- Hoofdstuk 2 met daarin de beschrijving van het initiatief. Daarbij wordt het initiatief beschreven en wordt ingegaan op de landschappelijke inpassing van het initiatief.
- Hoofdstuk 3 met daarin de beschrijving van de voorbereiding op de te doorlopen procedure. Daarin is beschreven welke (procedurele) stappen al zijn gezet ter voorbereiding op de wijziging van het omgevingsplan
- Hoofdstuk 4 met daarin de beleidsmatige afweging. Daarbij wordt het initiatief getoetst aan het beleid dat van toepassing is vanuit de Rijksoverheid, de provincie, het waterschap en de gemeente.
- Hoofdstuk 5 met daarin de afweging van de mogelijke effecten van het initiatief op de fysieke leefomgeving. Daarbij wordt het initiatief getoetst aan de verschillende van belang zijnde regels voor de fysieke leefomgeving en of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
- Hoofdstuk 6 met daarin de uitvoerbaarheid van het initiatief. Daarbij wordt een afweging gemaakt van de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het initiatief.
- Hoofdstuk 7 met daarin een belangenafweging en conclusie. Daarbij wordt een afweging gemaakt of met het initiatief sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



& RESULTAAT

2 BESCHRIJVING VAN HET INITIATIEF

De wijziging van het omgevingsplan van rechtswege met toepassing van een tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) maakt de herontwikkeling van horecagelegenheid 't Centrum mogelijk. In dit hoofdstuk wordt het initiatief verder omschreven en toegelicht en wordt ingegaan op de bijdrage daarvan aan de maatschappelijke doelen zoals zijn opgenomen in de Omgevingswet.

2.1 DE GEWENSTE SITUATIE

In de gewenste situatie wordt de horecagelegenheid en de Bed & Breakfast her ontwikkelt. De huidige eigenaresse (dochter van de vorige eigenaresse) wenst de locatie een nieuwe, maatschappelijk relevante invulling te geven door het horecapand te verbouwen naar een complex met acht koopappartementen. Veder wordt naast het pand een vrijstaande woning met bijgebouw gerealiseerd.

Realisatie appartementen

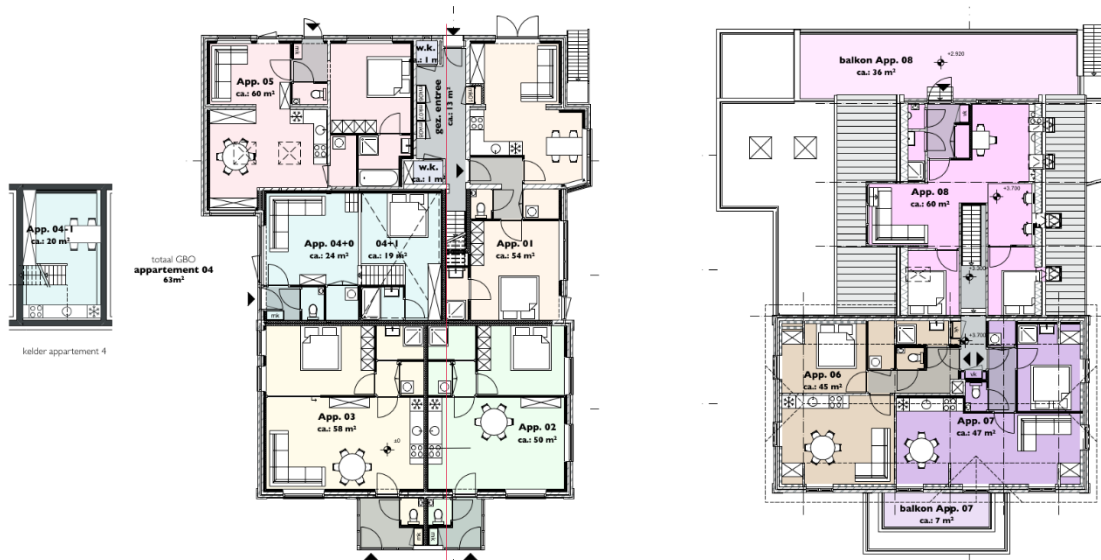
Het plan voorziet in de realisatie van acht koopappartementen. Op de begane grond worden 5 appartementen gerealiseerd. Bij appartement 4 wordt één ruimte in de bestaande kelder benut. De appartementen krijgen een tuin variërend van 12-68 m².

Op de eerste verdieping worden drie appartementen gerealiseerd. Voor appartement 6 is beneden een eigen tuin beschikbaar. Appartement 7 en 8 krijgen een eigen balkon van respectievelijk 7 m² en 36 m². Alle appartementen worden voorzien van een eigen berging.

De gewenste situatie is in de volgende afbeelding in een situatietekening weergegeven. De volledige tekeningen zijn opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting.



*Visualisatie gewenste situatie.
Bron: Strategie architecten*



Plattegronden gewenste situatie.

Bron: Strategie architecten

Realisatie vrijstaande woning met bijgebouw

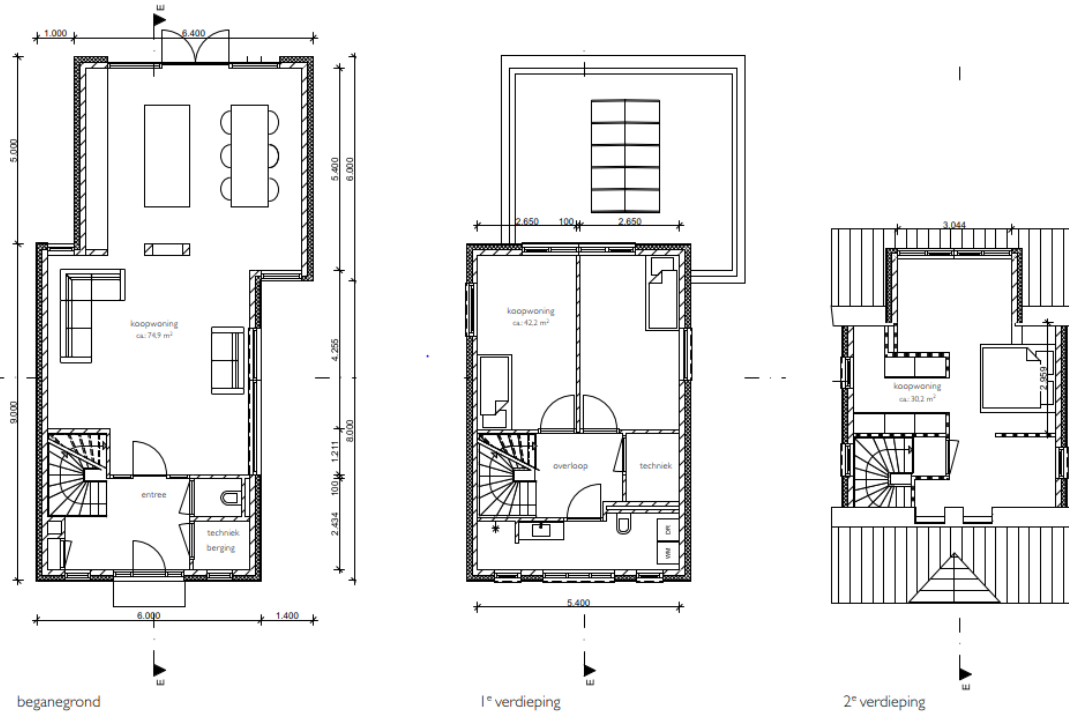
Het plan voorziet in de realisatie van een vrijstaande woning met bijgebouw. De woning zal bestaande uit een begane grond (75 m²), een 1^e verdieping (43 m²) en een 2^e verdieping (30,2 m²). Achter in de tuin wordt een vrijstaande berging met overkapping gerealiseerd.

De gewenste situatie is in de volgende afbeelding in een situatietekening weergegeven. De volledige tekeningen zijn opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting.



Visualisatie gewenste situatie.

Bron: Strategie architecten



Plattegronden gewenste situatie.

Bron: Strategie architecten

De ontwikkeling richt zich specifiek op lokale woningzoekenden: starters, ouderen en alleenstaanden binnen de gemeente Beuningen.

2.2 INPASSING LOCATIE IN DE OMGEVING

Bij nieuwe ontwikkelingen is het belangrijk dat de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving niet verloren gaat of dat deze, waar mogelijk, juist wordt versterkt. Daarbij is het belangrijk om het initiatief op een goede manier in te passen in de omgeving. Ten behoeve van een goede inpassing van het initiatief is een tekening opgesteld. De inpassing gaat voornamelijk in op de contouren van de tuinen van de appartementen op de benedenverdieping en de contouren van de tuin van de vrijstaande woning. Met realisatie van het plan worden de hagen aangeplant. De tuinen zijn vrij invulbaar en worden door de toekomstige bewoners gerealiseerd.

In de volgende afbeelding is de tekening met daarop de voorgestelde inpassing weergegeven. De inpassingstekening zijn opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting.



*Tekening landschappelijke inpassing van het initiatief.
Bron: Strategie architecten*

2.3 BIJDRAGE AAN MAATSCHAPPELIJKE DOELEN

In de Omgevingswet zijn maatschappelijke doelen opgenomen. De Rijksoverheid wil dat wordt bijgedragen aan duurzame ontwikkeling, woonbaarheid van het land en bescherming en verbetering van het leefmilieu. Daarvoor wordt ingezet op het bereiken van een balans tussen het beschermen en het benutten van de fysieke leefomgeving. Daarover is in de Omgevingswet het volgende opgenomen:

- beschermen: het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit.
- benutten: het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving om er maatschappelijke behoeften mee te vervullen.

Het is dus belangrijk dat met een nieuwe ontwikkeling rekening wordt gehouden met de fysieke leefomgeving en de omgevingskwaliteit. Er moet daarbij sprake zijn van een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen. Daarbij moet worden gelet op de onderlinge verhoudingen tussen onderdelen van de fysieke leefomgeving en de mogelijke gevolgen van activiteiten op de leefomgeving.



&RESULTAAT

Het initiatief maakt de herontwikkeling van een horecapand naar een functionele woonlocatie mogelijk. Het plan bevordert zowel de bescherming als het benutten van de fysieke leefomgeving. Het plan is kleinschalig, past binnen de structuur van het dorp en respecteert de bestaande omgeving zonder negatieve impact op natuur of landschap. Het initiatief voorziet in de groeiende vraag naar betaalbare woonruimte voor starters, ouderen en alleenstaanden binnen de gemeente Beuningen. Door de toewijzing met voorrang aan lokale inwoners wordt de sociale kern versterkt. De transformatie van het horecapand naar een kleinschalige woonbestemming met appartementen en een vrijstaande woning draagt bij aan het behoud van de ruimtelijke kwaliteit en een levendige dorpskern. Door het aanbod aan verschillende doelgroepen wordt het project breed toegankelijk en sluit het aan bij verschillende levensfasen en inkomensgroepen.

Met realisatie van de vrijstaande woning wordt ingezet op duurzame bouwmethoden. De vrijstaande woning zal worden gebouwd volgende de huidige eisen ten aanzien van duurzaamheid, energie en klimaat. Daarbij worden de appartementen en de woning geheel vrij van het gebruik van aardgas en andere fossiele brandstoffen opgericht. Waar mogelijk worden zoveel mogelijk duurzame bouwmaterialen gebruikt en wordt circulair gebouwd.

Ook worden er zonnepanelen geplaatst op het hoofdgebouw voor de opwekking van hernieuwbare energie. De overkapping van de woning wordt voorzien van een groendak, dat bijdraagt aan waterbuffering, verkoeling, luchtkwaliteit en biodiversiteit.

Samenvattend draagt het initiatief bij aan een duurzame en toekomstbestendige fysieke leefomgeving. Door de herontwikkeling van het horecapand naar een woonfunctie wordt ingespeeld op de lokale behoefte aan betaalbare woningen voor starters, ouderen en alleenstaanden, met voorrang voor inwoners uit de gemeente Beuningen. Het plan draagt bij aan de leefbaarheid van het dorp door de nieuwe invulling van een pand. Daarnaast is er sprake van een duurzame ontwikkeling:



& RESULTAAT

3 VOORBEREIDING

In dit hoofdstuk is een beschrijving opgenomen van de voorbereiding op de wijziging van het omgevingsplan die nodig is om het initiatief mogelijk te maken. Daarbij wordt ingegaan op welke stappen in de procedure al zijn gezet ter voorbereiding van de wijziging van het omgevingsplan.

3.1 VOOROVERLEG MET DE GEMEENTE

Zoals al eerder omschreven in de inleiding van deze toelichting is het voor de initiatiefnemer om meerdere redenen wenselijk om op de locatie woningbouw mogelijk te maken. Hiervoor heeft eerst een vooroverleg met de gemeente plaatsgevonden. Daarbij is eerst een verzoek bij de gemeente ingediend om mee te werken met het initiatief. In dat verzoek is uitgebreid omschreven waarom het initiatief wenselijk of noodzakelijk is en wat het initiatief precies inhoudt. Het ingediende verzoek is door de gemeente behandeld.

Het college van B&W heeft vervolgens besloten om in principe medewerking te verlenen aan de omzetting van het 't Centrum in Weurt in een woongebouw met acht nieuwe appartementen in de goedkope koopsfeer en de bouw van een vrijstaande woning met gebruikmaking van een wijziging omgevingsplan doormiddel van een TAM-IMRO omgevingsplan.

Aan het principebesluit zijn een aantal voorwaarden verbonden:

- Het uitvoeren van milieutechnische- en omgevingsonderzoeken;
- Het uitvoeren van een omgevingsdialoog;
- Het afsluiten van een dienstverleningsovereenkomst met een voorschot op de plankosten;
- Een overeenkomst aan te gaan waarin de financiële afdracht aan het sociale vereveningsfonds is afgesproken en overige voorwaarden zijn opgenomen om aan het woonbeleid te voldoen.

3.2 PARTICIPATIE

Participatie, of met andere woorden het betrekken van anderen bij het initiatief, is een belangrijk onderdeel van de Omgevingswet. Bij een nieuwe ontwikkeling is het belangrijk dat belangen van anderen die met die ontwikkeling te maken kunnen hebben, zoals bijvoorbeeld de burens, mee worden genomen in de afweging van het initiatief. De participatie moet in een vroeg stadium worden uitgevoerd, zodat op tijd alle belangen en meningen op tafel komen te liggen. Daarmee kan worden voorkomen dat er laat in het traject nog zaken op tafel komen die ingrijpende gevolgen kunnen hebben voor de ontwikkeling.

In het kader van dit initiatief is op 16 april 2025 een informatieavond georganiseerd voor omwonenden en belanghebbenden in Weurt. Tijdens deze bijeenkomst zijn de plannen voor de herontwikkeling van de locatie aan de Pastoor van der Marckstraat 7 en 7a toegelicht door de initiatiefnemer, de architect en de ontwikkelaar.

De avond werd goed bezocht, met een opkomst van 58 bewoners uit de omgeving. De presentatie werd verzorgd door:

- Eigenaresse locatie
- Vermeer Vastgoed B.V.,
- Strategie Architecten.



&RESULTAAT

Tijdens de bijeenkomst is het plan uitgebreid toegelicht, inclusief de voorgestelde woonvormen, de beoogde doelgroep, het prijssegment en de duurzaamheidsmaatregelen. Vanuit de aanwezigen werden verschillende vragen gesteld over onder andere de toekomstige bewoners, de inrichting van het terrein en het beheer van de gemeenschappelijke voorzieningen. Alle vragen zijn tijdens de avond beantwoord.

De algemene indruk van de aanwezige bewoners was positief en enthousiast. Er was brede steun voor het idee om het voormalige horecapand een nieuwe maatschappelijke en woonfunctie te geven.

Van de uitgevoerde participatie is een verslag gemaakt. Dit verslag is opgenomen als bijlage 2 bij deze toelichting. Vanwege privacyoverwegingen zijn de persoonsgegevens in het verslag onherkenbaar gemaakt.



& RESULTAAT

4 BELEIDSMATIGE AFWEGING

Een ontwikkeling moet passen binnen het beleid dat door zowel de gemeente als door de Rijksoverheid, de provincie en het waterschap is vastgesteld. Daarbij dient een afweging te worden gemaakt of een initiatief passend is binnen de uitgangspunten en regels die in de verschillende beleidsstukken zijn opgenomen of, wanneer een initiatief daar niet helemaal binnen past, dat met behulp van maatwerk sprake kan zijn van een aanvaardbare of wenselijke ontwikkeling. In dit hoofdstuk wordt het initiatief getoetst aan het beleid dat is vastgesteld door de Rijksoverheid, de provincie, het waterschap en de gemeente.

4.1 RIJKSBELEID

4.1.1 NATIONALE OMGEVINGSVISIE

Het initiatief zal geen nadelige invloed hebben op de nationale belangen zoals zijn opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie van de Rijksoverheid.

Op 11 september 2020 heeft de Rijksoverheid de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI is de visie voor de lange termijn van de Rijksoverheid op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de duurzame leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting door strategische keuzes te maken. Ook maakt de NOVI ruimte voor maatwerk in de regio en werkt gebiedsgericht, dat wil zeggen bij de aanpak van de opgaven worden de kenmerken van het gebied als uitgangspunt genomen.

Met de Nationale omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de inrichting van de fysieke leefomgeving meer over aan de decentrale overheden en komt de gebruiker centraal te staan.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem de fysieke leefomgeving. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

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

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. duurzaam economisch groeipotentieel
3. sterke en gezonde steden en regio's
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.



& RESULTAAT

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren, dit is echter niet altijd mogelijk. In die gevallen dienen belangen te worden afgewogen. Hiervoor gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies te vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI zoeken we naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze samenleving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Zo lang geen sprake is van een nationaal belang en zo lang de ambities van de Rijksoverheid niet worden tegengewerkt wordt de beoordeling en uitvoering van ontwikkelingen zoveel mogelijk aan provincies en gemeenten gegeven en is er geen sprake van een ontwikkeling in strijd met de NOVI.

Toetsing:

Het initiatief is kleinschalig van aard en heeft geen gevolgen voor de nationale belangen die zijn opgenomen in de NOVI en werkt de ambities van de Rijksoverheid niet tegen. Het initiatief is daarom niet in strijd met de nationale belangen zoals zijn opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie van de Rijksoverheid.

4.1.2 BESLUIT KWALITEIT LEEFOMGEVING

Het initiatief zal geen nadelige invloed hebben op de nationale belangen. Het initiatief betreft daarnaast geen nieuwe stedelijke ontwikkeling, waarmee geen nadere afweging van de behoefte hoeft te worden gemaakt. Verdere toetsing aan de normen uit het Bkl vindt plaats bij de toetsing aan het beleid van de provincie, het waterschap en de gemeente.

Op 3 juli 2018 heeft de Rijksoverheid het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) vastgesteld. Met ingang van de Omgevingswet op 1 januari 2024 is ook het Bkl in werking getreden. Het Bkl is één van de vier Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) die verdere invulling geven aan de Omgevingswet. In het Bkl zijn inhoudelijke normen voor gemeenten, provincies, waterschappen en de Rijksoverheid opgenomen voor het behalen van de nationale doelstellingen en het voldoen aan de internationale verplichtingen.

Het Bkl bestaat uit instructieregels (voor programma's, omgevingsplannen, omgevingsverordeningen, waterschapsverordeningen en projectbesluiten), omgevingswaarden, regels voor omgevingsvergunningen en regels over monitoring en informatie. Provincies, gemeenten en waterschappen dienen de regels uit het Bkl door te vertalen in hun beleid. Een verdere toetsing aan de normen uit het Bkl vindt dan ook plaats bij de toetsing aan het beleid van de provincie, het waterschap en de gemeente.

In het Bkl is verder de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Dit houdt in dat wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling er een zorgvuldige afweging gemaakt dient te worden van de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte van de betreffende ontwikkeling.



& RESULTAAT

De ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.

Toetsing:

Met het initiatief worden acht nieuwe appartementen en één nieuwe vrijstaande woning mogelijk gemaakt. Daarbij is het de vraag of dit kan worden gezien als een nieuwe woningbouwlocatie. Op basis van uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (waaronder de uitspraak van 28 juni 2017, 201608869/1/R3, Dongeradeel) is echter bepaald dat wanneer een ontwikkeling voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie kunnen worden aangemerkt, deze ontwikkeling niet als een stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt.

Het initiatief voorziet niet in het oprichten van meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie kunnen worden aangemerkt, waarmee geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een verdere afweging van de (kwalitatieve en kwantitatieve) behoefte is daarmee dan ook niet nodig.

4.2 PROVINCIAAL BELEID

4.2.1 OMGEVINGSVISIE GAAF GELDERLAND

Het initiatief past goed binnen de doelstellingen en uitgangspunten die de provincie heeft opgenomen in de provinciale omgevingsvisie.

De provincie Gelderland heeft op 19 december 2018 de omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. De omgevingsvisie bevat de doelstellingen van de provincie voor zover sprake is van een provinciaal belang. De doelstellingen in de omgevingsvisie zijn niet juridisch bindend, maar bieden wel het kader voor de instructieregels die de provincie vastlegt in de provinciale omgevingsverordening, die gemeenten vervolgens moeten verwerken in hun omgevingsplannen.

Een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland staat daarbij centraal. Daar wil de provincie aan werken door bij de uitoefening van haar taken de focus te leggen op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Met behulp van zeven ambities geeft de provincie hier richting aan.

1. Energietransitie: van fossiel naar duurzaam

Ambitie:

- In 2050 is Gelderland klimaatneutraal. Dit wordt bereikt door grootschalige besparing en opwekking uit verschillende duurzame bronnen van energie, zoals wind, zon, waterkracht, biomassa en bodemenergie. Daarnaast wordt innovatie en het uitrollen van bewezen technieken gestimuleerd.
- Het tussendoel is het in 2030 realiseren van 55% broeikasgasreductie in Gelderland.

2. Klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer

Ambitie:

- In 2050 is Gelderland klimaatbestendig. Gelderland is goed voorbereid en toegerust op de gevolgen van klimaatverandering: wateroverlast, droogte, hittestress en overstromingsgevaar.
- In 2020 heeft de provincie samen met partners de risico's en kansen van het veranderend klimaat in beeld gebracht en strategieën opgesteld die leidraad zijn voor haar handelen.



& RESULTAAT

3. Circulaire economie: sluiten van kringlopen

Ambitie:

- Gelderland wil de eerste afvalloze provincie van Nederland zijn. Afval bestaat niet meer; er zijn alleen nog grondstoffen die blijvend hun waarde behouden in onze schone industrie.
- Om dit te bereiken is in 2030 het gebruik van primaire grondstoffen in Gelderland met 50% teruggebracht.

4. Biodiversiteit: werken met de natuur

Ambitie:

- In 2050 gaat het goed met de biodiversiteit in Gelderland. In Gelderland wordt natuurinclusief gewerkt. Biodiversiteit wordt overal waar mogelijk versterkt en ingepast, óók buiten de specifiek als natuur aangewezen gebieden.
- In 2030 is 75% van de Europese doelen van de vogel- en habitatrichtlijn behaald.

5. Bereikbaarheid: duurzaam verbonden

Ambitie:

- In 2050 is de groei van de mobiliteit op een slimme manier opgevangen en verplaatsen mensen in Gelderland zich veilig, snel, betaalbaar en klimaatneutraal. Snel en veilig internet fungeert daarbij als alternatief voor fysieke verplaatsingen.
- In 2050 is het netwerk voor goederenvervoer in Gelderland toegankelijk, duurzaam en klimaatneutraal.
- In 2030 is al het busvervoer zonder uitstoot en is 35% van het totaal aantal verplaatsingen met de fiets.

6. Vestigingsklimaat: Een krachtige, duurzame topregio!

Ambitie:

- De concurrerende positie binnen het internationale stedelijke netwerk van Amsterdam, Brussel en Keulen verder versterken. Om onderscheidend te blijven, wordt in 2050 maximaal profijt uit onze unieke combinatie van stedelijke en groene kwaliteiten gehaald.
- In 2050 zijn alle werklocaties in Gelderland duurzaam ingericht qua energie, klimaatbestendigheid en logistieke en productiestromen.

7. Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam

Ambitie:

- Gelderland heeft een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag; voor ieder een passende, duurzame woning. De bestaande bebouwde omgeving wordt optimaal benut met voldoende ruimte voor klimaat adaptieve maatregelen.
- Alle nieuwbouw wordt aardgas loos aangelegd en zoveel mogelijk circulair gebouwd. In 2035 zijn alle (bestaande) wijken van het aardgas.
- Woningen in Gelderland zijn in 2050 klimaatneutraal.

Toetsing:

Het initiatief sluit op meerdere onderdelen aan bij de doelstellingen uit de omgevingsvisie Gaaf Gelderland. Door de herontwikkeling van het horecapand naar een woonfunctie wordt invulling gegeven aan de energietransitie: bestaande gebouwen worden verduurzaamd door isolatie en toepassing van zonnepanelen, en de nieuwe appartementen en woning worden aardgas loos gerealiseerd, wat in lijn is met de ambitie om in 2050 klimaatneutraal te zijn. Daarnaast helpt het groendak hittestress en piekbelasting bij neerslag te verminderen, terwijl infiltratie op eigen terrein wateroverlast helpt voorkomen. De aanleg van het groendak en het behoud van groene ruimte rondom het perceel draagt bovendien bij aan de versterking van biodiversiteit. In lijn met de doelstelling van de circulaire economie wordt bestaande bebouwing behouden en hergebruikt,



& RESULTAAT

waarmee materiaalverbruik en afvalproductie worden beperkt. Tot slot sluit het initiatief aan bij de doelstellingen voor een duurzame woon- en leefomgeving. Er wordt voorzien in betaalbare, passende woningen voor doelgroepen uit de regio (zoals starters en ouderen).

Het initiatief sluit daarmee goed aan bij de doelstellingen en beleidsuitgangspunten die zijn opgenomen in de omgevingsvisie Gaaf Gelderland van de provincie Gelderland.

4.2.2 OMGEVINGSVERORDENING GELDERLAND

Het initiatief is niet in strijd met de regels die de provincie heeft opgenomen in de provinciale omgevingsverordening.

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.

Toetsing:

De ontwikkeling wordt in de volgende paragrafen getoetst aan de subregionale woonagenda van de groene metropoolregio Arnhem-Nijmegen en het woonbeleid van de gemeente Beuningen. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling van acht koopappartementen en één vrijstaande koopwoning past binnen de subregionale woonagenda. Daarmee is de ontwikkeling in overeenstemming met artikel 5.63 van de omgevingsverordening.



& RESULTAAT

Gelderse streek Land van Maas en Waal

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.

Toetsing:

De ontwikkeling betreft een herontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied in de kern Beuningen. Het pand met de acht koopappartementen en de nieuwe vrijstaande woning wordt ingepast in de bestaande omgeving van het stedelijk gebied door deze in het bestaande lint en de bestaande bebouwing op te laten gaan. Dit wordt gedaan door rekening te houden met bestaande rooilijnen, zichtbaarheid vanaf de weg, en plaatsing van de woning.

De nieuwe vrijstaande woning is daarbij qua maat, schaal, en vorm aangepast aan de bestaande volumes aan dit lint. Hiermee wordt het patroon van vrijstaande woningen aan dit deel van de Pastoor van der Marckstraat voortgezet.

Aansluitend bij de kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen wordt het plangebied ingepast doormiddel van het aanplanten van groene elementen. Hiervoor wordt het bestaande groen versterkt en worden hagen toegevoegd zoals aanwezig bij aangrenzende percelen. De tuinen zijn vrij invulbaar en worden door de toekomstige bewoners gerealiseerd.

Voor de locatie zijn geen andere specifieke doelstellingen geformuleerd in de Omgevingsverordening. De Omgevingsverordening vormt geen belemmering voor de nieuw te bouwen woning. Het TAM-Omgevingsplan is daarmee tevens passend in de Omgevingsvisie en -verordening van de provincie.

4.3 REGIONAAL BELEID

4.3.1 WOONDEAL 2.0

Het initiatief past goed binnen de zeven werkafspraken die in de woondeal 2.0 zijn opgenomen.

In 2020 zijn gemeenten binnen de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen, provincie Gelderland en Rijk een langjarig partnerschap aangegaan voor een beter werkende woningmarkt. Het partnerschap is vastgelegd in de woondeal uit 2020. Marktpartijen en woningcorporaties hebben hun ondersteuning hierbij uitgesproken. Met de geactualiseerde Woondeal 2.0, vastgesteld op 8 maart 2023, onderkennen partijen de bovengemiddeld grote woonopgave, continueren de samenwerking uit 2020 en geven het partnerschap verder vorm.

De Woondeal 2.0 zet in op zeven werkafspraken:

1. Woningbouwopgave en versnelling
2. Betaalbare woningen voor lage en middeninkomens
3. Huisvesting aandachtsgroepen
4. Klimaatadaptief, conceptueel en circulair bouwen
5. Leefbaarheid en stadsvernieuwing
6. Verstedelijking en gebiedsontwikkeling
7. Overige thema's als vakantieparken, stikstof en elektriciteitsnetwerken



& RESULTAAT

Partijen streven naar de bouw van 33.000 woningen tot en met 2030 in de Groene Metropoolregio. En richting 2040 zo'n 55.000 woningen. De woningbouwopgave voor gemeente Beuningen is 1.600 tot en met 2030.

In lijn met de nationale doelstelling om toe te groeien naar 2/3e betaalbare nieuwbouwwoningen, wordt ingezet op een vergroting van de beschikbaarheid van woningen voor mensen met lage en middeninkomens, waaronder veel starters. Iedere gemeente zorgt vanaf 2025 binnen de gemeentebrede nieuwbouwopgave voor minimaal 30% sociale huur en minimaal 35% middenhuur en betaalbare koop (tot € 405.000, landelijke betaalbaarheidsgrens, prijspeil 2025).

Op basis van het woningbehoefteonderzoek zet de regio zich ervoor in dat een deel van het middensegment bestaat uit betaalbare koopwoningen voor lagere inkomens, met een prijs van maximaal € 250.000 of middenhuur (woningen tussen € 808-€ 1.123, prijspeil 2023). Op basis van het woningbehoefteonderzoek is er ruimte voor uitwisseling tussen de betaalbare segmenten, met dien verstande dat er voldoende sociale huurwoningen en middenhuur/betaalbare koopwoningen voor lagere inkomens worden toegevoegd.

Aanvullend op het bouwprogramma wordt ingezet op extra kansen door betere benutting van de bestaande woningvoorraad, herstructurering of transformatie van bestaand vastgoed. Transformatie van zelfstandige woningen naar woonruimten voor meerdere kleine huishoudens met gemeenschappelijke voorzieningen biedt kansen. Ook flexibele en tijdelijke woningen en vernieuwende bouwconcepten bieden kansen, waardoor op een snelle manier voorzien kan worden in de woningbehoefte. Daarnaast spant de regio zich in om sterke, toekomstbestendige en gedifferentieerde wijken te realiseren.

Er wordt gezorgd voor voldoende betaalbare woningen voor aandachtsgroepen en een evenwichtige spreiding daarvan over de gemeenten. Specifieke aandacht is nodig voor de ondersteuning van de woonbehoeften van ouderen. Er is een toenemende behoefte aan woningen die aansluiten bij de wensen van ouderen.

Partijen werken samen aan een regionaal programma circulair en conceptueel bouwen. De regio spant zich in om in 2025 minimaal 25% en in 2030 minimaal 50% van het aantal woningen industrieel te laten bouwen. En om in 2025 minimaal 25% en in 2030 minimaal 50% minder primaire grondstoffen in projecten te gebruiken. Ook wordt klimaatbestendigheid meegenomen in het ontwerp van gebouwen en buitenruimte.

Toetsing:

De ontwikkeling voorziet in het herontwikkelen van het horecapand 't Centrum naar acht koopappartementen en realisatie van één vrijstaande woning met bijgebouw en richt zich specifiek op lokale woningzoekenden: starters, ouderen en alleenstaanden binnen de gemeente Beuningen. Bij de toewijzing van de woonruimte krijgen bewoners uit de gemeente Beuningen voorrang.

Daarmee sluit de ontwikkeling goed aan op de uitgangspunten van de woondeal 2.0

4.4 GEMEENTELIJK BELEID

4.4.1 OMGEVINGSVISIE BEUNINGEN

Het initiatief past goed binnen de doelstellingen en uitgangspunten die de gemeente heeft opgenomen in de gemeentelijke omgevingsvisie.



& RESULTAAT

De Omgevingsvisie Beuningen 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.



& RESULTAAT

Toetsing:

De ontwikkeling betreft een herontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied in de kern Beuningen. Het pand met de acht koopappartementen en de nieuwe vrijstaande woning wordt ingepast in de bestaande omgeving van het stedelijk gebied door deze in het bestaande lint en de bestaande bebouwing op te laten gaan. Dit wordt gedaan door rekening te houden met bestaande rooilijnen, zichtbaarheid vanaf de weg, en plaatsing van de woning.

De nieuwe vrijstaande woning is daarbij qua maat, schaal, en vorm aangepast aan de bestaande volumes aan dit lint. Hiermee wordt het patroon van vrijstaande woningen aan dit deel van de Pastoor van der Marckstraat voortgezet. Er zal worden gebouwd volgende de huidige eisen ten aanzien van duurzaamheid, energie en klimaat. Daarbij worden de appartementen en de woning geheel vrij van het gebruik van aardgas en andere fossiele brandstoffen opgericht. Waar mogelijk worden zoveel mogelijk duurzame bouwmaterialen gebruikt en wordt circulair gebouwd.

De ontwikkeling voorziet in de groeiende vraag naar betaalbare woonruimte voor starters, ouderen en alleenstaanden binnen de gemeente Beuningen. Door de toewijzing met voorrang aan lokale inwoners wordt de sociale kern versterkt

Het initiatief sluit daarmee goed aan bij de doelstellingen en beleidsuitgangspunten die zijn opgenomen in de omgevingsvisie Beuningen van de gemeente Beuningen.

4.4.2 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.

Toetsing:

De ontwikkeling voorziet in het herontwikkelen van het horecapand 't Centrum naar acht koopappartementen en realisatie van één vrijstaande woning met bijgebouw en past kwantitatief



& RESULTAAT

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 woning aan bij de behoefte om op eigen grond een woning te kunnen bouwen (particulier opdrachtgeverschap).

4.4.3 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.

Toetsing:

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 realisatie van acht koopappartementen is het streven om betaalbare woonruimte voor starters, ouderen en alleenstaanden binnen de gemeente Beuningen te ontwikkelen. Ten aanzien van de nieuwe vrijstaande woning is het streven om deze in het middensegment te realiseren. Gezien het tekort aan woningen is de beoogde ontwikkeling een aanvulling.

2. Woningtypen

Dit plan betreft de realisatie van acht koopappartementen in een bestaande horecapand en één nieuwe grondgebonden vrijstaande woning.

3. Groepen

Zie hiervoor, er worden appartementen en een woning voor starters, ouderen en alleenstaanden binnen de gemeente Beuningen ontwikkeld.

4. Ruimte en lucht

De raad gaat in de motie uit van circa 30 woningen per hectare. Aangezien dit plan voorziet in acht koopappartementen in een bestaand horecapand en één vrijstaande woning, blijft de woningdichtheid op het perceel en in relatie tot de omgeving significant lager.

5. Spreiding

Per kern is een verdeling van de opgave weergegeven. Aangezien met dit plan acht koopappartementen en één vrijstaande woning worden toegevoegd, heeft dit geen effect op deze verdeling.

6. Dorpsvriendelijk

Met dit plan worden acht koopappartementen en één vrijstaande woning 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.

7. Landschapsvriendelijk

In de bestaande stedenbouwkundige structuur wordt één vrijstaande woning toegevoegd. Daarnaast worden acht koopappartementen gerealiseerd in een bestaande horecapand. Het toekomstige woonerf wordt middels een landschappelijke inpassing groen ingekaderd door zowel het handhaven van bestaande groenelementen, als het toevoegen van nieuwe groene hagen.



& RESULTAAT

8. Duurzaam

Naast de ontwikkeling van acht koopappartementen en één vrijstaande woning wordt voorzien in een landschappelijke inpassing, waardoor ook de biodiversiteit wordt versterkt. Het plangebied wordt klimaatadaptief en natuurinclusief ingericht.

9. Groen

Zie hiervoor, het plan voorziet in een landschappelijke inpassing met gebiedseigen beplanting. De locatie en de hoogte van de haag worden afgestemd met de omgeving en de aanwezige, bestaande groene hagen.

10. Veilig

De appartementen en woning worden via de bestaande inrit ontsloten op de weg. Parkeren ten behoeve van de appartementen vindt op de openbare weg plaats. Er zijn meer dan voldoende openbare parkeerplaatsen aanwezig. Parkeren ten behoeve van de vrijstaande woning vindt op eigen terrein plaats. Hiervoor worden twee parkeerplaatsen gerealiseerd.

4.4.4 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 nultrredenwoningen. 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).

Toetsing:

De ontwikkeling voorziet in het herontwikkelen van het horecapand 't Centrum naar acht koopappartementen en realisatie van één vrijstaande woning met bijgebouw en voorziet in de groeiende vraag naar betaalbare woonruimte voor starters, ouderen en alleenstaanden binnen de gemeente Beuningen. Door de toewijzing met voorrang aan lokale inwoners wordt de sociale kern versterkt

Conform de visie inclusief wonen is hier bovendien sprake van een kleinschalige ontwikkeling en heeft het een dorps en landschappelijk karakter op een inbreidingslocatie. Het betreft de verdichting van een bestaand bebouwingslint.



& RESULTAAT

5 AFWEGING EFFECTEN OP DE FYSIEKE LEEFOMGEVING

Een van de belangrijkste uitgangspunten van de Omgevingswet is het zorg dragen voor een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Om te bepalen of daar sprake van is moet een zorgvuldige afweging worden gemaakt van de mogelijke effecten van een ontwikkeling op de fysieke leefomgeving. Aan de hand van die afweging kan worden bepaald of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In dit hoofdstuk wordt deze afweging gemaakt.

5.1 M.E.R.-BEOORDELING

Met het initiatief is geen sprake van activiteiten waarvoor een verplichting voor het opstellen van een milieueffectrapportage en/of een beoordelingsplicht geldt. Een verdere beoordeling is daarmee niet nodig.

Vanuit de Omgevingswet geldt een verplichting voor het opstellen van een milieueffectrapportage als sprake is van een plan of programma dat aanzienlijke milieueffecten kan hebben. Om te kunnen bepalen of sprake is van een dergelijk plan of programma dient eerst te worden bekeken welke activiteiten met het plan of programma mogelijk worden gemaakt en of deze activiteiten kunnen leiden tot aanzienlijke milieueffecten. In het Omgevingsbesluit is, in bijlage V daarvan, een overzicht opgenomen voor welke activiteiten een beoordelingsplicht geldt. Komt een activiteit niet op de lijst uit bijlage V van het Omgevingsbesluit dan geldt voor die activiteit geen beoordelingsplicht en hoeft dus geen milieueffectrapportage te worden opgesteld.

Als een activiteit wel op de lijst uit bijlage V van het Omgevingsbesluit voorkomt dan moet verder worden bekeken wanneer sprake is van een beoordelingsplicht of wanneer er meteen een milieueffectrapportage moet worden gemaakt. Voor elk van de in de lijst voorkomende activiteiten zijn gevallen opgenomen wanneer voor die activiteit een beoordelingsplicht geldt. Daarnaast is in de lijst voor elk van deze activiteiten opgenomen wanneer een milieueffectrapportage moet worden opgesteld.

Het initiatief maakt functieverandering van horeca naar wonen en daarmee realisatie van acht appartementen en één vrijstaande woning mogelijk. Daarbij worden geen activiteiten uitgevoerd die zijn opgenomen in de lijst uit bijlage V van het Omgevingsbesluit en/of waarvoor een beoordelingsplicht geldt. Het initiatief zal daarom niet leiden tot aanzienlijke milieueffecten, waarmee een verdere beoordeling niet nodig is.

5.2 ACTIVITEITEN EN MILIEUZONERING

Met het initiatief is sprake van het oprichten van nieuwe gevoelige gebouwen en/of de wijziging van de functie van bestaande gevoelige gebouwen. De locatie is echter buiten de geluidruimte zones en geurruimte zones van omliggende functies en bedrijven gelegen. Daarmee zullen de maximale waarden voor geluid en geur die ter plaatse van de locatie mogen worden ondervonden niet worden overschreden en zal geen sprake zijn van een (verder) beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende functies en/of bedrijven.

In de Omgevingswet is het belangrijk dat er sprake is van een samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving. Dat wil zeggen dat het ruimtelijke spoor en het milieuspoor verder samen geïntegreerd worden. Deze integratie vindt plaats op lokaal niveau en wordt geregeld in het



& RESULTAAT

omgevingsplan. In de praktijk vraagt dit om maatwerk met een lokale afweging per locatie in plaats van een meer algemene afweging.

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft in 2024 de publicatie “Activiteiten en milieuzonering Omgevingswet” met de daarbij behorende staalkaart en tabel met activiteiten gepubliceerd. De kern van deze publicatie is om de toelating van bedrijven te regelen op basis van een voor een locatie beschikbare milieuruimte per activiteit, aan de hand van concrete milieuwaarden. Er wordt daarbij vooral ingegaan op “Geluid door activiteiten” en “Geur”, uit de Omgevingswet, zoals zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Met de publicatie kan beter een inschatting worden gemaakt of een activiteit voor wat betreft de benodigde gebruiksruimte voor geluid en geur in een bepaald gebied inpasbaar is.

In de tabel met activiteiten die de VNG bij de publicatie heeft opgenomen zijn voor elk van de activiteiten zogenaamde “geluidruimte zones” en “geurruimte zones” opgenomen. Binnen deze zones zijn in de publicatie richtwaarden voor geluid en geur opgenomen waaraan een activiteit moet voldoen. Met andere woorden, de activiteit mag maximaal de richtwaarden aan geluidhinder en geurhinder veroorzaken op gevoelige gebouwen die binnen de “geluidruimte zone” en “geurruimte zone” van die activiteit gelegen zijn. De zones en richtwaarden van de VNG zijn richtlijnen en geen harde normen. Uiteindelijk bepaalt de gemeente zelf bij het opstellen van het omgevingsplan welke waarden, normen en afstanden aangehouden moeten worden. Voor nieuwe activiteiten bieden de zones en richtwaarden echter wel een goed eerste toetsingskader.

In de publicatie van de VNG wordt onderscheid gemaakt tussen gebieden die zijn aan te merken als “rustige woonwijk/rustig buitengebied” en gebieden die zijn aan te merken als “gemengd gebied”. Een gemengd gebied is een gebied waarin meerdere functies naast elkaar voorkomen of een gebied dat aan een (drukke) ontsluitingsweg ligt. In een dergelijk gebied is een zekere mate van hinder te verwachten, waardoor in gemengde gebieden meer ruimte is voor activiteiten.

Toetsing:

De locatie is gelegen in een gebied waarin verschillende functies naast elkaar voorkomen. Er is sprake van woningen, horeca, maatschappelijke functies en bedrijvigheid die op redelijk korte afstand van elkaar aanwezig zijn. Daarnaast is het gebied waarin de locatie is gelegen aan een ontsluitingsweg gelegen (de Pastoor van der Marckstraat). Het gebied waarin de locatie is gelegen kan daarmee worden gezien als een “gemengd gebied”.

Het initiatief maakt de herontwikkeling van een voormalig horecapand naar een woonfunctie mogelijk. Met het oprichten van woningen is er sprake gevoelige gebouwen. Het is daarom van belang om te kijken welke soort functies en activiteiten in de omgeving aanwezig zijn die mogelijk zouden kunnen worden beperkt door een nieuw of gewijzigd gevoelig gebouw. In de nabije omgeving van de locatie (binnen ongeveer 300 meter) zijn de volgende functies en/of bedrijven gelegen die beperkt zouden kunnen worden door een nieuw of gewijzigd gevoelig gebouw:

Type functie/bedrijf	Adres	Afstand tot de locatie	Geluidruimte zone	Geurruimte zone
Fruutbedrijf	Vossenkuil 6	915 meter	30 meter	10 meter
Melkveehouderij	Hosterdstraat 2	2 kilometer	30 meter	100 meter

Zoals te zien in de voorgaande tabel is de locatie niet binnen de geluidruimte zones en/of geurruimte zones van de functies en/of bedrijven in de nabije omgeving. Het is daarmee niet te verwachten dat ter plaatse van de locatie sprake zal zijn van een overschrijding van de maximale waarden voor geluid en geur die ter plaatse van het gevoelig gebouw op de locatie mag worden ondervonden. Er is



& RESULTAAT

daarmee geen sprake van een (verdere) beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende functies en/of bedrijven in de omgeving.

5.3 GELUID

5.3.1 GELUID DOOR ACTIVITEITEN

Bij het initiatief is sprake van het oprichten of wijzigen van geluidgevoelige gebouwen. Echter is de locatie buiten de geluidruimte zones van omliggende functies, bedrijven en/of activiteiten gelegen. Daarmee zal geen van de functies, bedrijven en/of activiteiten in de ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

Vanuit de Omgevingswet is het van belang dat geluidgevoelige gebouwen worden beschermd tegen geluid van activiteiten in de omgeving. Een geluidgevoelig gebouw is een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een:

- woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- gezondheidszorgfunctie met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan; of
- bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.

Gemeenten moeten voor de bescherming van deze geluidgevoelige gebouwen regels opstellen in het omgevingsplan. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan hiervoor instructieregels die gemeenten bij het opstellen van het omgevingsplan in acht moeten nemen. In deze instructieregels staan standaardwaarden en grenswaarden. Binnen deze waarden hebben gemeenten de ruimte om naar eigen inzicht normen in het omgevingsplan op te nemen die zij voor de geluidbelasting op geluidgevoelige gebouwen aanvaardbaar vinden. De geldende normen voor wat betreft geluid zijn dan ook opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente. Ook mag een gemeente in het omgevingsplan nog extra gebouwen aanwijzen als geluidgevoelig gebouw als daar voldoende aanleiding voor is. Dit moet door de gemeente dan wel goed worden onderbouwd in het omgevingsplan.

De gemeente Beuningen heeft nog geen nieuw omgevingsplan vastgesteld. Tot de tijd dat de gemeente een nieuw omgevingsplan heeft vastgesteld waarin zij de normen voor geluid hebben opgenomen is de zogenaamde “bruidsschat” van toepassing waarin de regels uit de voormalige Wet geluidhinder en het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer en eventuele gemeentelijke verordeningen zijn opgenomen. De “bruidsschat” valt onder het zogenaamde “omgevingsplan van rechtswege” en is tot het moment waarop de gemeente een nieuw omgevingsplan vaststelt leidend. In het geldende omgevingsplan zijn een aantal activiteiten opgenomen waarvoor in ieder geval een akoestisch onderzoek wordt gevraagd. Dit betreffende volgende activiteiten:

- Activiteiten waarbij tussen 19:00 en 7:00 per dag gemiddeld meer dan vier transportbewegingen plaatsvinden met motorvoertuigen met een gewicht (voertuig inclusief lading) van meer dan 3.500 kilogram en binnen 50 meter van geluidgevoelige gebouwen (anders dan bij een tankstation of horecagelegenheid). Wanneer sprake is van agrarische activiteiten dan geldt deze verplichting alleen tussen 19:00 en 6:00.
- Het opwekken van elektriciteit met een windturbine met een rotordiameter van meer dan 2 meter (als bedoeld in het Besluit activiteiten leefomgeving).
- Het overslaan van metalen in bulk in de buitenlucht of het mechanisch bewerken van metalen in de buitenlucht.
- Het reinigen van afvalwater door waterstraal- of oppervlaktebeluchters met een capaciteit van 120.000 of meer vervuilingseenheden.



& RESULTAAT

- Het neutraliseren van airbags of gordelspanners door deze te ontsteken.
- Het vervaardigen van betonmortel of betonwaren.
- Een binnenschietbaan op minder dan 50 meter van een geluidsgevoelig gebouw.
- Een buitenschietbaan voor zover sprake is van een civiele of militaire schietbaan of militair springterrein (voor traditioneel schieten door schutterijen of schuttersgilden is geen onderzoek nodig).
- Activiteiten waarbij muziek ten gehore wordt gebracht dat een equivalent geluidsniveau veroorzaakt van 70 decibel in- of aanpandig met geluidsgevoelige gebouwen en van 80 decibel in andere gevallen of wanneer muziek ten gehore wordt of zal worden gebracht in de buitenlucht.

Toetsing:

Bij het initiatief worden geen van de voorgaande activiteiten uitgevoerd. Er is daarmee geen sprake van activiteiten ter plaatse waarvoor in ieder geval een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Wel moet met de het initiatief aan de normen die gelden voor geluid uit het geldende omgevingsplan worden voldaan.

Binnen de gemeente Beuningen geldt dat de maximale geluidbelasting op geluidgevoelige gebouwen in de dagperiode (tussen 7:00 en 19:00) maximaal 50 decibel, in de avondperiode (19:00 – 23:00) maximaal 45 decibel en in de nachtperiode (tussen 23:00 en 7:00) maximaal 40 decibel bedragen.

Bij het initiatief wordt een horecapand met horecafunctie omgezet naar woonfunctie. De locatie is echter buiten de geluidruimte zones van functies, bedrijven en/of activiteiten in de omgeving gelegen. Het is daarom niet te verwachten dat de normen voor geluid uit het geldende omgevingsplan op de locatie worden overschreden door activiteiten in de omgeving. Er zijn de directe omgeving hoofdzakelijk woonfuncties gelegen. Daarmee zal ter plaatse van de locatie geen sprake zijn van geluidhinder en worden de omliggende functies, bedrijven en/of activiteiten niet in de ontwikkelingsmogelijkheden beperkt.

Daarmee wordt op de locatie aan de normen voor geluid zoals zijn opgenomen in het geldende omgevingsplan voldaan en zullen geen van de functies, bedrijven en/of activiteiten in de omgeving in de ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt

5.3.2 GELUID DOOR WEGEN, SPOORWEGEN EN INDUSTRIETERREINEN

Met het initiatief worden nieuwe geluidgevoelige gebouwen opgericht en/of bestaande geluidgevoelige gebouwen van functie veranderd. De locatie is echter buiten de aangewezen aandachtszones gelegen. Een nadere afweging op dit punt is daarmee niet nodig.

Als een nieuw geluidgevoelig gebouw wordt opgericht of als een bestaand geluidgevoelig gebouw van functie wordt veranderd dan moet worden gekeken of kan worden voldaan aan de normen die zijn opgenomen in het geldende omgevingsplan.

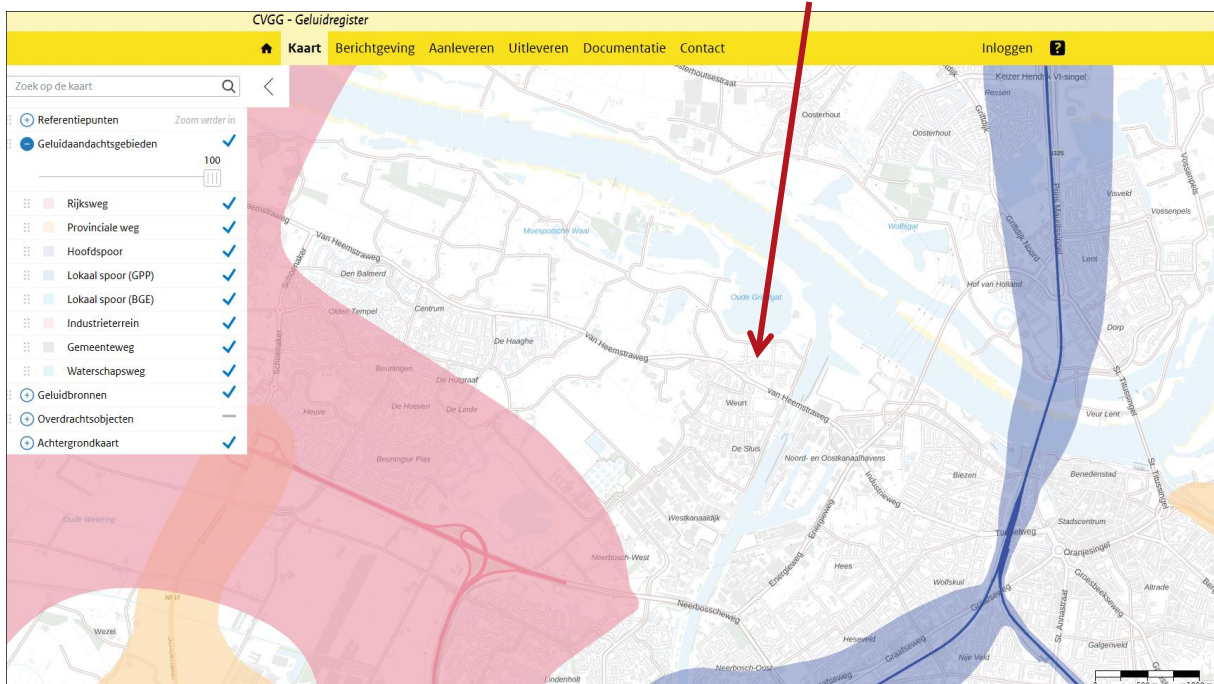
In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn standaardwaarden en grenswaarden opgenomen voor geluid op geluidgevoelige gebouwen. Voor geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen moet binnen de zogenaamde aandachtszones voor geluid die daaromheen gelegen zijn een nadere afweging van de geluidbelasting op nieuwe geluidgevoelige gebouwen en/of geluidgevoelige gebouwen die van functie worden veranderd te worden gemaakt. In het geldende omgevingsplan moeten gemeenten daarvoor aanvullende regels opnemen voor de bescherming van geluidgevoelige gebouwen binnen de aandachtszones van wegen, spoorwegen en industrieterreinen.



De gemeente Beuningen heeft nog geen nieuw omgevingsplan vastgesteld. Tot de tijd dat de gemeente een nieuw omgevingsplan heeft vastgesteld waarin zij de normen voor geluid hebben opgenomen is de zogenaamde “bruidsschat” van toepassing waarin de regels uit de voormalige Wet geluidhinder en het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer en eventuele gemeentelijke verordeningen zijn opgenomen. De “bruidsschat” valt onder het zogenaamde “omgevingsplan van rechtswege” en is tot het moment waarop de gemeente een nieuw omgevingsplan vaststelt leidend.

Toetsing:

Bij het initiatief wordt de herontwikkeling van een voormalig horecapand met bedrijfswoning naar een woonfunctie mogelijk gemaakt. Omdat er sprake is van het toevoegen van nieuwe woningen is er sprake van gevoelige gebouwen. Volgens de landelijke definities betreft dit een gevoelig gebouw, vanwege langdurig verblijf van personen. De locatie is echter buiten de aangewezen aandachtsgebieden voor wegen, spoorwegen en industrieterreinen gelegen. Er is daarmee geen verdere afweging van het geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen nodig.



Geluids aandachtsgebieden
Bron: CVGG - geluidsregister

Over het perceel loopt een geluidzone die is gekoppeld aan het industrieterrein Kanaalhaven in Nijmegen. Deze zone bepaalt dat de gezamenlijke geluidsbelasting van bedrijven binnen het terrein maximaal 50 dB(A) mag bedragen op de zonegrens, die het kavel doorkruist. Hierdoor is het niet aannemelijk dat op enig punt binnen het kavel een hogere geluidsbelasting dan 50 dB(A) optreedt. Op basis hiervan kan worden gesteld dat de binnenwaarden voor geluidgevoelige ruimten in de nieuwe appartementen ruimschoots worden gehaald, conform artikel 5.65 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het Bouwbesluit stelt een minimale geluidisolatie-eis van 20 dB. Bij een buitenniveau van maximaal 50 dB(A) resulteert dit in een binnen niveau van hooguit 30 dB(A) overdag, wat ruimschoots binnen de norm valt. Bovendien leiden de huidige energieprestatie-eisen in de bouw vaak tot een betere geluidisolatie dan wettelijk vereist. Gelet op het voorgaande en de borging daarvan is het uitvoeren van verder akoestisch onderzoek in dit geval niet noodzakelijk.



& RESULTAAT

5.4 KWALITEIT VAN DE BUITENLUCHT

Vanuit de Omgevingswet is het van belang dat aandacht wordt geschonken aan een aanvaardbare kwaliteit van de buitenlucht (ook wel de luchtkwaliteit genoemd). Gemeenten moeten hier regels voor opstellen in het omgevingsplan. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan instructieregels om een verslechtering van de luchtkwaliteit te voorkomen. Deze regels hebben de bedoeling de luchtkwaliteit te beschermen en te verbeteren.

5.4.1 LUCHTKWALITEIT DOOR ACTIVITEITEN

De locatie is niet in een van de aangewezen aandachtsgebieden of in de buurt van een van deze gebieden gelegen. Er zal daarmee geen sprake zijn van een verhoging van de concentraties in de aandachtsgebieden door de uitgevoerde activiteiten.

Gemeenten moeten voor een aantal activiteiten de zogenaamde rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) in acht nemen. Behalve als een activiteit niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging. De gemeente moet de luchtkwaliteit vooral toetsen binnen aangewezen aandachtsgebieden. De gemeente gaat na of toe te laten activiteiten gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit binnen een aandachtsgebied. De gemeente doet dit voor activiteiten:

- die gevolgen hebben voor het gebruik van wegen, water en spoor (verkeersaantrekkende werking); of
- waarvoor luchtreghels zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving.

Het kan dus ook gaan om activiteiten in een omgevingsplan van een gemeente in de buurt van een aandachtsgebied. Het gaat erom of de effecten zich uitstrekken tot binnen een aandachtsgebied.

Gemeenten dienen de normen voor luchtkwaliteit in het omgevingsplan op te nemen. De gemeente Beuningen heeft echter nog geen nieuw omgevingsplan vastgesteld. Tot de tijd dat de gemeente een nieuw omgevingsplan heeft vastgesteld waarin zij de normen voor luchtkwaliteit hebben opgenomen is de zogenaamde "bruidsschat" van toepassing waarin de regels uit de voormalige Wet milieubeheer en eventuele gemeentelijke verordeningen zijn opgenomen. De "bruidsschat" valt onder het zogenaamde "omgevingsplan van rechtswege" en is tot het moment waarop de gemeente een nieuw omgevingsplan vaststelt leidend.

5.4.2 LUCHTKWALITEIT DOOR VERKEER

De locatie is niet in een van de aangewezen aandachtsgebieden of in de buurt van een van deze gebieden gelegen. Er zal daarmee geen sprake zijn van een verhoging van de concentraties in de aandachtsgebieden door het verkeer als gevolg van het initiatief.

Met het initiatief zal het aantal verkeersbewegingen niet toenemen. Er zal daarmee geen sprake zijn van een verhoging van de concentraties in de buitenlucht door het verkeer als gevolg van het initiatief.

De locatie is niet in een van de aangewezen aandachtsgebieden of in de buurt van een van deze gebieden gelegen. Er zal daarmee geen sprake zijn van een verhoging van de concentratie van fijnstof en/of stikstofoxiden in de aandachtsgebieden.

Verder is het van belang om te onderzoeken of het verkeer als gevolg van het initiatief kan leiden tot een verhoging van de concentratie van fijnstof en/of stikstofoxiden.



& RESULTAAT

Als sprake is van een toename van het aantal verkeersbewegingen dan kan het verkeer als gevolg van het initiatief gevolgen hebben voor de concentratie van fijnstof en/of stikstofoxiden in de buitenlucht. Met het initiatief zal, zoals verder omschreven in de paragraaf “Verkeersbewegingen” (paragraaf 5.12.3), het aantal verkeersbewegingen echter niet toenemen. Er zal daarmee geen sprake zijn van een toename van de emissie van fijnstof en/of stikstofoxiden vanuit het verkeer, waarmee er geen sprake zal zijn van een verhoging van de concentratie van fijnstof en/of stikstofoxiden door het verkeer als gevolg van het initiatief in de aandachtsgebieden.

5.4.3 LUCHTKWALITEIT OP DE LOCATIE

Met het initiatief is sprake van nieuwe gevoelige gebouwen en/of van de wijziging van bestaande gevoelige gebouwen. Echter kan ter plaatse aan de normen voor luchtkwaliteit worden voldaan, waarmee een veilige en gezonde fysieke leefomgeving voldoende is afgewogen.

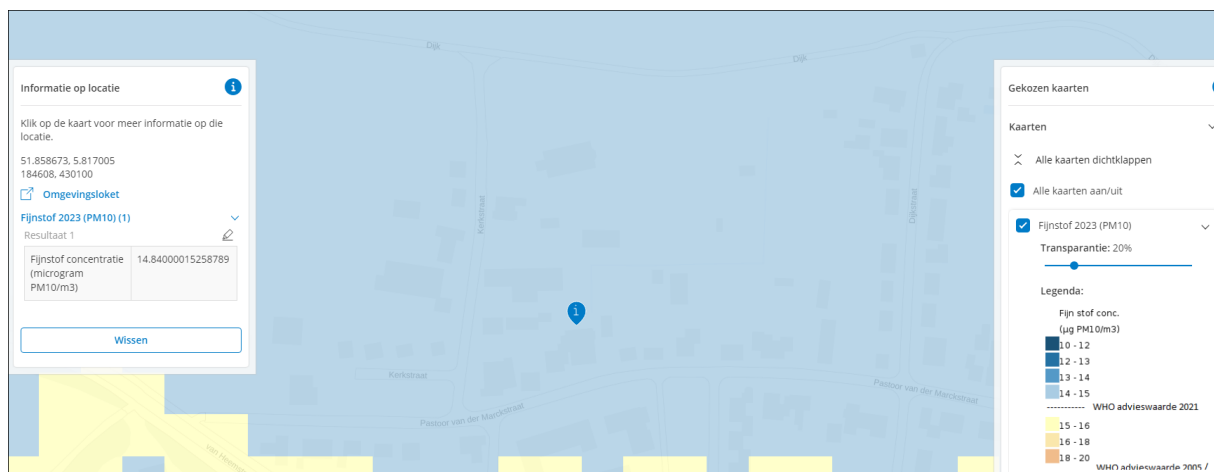
Als een nieuw gevoelig gebouw wordt opgericht of als een bestaand gevoelig gebouw van functie wordt veranderd dan dient sprake te zijn van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. De luchtkwaliteit maakt deel uit van deze veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Het is daarom van belang dat wanneer sprake is van een nieuw of te wijzigen gevoelig gebouw dat aan de normen voor luchtkwaliteit kan worden voldaan om een veilige en gezonde fysieke leefomgeving te kunnen waarborgen.

Het initiatief maakt functieverandering van horeca naar wonen en daarmee realisatie van acht appartementen en één vrijstaande woning mogelijk. Er is daarmee een nadere afweging van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving nodig.

Vanuit het geldende omgevingsplan geldt ter plaatse van de locatie dat de achtergrondconcentraties van fijnstof (PM₁₀) en stikstofoxiden (NO₂) op gevoelige gebouwen niet meer dan 40 microgram per kubieke meter lucht (µg/m³) bedragen.

Toetsing:

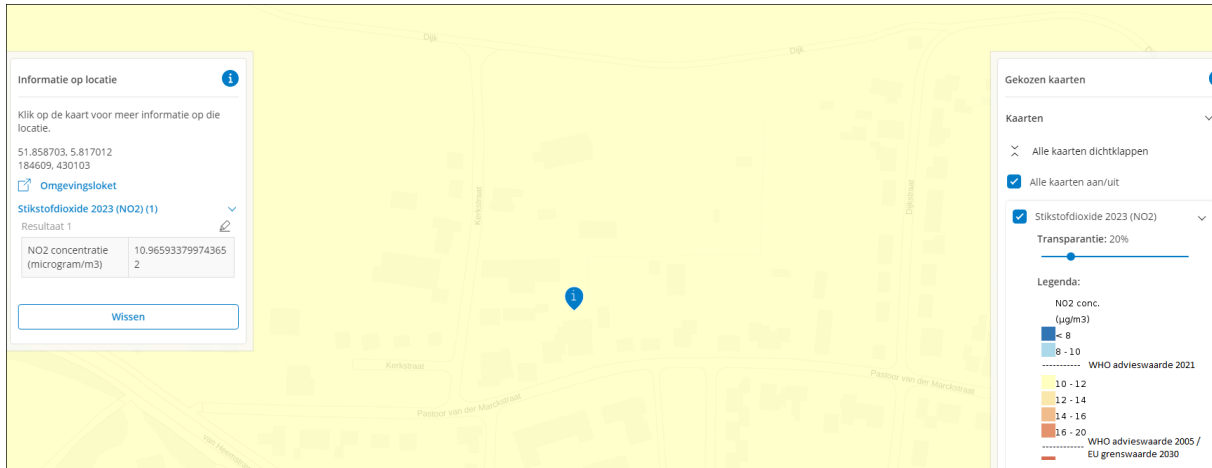
Volgens gegevens uit de Atlas Leefomgeving van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM), waarin de actuele concentraties zijn opgenomen, bedragen de achtergrondconcentraties van fijnstof en stikstofoxiden ter plaatse van de locatie 14,84 µg/m³ (fijnstof) en 10,96 µg/m³ (stikstofoxiden). Dit is in de volgende afbeeldingen weergegeven.





& RESULTAAT

Uitsnede kaart achtergrondconcentratie fijnstof (PM₁₀).
Bron: Atlas Leefomgeving van het RIVM.



Uitsnede kaart achtergrondconcentratie stikstofoxiden (NO₂).
Bron: Atlas Leefomgeving van het RIVM.

Voor de kleinere fijnstof deeltjes (PM_{2,5}) geldt een aangepaste norm van 25 µg/m³. Het aandeel van kleinere fijnstof deeltjes (PM_{2,5}) is meegenomen in de achtergrondconcentratie van fijnstof deeltjes met een grotere omvang (PM₁₀), in dit geval 14,84 µg/m³. De achtergrondconcentratie van de fijnstofdeeltjes PM₁₀ is al lager dan de norm voor fijnstofdeeltjes PM_{2,5}, (25 µg/m³). Hierdoor kan worden gesteld dat de achtergrondconcentratie van fijnstofdeeltjes PM_{2,5} ook lager is dan de norm.

Zowel op de voorgrond-als achtergrondconcentraties voldoet de ontwikkellocatie aan de normen voor luchtkwaliteit.

5.5 VEILIGHEID IN DE LEEFOMGEVING

Een van de uitgangspunten van de Omgevingswet is dat overheden bij hun plannen zo vroeg mogelijk kijken naar de veiligheid in de fysieke leefomgeving. Zo kunnen zij een brand, ramp of crisis voorkomen of de gevolgen daarvan beperken. De omgevingsveiligheid, of ook wel externe veiligheid genoemd, krijgt daarom een belangrijke plaats in de omgevingsvisie en het omgevingsplan.

Gemeenten moeten regels opnemen in het omgevingsplan over veiligheid in de leefomgeving. Dit is vooral belangrijk als in de buurt van een risicobron nieuwe gebouwen worden toegestaan of als de gemeente nieuwe risicobronnen op haar grondgebied wil toestaan. Bij het afwegen van de mogelijke effecten ten aanzien van de veiligheid in de leefomgeving wordt gekeken naar het plaatsgebonden risico en naar het groepsrisico.

Gemeenten moeten in het omgevingsplan concrete regels opnemen over het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. De gemeente Beuningen heeft echter nog geen nieuw omgevingsplan opgesteld. Tot de tijd dat de gemeente een nieuw omgevingsplan heeft vastgesteld waarin zij de regels voor veiligheid in de leefomgeving hebben opgenomen is de zogenaamde "bruidsschat" van toepassing waarin de regels uit het Bkl en eventuele gemeentelijke verordeningen zijn opgenomen. De "bruidsschat" valt onder het zogenaamde "omgevingsplan van rechtswege" en is tot het moment waarop de gemeente een nieuw omgevingsplan vaststelt leidend.



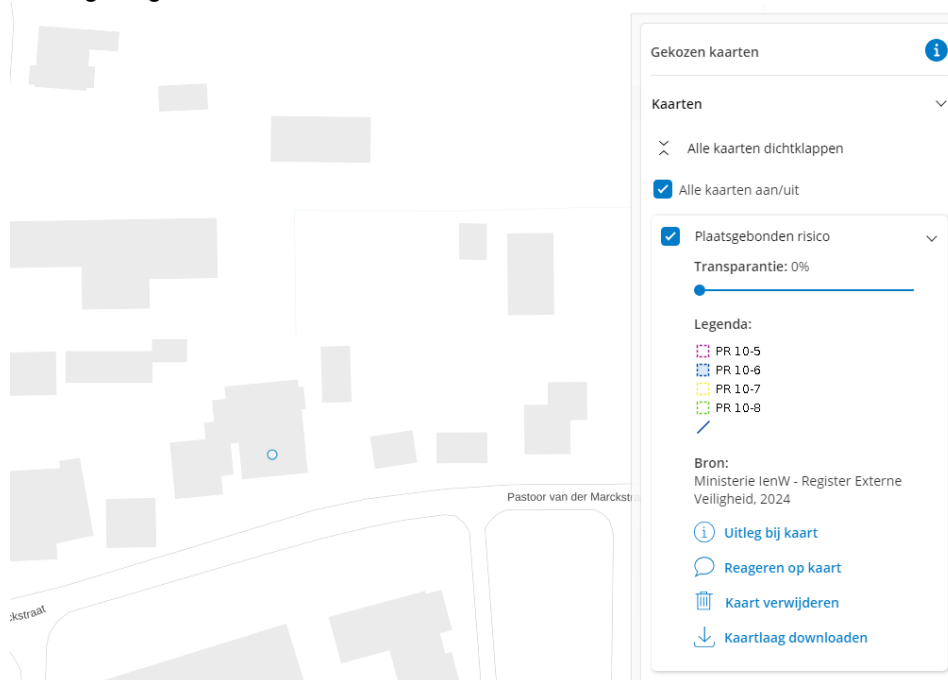
5.5.1 PLAATSgebonden RISICO

Met het initiatief is geen sprake van het uitvoeren en/of wijzigen van een risicovolle activiteit. Er is daarmee geen sprake van risico's voor de veiligheid aan de omgeving. De locatie is niet binnen de plaatsgebonden risicocontour van een risicovolle activiteit en/of risicovolle transportroute gelegen. Er zal op de locatie daarmee geen sprake zijn van risico's voor de veiligheid vanuit het plaatsgebonden risico.

Het plaatsgebonden risico geldt voor activiteiten die zijn opgenomen in bijlage VII van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en/of voor het oprichten van beperkt kwetsbare, kwetsbare of zeer kwetsbare gebouwen en/of locaties nabij risicovolle inrichtingen.

Toetsing:

Het initiatief maakt functieverandering van horeca naar wonen mogelijk. Een woonfunctie is geen activiteit die is opgenomen in bijlage VII van het Bkl en is daarmee niet als risicovolle activiteit aan te merken. Het initiatief zal voor wat betreft het plaatsgebonden risico daarmee niet leiden tot risico's voor de veiligheid aan zeer kwetsbare, kwetsbare en/of beperkt kwetsbare gebouwen en/of locaties in de omgeving.



Uitsnede kaart "Veilige omgeving" uit de Atlas Leefomgeving.
Bron: RIVM.

De locatie is, zoals te zien in de voorgaande afbeelding, niet binnen de PR10⁻⁶-contour van een risicovolle activiteit en/of transportroute gelegen. Er zal daarmee op de locatie geen sprake zijn van mogelijke risico's voor de veiligheid vanuit het plaatsgebonden risico.



5.5.2 GROEPSRISICO

Met het initiatief is geen sprake van het uitvoeren en/of wijzigen van een risicovolle activiteit. Er is daarmee geen sprake van risico's voor de veiligheid aan de omgeving.

De locatie is niet binnen een aandachtsgebied van een risicovolle activiteit en/of risicovolle transportroute gelegen. Er zal op de locatie daarmee geen sprake zijn van risico's voor de veiligheid vanuit het groepsrisico.

Voor zeer kwetsbare, kwetsbare en/of beperkt kwetsbare gebouwen en/of locaties binnen een aandachtsgebied van een risicovolle activiteit en/of transportroute moet een aanvullende afweging worden gemaakt van het groepsrisico. Wanneer binnen een aandachtsgebied nieuwe zeer kwetsbare, kwetsbare en/of beperkt kwetsbare gebouwen en/of locaties worden gerealiseerd kunnen gemeenten aanvullende voorschriften verbinden aan de nieuwbouw of vervangende nieuwbouw van gebouwen.

De aandachtsgebieden zijn onderverdeeld in drie categorieën, namelijk brandaandachtsgebieden, explosieaandachtsgebieden en gifwolkaandachtsgebieden. De grootte van de aandachtsgebieden is gelijk aan de veiligheidsafstand betreffende het risico waarvoor het aandachtsgebied is vastgelegd.

Toetsing:

Het initiatief maakt functieverandering van horeca naar wonen en daarmee realisatie van acht appartementen en één vrijstaande woning mogelijk. Een woonfunctie betreft geen activiteit die is opgenomen in bijlage VII van het Bkl en is daarmee niet als risicovolle activiteit aan te merken. Het initiatief zal voor wat betreft het groepsrisico daarmee niet leiden tot risico's voor de veiligheid aan zeer kwetsbare, kwetsbare en/of beperkt kwetsbare gebouwen en/of locaties in de omgeving. Daarmee zijn de risico's voldoende afgewogen en worden deze als aanvaardbaar beschouwd



Uitsnede kaart "Veilige omgeving" uit de Atlas Leefomgeving.

Bron: RIVM.

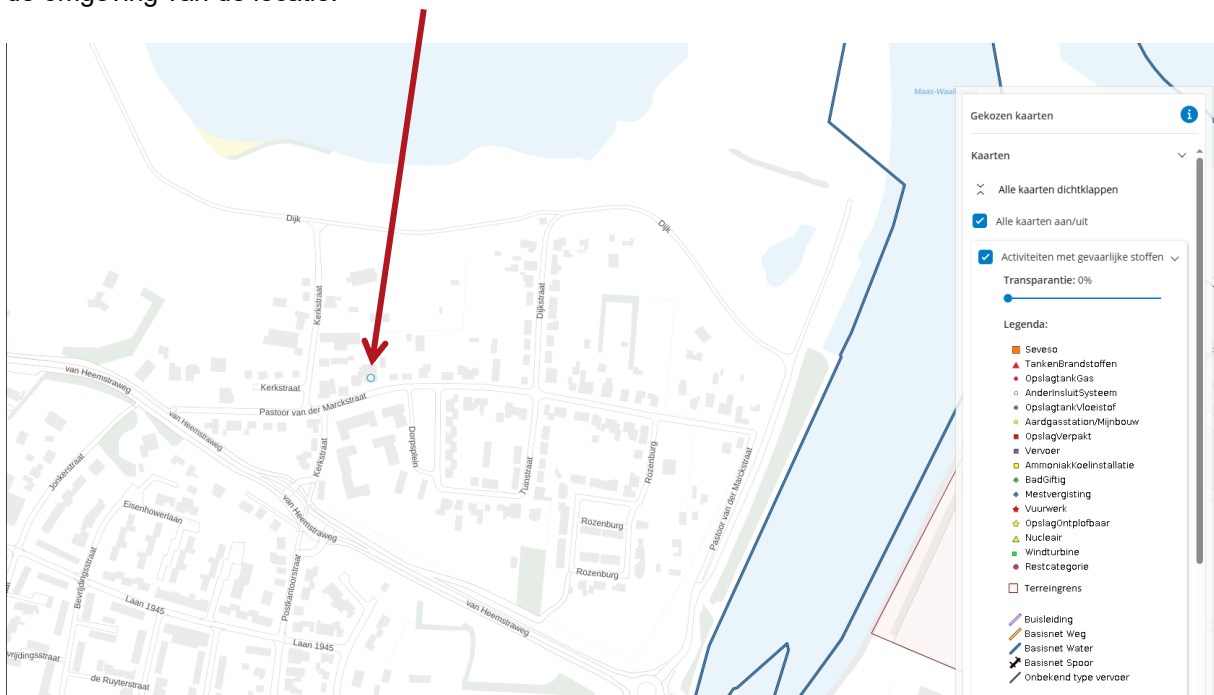
De locatie aan de Pastoor van der Marckstraat 7- 7a te Weurt is, zoals te zien in voorgaande afbeelding, op dit moment aangeduid als "placeholder" binnen het kader van aandachtsgebieden voor



externe veiligheid. Een “placeholder” geeft aan dat er mogelijk een aandachtgebied van toepassing is, maar dat de exacte berekening en typering (brand, explosie of gifwolk) nog niet definitief is vastgesteld.

Aandachtsgebieden zijn zones rondom risicovolle activiteiten waar mensen in gebouwen zonder aanvullende bouwkundige maatregelen mogelijk onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van incidenten met gevaarlijke stoffen. Tot de drie typen aandachtsgebieden behoren: brandaandachtsgebieden, explosieaandachtsgebieden en gifwolkaandachtsgebieden. Omdat de locatie op dit moment nog als placeholder is aangemerkt en dus (nog) geen definitief aandachtsgebied is vastgesteld, is op dit moment niet hierop voor te sorteren met aanvullende voorschriften.

Verder is het belangrijk om te onderzoeken of nabij een locatie risicovolle activiteiten plaatsvinden. Risicovolle activiteiten en transportroutes zijn opgenomen in de kaart “Veilige omgeving” uit de Atlas Leefomgeving van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM). In de volgende afbeelding is weergegeven welke risicovolle activiteiten en/of transportroutes mogelijk aanwezig zijn in de omgeving van de locatie.



Uitsnede kaart "Veilige omgeving" uit de Atlas Leefomgeving.
Bron: RIVM.

De locatie is, zoals te zien in de voorgaande afbeelding, niet binnen een van de contouren van een risicovolle activiteit en/of transportroute gelegen. Er zal daarmee op de locatie geen sprake zijn van mogelijke risico's voor de veiligheid vanuit het groepsrisico.

Daarmee zijn de risico's voldoende afgewogen en worden deze als aanvaardbaar beschouwd.



& RESULTAAT

5.6 BODEMKWALITEIT

Met het initiatief is sprake van het oprichten en/of wijzigen van verblijfsruimtes. Er is echter geen sprake van een te verwachten verontreiniging van de bodem en/of het grondwater. De kwaliteit van de bodem en het grondwater is daarmee geschikt voor de gewenste functie. Voor het initiatief is een bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater op de locatie geschikt zijn voor de gewenste functies.

Vanuit de Omgevingswet wordt ingezet op het beschermen en verbeteren van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving. Voor wat betreft bodem is het daarbij belangrijk om nieuwe verontreinigingen en aantastingen van de bodem te voorkomen. Daarnaast is een goede afweging nodig van de balans tussen eventuele risico's voor het milieu en voor de gezondheid en van activiteiten die maatschappelijk wenselijk zijn als sprake is van een bodem of van grondwater met een mindere kwaliteit. Gemeenten moeten hiervoor regels opnemen in het omgevingsplan.

De gemeente Beuningen heeft echter nog geen nieuw omgevingsplan vastgesteld. Tot de tijd dat de gemeente een nieuw omgevingsplan heeft vastgesteld waarin zij de regels voor bodem hebben opgenomen is de zogenaamde "bruidsschat" van toepassing waarin de regels uit de voormalige wetgeving op het gebied van bodem en eventuele gemeentelijke verordeningen zijn opgenomen. De "bruidsschat" valt onder het zogenaamde "omgevingsplan van rechtswege" en is tot het moment waarop de gemeente een nieuw omgevingsplan vaststelt leidend.

In het geldende omgevingsplan zijn aanvullende regels opgenomen voor activiteiten die de bodem of het grondwater kunnen verontreinigen. Daarnaast geldt in beginsel een verbod op het bouwen op verontreinigde bodem.

Bij het initiatief wordt de hertontwikkeling van een horecapand naar een woonfunctie mogelijk gemaakt. Het is daarom belangrijk na te gaan of de bodem en het grondwater ter plaatse mogelijk verontreinigd zijn.

Om te beoordelen of ter plaatse van de locatie sprake is van een mogelijke verontreiniging van de bodem en/of van het grondwater is door een deskundige op het gebied van bodem een historisch bodemonderzoek uitgevoerd.

Uit het historisch bodemonderzoek (NEN 5725) blijkt dat een verkennend bodem- en asbestonderzoek nodig is. Dit onderzoek moet worden ingediend bij de aanvraag omgevingsvergunning bouwen. Uit dit onderzoek kan blijken dat de bodem niet zonder meer geschikt is voor het voorgenomen gebruik en dat er voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden saneringsmaatregelen nodig zijn.

De uitvoering van het verkennend bodem- en asbestonderzoek wordt als een voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan de regels.

Het volledige rapport van het uitgevoerde bodemonderzoek is opgenomen als bijlage 3 bij deze toelichting.



& RESULTAAT

5.7 TRILLINGEN

Het initiatief zal niet leiden tot onaanvaardbare trillingen op trillinggevoelige gebouwen en/of ruimtes. Daarnaast zal op de locatie geen sprake zijn van onaanvaardbare trillingen op trillinggevoelige gebouwen en/of ruimtes door activiteiten uit de omgeving.

Trillingen kunnen mogelijk nadelige gevolgen hebben voor de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Ze kunnen mogelijk effect hebben op het welzijn van mensen of schade aan gebouwen veroorzaken. Vanuit de Omgevingswet worden (delen van) gebouwen beschermd tegen trillingen.

Er zijn verschillende soorten trillingen die kunnen worden veroorzaakt door verschillende bronnen. In de Omgevingswet wordt in de instructieregels voor dit onderwerp onderscheid gemaakt in trillingen die continu plaatsvinden en trillingen die herhaald voorkomen.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang om na te gaan of er sprake is van activiteiten die trillingen kunnen veroorzaken in trillinggevoelige ruimtes van trillinggevoelige gebouwen, en/of van het realiseren van dergelijke ruimtes of gebouwen. Indien er trillinggevoelige functies worden opgericht of gewijzigd, moet aanvullend worden onderzocht of er in de omgeving activiteiten plaatsvinden die mogelijk trillingen veroorzaken.

Gemeenten kunnen, binnen de door de Rijksoverheid gestelde instructieregels, aanvullende regels over trillingen opnemen in het omgevingsplan. De gemeente Beuningen heeft echter nog geen nieuw omgevingsplan vastgesteld. Tot de tijd dat de gemeente een nieuw omgevingsplan heeft vastgesteld waarin zij de regels voor trillingen hebben opgenomen is de zogenaamde "bruidsschat" van toepassing waarin de regels uit de voormalige wetgeving op het gebied van trillingen en eventuele gemeentelijke verordeningen zijn opgenomen. De "bruidsschat" valt onder het zogenaamde "omgevingsplan van rechtswege" en is tot het moment waarop de gemeente een nieuw omgevingsplan vaststelt leidend.

Toetsing:

Het initiatief maakt functieverandering van horeca naar wonen mogelijk. Daarbij worden geen activiteiten uitgevoerd die trillingen veroorzaken van 1 tot 80 Hz. Er zal daarmee geen sprake zijn van mogelijk nadelige effecten op trillinggevoelige gebouwen in de omgeving door de ter plaatse uitgevoerde activiteiten.

Het initiatief maakt functieverandering van horeca naar wonen mogelijk. Het is daarom belangrijk om te onderzoeken of in de omgeving sprake is van activiteiten die kunnen leiden tot onaanvaardbare trillingen in de trillinggevoelige ruimtes van de trillinggevoelige gebouwen op de locatie.

De locatie is niet in de buurt van een weg gelegen waarover veel zwaar verkeer rijdt. Daarnaast is de locatie niet in de buurt van een spoorweg en/of industrieterrein gelegen. In de omgeving van de locatie vinden verder geen activiteiten plaats die leiden tot trillingen van 1 tot 80 Hz, waarmee het niet te verwachten is dat de maximale waarden voor trillingen uit het geldende omgevingsplan op de locatie zullen worden overschreden.

Er zullen daarmee op de locatie geen onaanvaardbare trillingen worden waargenomen in trillinggevoelige ruimtes in trillinggevoelige gebouwen door activiteiten vanuit de omgeving.



& RESULTAAT

5.8 NATUUR EN NATUURLIJKE WAARDEN

De natuur maakt volgens de definitie uit de Omgevingswet onderdeel uit van de fysieke leefomgeving. De bescherming van de natuur en de natuurlijke waarden maakt daarmee deel uit van de Omgevingswet. Zowel de Rijksoverheid als de provincies en gemeenten nemen doelstellingen op in hun eigen omgevingsvisie om de natuur en natuurlijke waarden te beschermen. Daarnaast kunnen provincies aanvullende regels voor de bescherming van de natuur en natuurlijke waarden opnemen in de omgevingsverordening en kunnen gemeenten dit doen in het omgevingsplan.

Onder de Omgevingswet is in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) een specifieke zorgplicht opgenomen voor de bescherming van Natura 2000 gebieden, houtopstanden en soorten flora en fauna. Daarnaast geldt vanuit de Omgevingswet een algemene zorgplicht voor de bescherming van de natuur en natuurlijke waarden, waarbij ook het Natuurnetwerk Nederland beschermd moet worden.

5.8.1 NATURA 2000-GEBIEDEN

Met het initiatief is geen sprake van het uitvoeren van een Natura 2000-activiteit. Er zal daarmee geen sprake zijn van significant nadelige gevolgen voor Natura 2000-gebieden.

Om de natuur te beschermen heeft de Rijksoverheid regels vastgesteld over activiteiten die een Natura 2000-gebied kunnen benadelen. Degene die een dergelijke activiteit uitvoert moet voldoen aan die regels, zoals de specifieke zorgplicht en een verplichting tot het geven van informatie bij zogenaamde “ongewone voorvallen”. Ook kan hierbij een omgevingsvergunning verplicht zijn.

Voor de bescherming van Natura 2000-gebieden wordt onderscheid gemaakt in Natura 2000-activiteiten (activiteiten die significant nadelige gevolgen kunnen hebben voor een Natura 2000-gebied) en activiteiten die nadelige gevolgen kunnen hebben voor een Natura 2000-gebied, maar waarbij deze zeker niet significant zijn.

Een Natura 2000-activiteit kan plaatsvinden in een Natura 2000-gebied. Maar heel vaak vindt de activiteit juist plaats buiten een Natura 2000-gebied. Ook dan kan een activiteit effect op het Natura 2000-gebied hebben. Dit wordt dan de “externe werking van een Natura 2000-gebied” genoemd. Als het effect significant kan zijn, moet de initiatiefnemer meestal een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit hebben. Als een activiteit niet significant is dan is geen sprake van een Natura 2000-activiteit en is meestal geen omgevingsvergunning nodig.

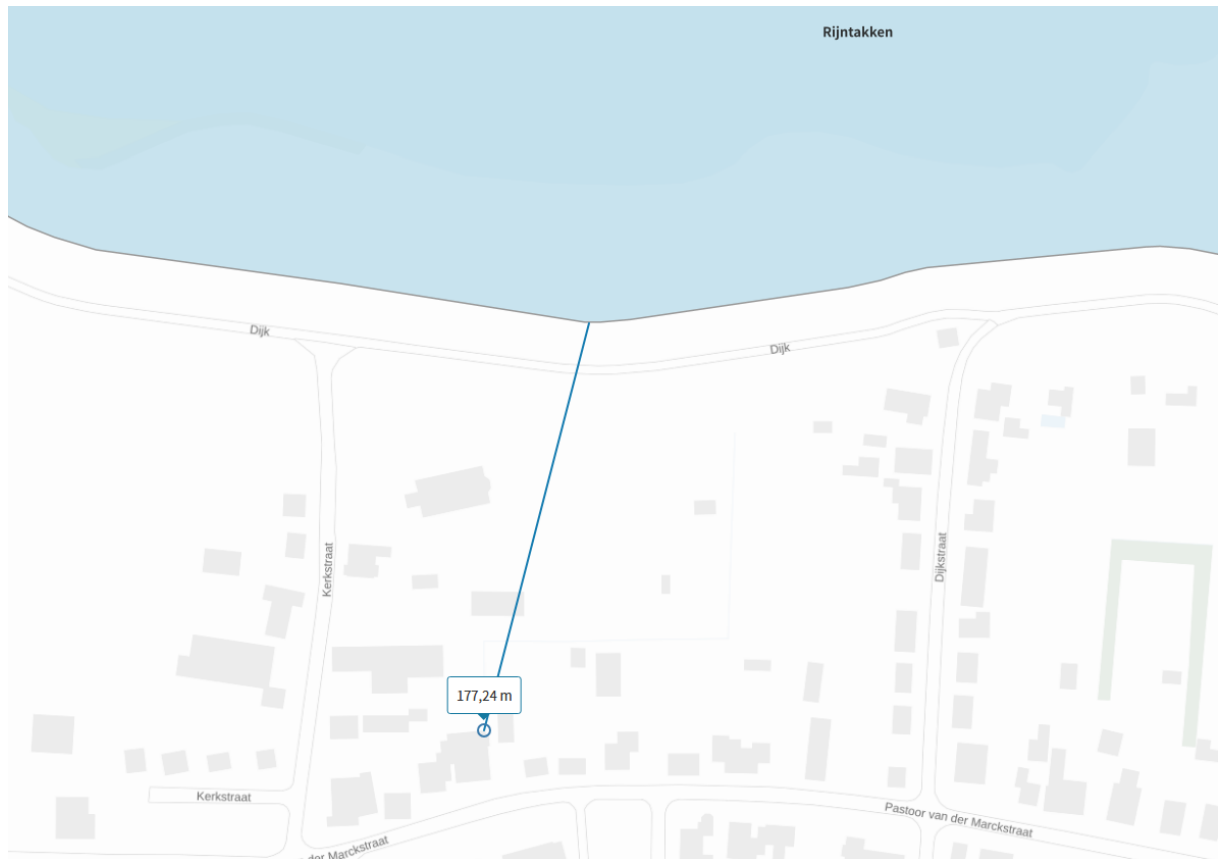
Om te bepalen of een activiteit significante gevolgen heeft voor Natura 2000-gebieden moet worden gekeken of de activiteit de instandhoudingsdoelen van het betreffende Natura 2000-gebied in gevaar kan brengen. Activiteiten die de kwaliteit van de habitats (leefgebieden) kunnen verslechteren of een verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor het betreffende gebied is aangewezen zijn daarbij aan te merken als significant.

Vanuit de specifieke zorgplicht voor Natura 2000-gebieden is het van belang om te bepalen of nadelige gevolgen op de betreffende gebieden zijn uit te sluiten. Als nadelige gevolgen niet zijn uit te sluiten dan moet worden nagegaan wat de nadelige gevolgen zijn en moeten maatregelen worden genomen om verslechterende of verstorende gevolgen te voorkomen. Als deze maatregelen ook niet mogelijk blijken of geen effect blijken te hebben dan moet de activiteit stoppen of moeten passende herstelmaatregelen worden getroffen.



Toetsing:

Zoals te zien in de volgende afbeelding is de locatie niet in een Natura 2000-gebied gelegen. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, Rijntakken is gelegen op een afstand van ongeveer 178 meter van de locatie. Op een dergelijke afstand kunnen activiteiten die op de locatie worden uitgevoerd nadelige gevolgen hebben op de betreffende gebieden. Daarom moet eerst verder worden bekeken welke activiteiten nadelige gevolgen kunnen hebben op de betreffende gebieden.



Uitsnede kaart Natura 2000-gebieden.

Bron: Aeries Calculator.

Activiteiten die nadelige gevolgen kunnen hebben op Natura 2000-gebieden zijn vooral de uitstraling van licht, geluid en trillingen naar de betreffende gebieden en de depositie (neerslag) van stikstof op de betreffende gebieden.

Vanwege de korte afstand van de locatie tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied kunnen de effecten van de eventuele uitstraling van geluid, licht en/of trillingen die de activiteiten op de locatie kunnen veroorzaken leiden tot nadelige gevolgen op Natura 2000-gebieden. Het is daarom belangrijk om in het beheerplan van het betreffende gebied te kijken naar welke activiteiten kunnen leiden tot nadelige gevolgen voor de in het gebied aanwezige habitats en de instandhoudingsdoelstellingen van het gebied.

Het initiatief betreft reguliere woonbebouwing binnen de bestaande dorpskern. Er wordt geen verlichting toegepast die afwijkt van standaard openbare en woningverlichting. De afstand tot het natuurgebied is zodanig dat geen directe lichtuitstraling optreedt naar het gebied. Bovendien zijn de lichtbronnen in de omgeving al aanwezig. Met het beëindigen van de horecafunctie verdwijnt een potentiële geluidbron. De nieuwe functie (wonen) leidt tot een rustiger en meer stabiel geluidsniveau.



& RESULTAAT

De functiewijziging leidt niet tot extra verkeersbewegingen of industriële uitstoot. De ontwikkeling betreft een kleinschalige woonfunctie met beperkt autogebruik. Er is geen sprake van trillingen.

Daarmee zijn de mogelijke effecten van de eventuele uitstraling van geluid, licht en/of trillingen die de activiteiten op de locatie kunnen veroorzaken voldoende afgewogen en zullen deze niet leiden tot significante effecten op de betreffende gebieden. De depositie van stikstof op de betreffende gebieden kan echter nog wel leiden tot nadelige gevolgen voor de betreffende gebieden.

Het initiatief maakt functieverandering van horeca naar wonen mogelijk. Voor het initiatief is een stikstofdepositie onderzoek uitgevoerd voor zowel de realisatie- als de gebruiksfase van het project. Er zijn met het rekenprogramma Aeries Calculator berekeningen gemaakt om te bepalen of sprake is van een toename van de depositie van stikstof in de betreffende gebieden. Uit het uitgevoerde onderzoek en de berekeningen blijkt dat geen sprake zal zijn van een toename van de depositie van stikstof op Natura 2000-gebieden in zowel de realisatie- als de gebruiksfase.

De volledige resultaten van de uitgevoerde berekeningen zijn opgenomen als bijlage 4 bij deze toelichting.

5.8.2 HOUTOPSTANDEN

Met het initiatief is geen sprake van het vellen van houtopstanden. De aanvullende regels vanuit voor het vellen van houtopstand en herbeplanten om bossen te beschermen zijn daarmee niet van toepassing.

In de Omgevingswet staan regels over het vellen van houtopstand en herbeplanten om bossen te beschermen. Degene die een dergelijke activiteit uitvoert moet aan die regels voldoen. Een houtopstand is een zelfstandige eenheid van bomen, boomvormers, struiken, hakhout of griend. Het (deels) vellen ervan zorgt ervoor dat die verdwijnen of beschadigd raken. Herbeplanten zorgt voor nieuwe houtopstand.

De regels voor het vellen van houtopstanden en herbeplanten gelden in beginsel voor alle houtopstanden. In het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) staan echter gevallen waarvoor deze regels niet van toepassing zijn, de zogenaamde uitzonderingsgevallen.

Gemeenten moeten een bebouwingscontour houtkap vaststellen en opnemen in het omgevingsplan. Houtopstanden binnen deze contour gelden altijd als uitzondering vanuit het Bal.

Verder zijn de volgende gevallen uitgezonderd van de regels:

- Houtopstanden op erven of in tuinen.
- Bomen en struiken die specifiek voor het oogsten van fruit, noten of vruchten zijn geteeld.
- Houtopstanden die windschermen om boomgaarden vormen.
- Naaldbomen die duidelijk bedoeld zijn als kerstbomen én niet ouder zijn dan 20 jaar.
- Kweekgoed.
- Populieren of wilgen van:
 - wegbeplantingen;
 - beplantingen langs waterwegen;
 - eenrijige beplantingen langs landbouwgronden.
- Het dunnen van een houtopstand om de groei van de overblijvende houtopstand te bevorderen, bijvoorbeeld als onderdeel van het reguliere onderhoud van de houtopstand.



& RESULTAAT

- Beplantingen die bestaan uit populieren, wilgen, essen of elzen en duidelijk bedoeld zijn voor de productie van houtige biomassa onder de volgende voorwaarden:
 - het oogsten vindt minstens 1 keer per 10 jaar plaats;
 - de beplantingen bestaan uit minstens 10.000 stoven per ha per beplantingseenheid;
 - een beplantingseenheid moet bestaan uit aaneengesloten beplanting zonder doorsnijding door meer dan 2 m brede onbeplante stroken;
 - de beplantingen zijn aangelegd na 1 januari 2013.
- Houtopstanden met een oppervlakte van minder dan 10 are. Het gaat hier om de oppervlakte van de totale houtopstand dus niet alleen van het te vellen deel.
- houtopstanden die bestaan uit een rijbeplanting van maximaal 20 bomen (gerekend over het totaal aantal rijen). Het gaat hier om het aantal bomen in rijbeplanting van de totale houtopstand dus niet alleen het aantal te vellen bomen.

Toetsing:

Met het initiatief is geen sprake van het vellen van houtopstanden en/of worden uitsluitend houtopstanden geveld die vanuit het Bal zijn aangemerkt als uitzondering op de regels voor het vellen van houtopstanden. De aanvullende regels over het vellen van houtopstand en herbeplanten om bossen te beschermen zijn daarmee niet van toepassing op het initiatief.

5.8.3 SOORTENBESCHERMING

Voor het initiatief is een onderzoek uitgevoerd naar mogelijk voorkomende soorten flora en fauna en de mogelijke effecten van het initiatief op deze soorten en/of de leefgebieden daarvan. Uit het onderzoek blijkt dat het initiatief niet zal leiden tot een verstoring en/of aantasting van (leefgebieden van) soorten flora en fauna.

In de Omgevingswet zijn regels opgenomen voor de bescherming van soorten flora en fauna. Vanuit deze regels moet de uitvoerder van een zogenaamde flora- en fauna activiteit controleren of en welke soorten dieren en planten aanwezig zijn bij het uitvoeren van de activiteit. Het is daarbij van belang of sprake is van een zogenaamde flora- en fauna activiteit. Een flora- en fauna activiteit is een activiteit die mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten heeft. Concreet betekent dit dat voor iedere activiteit in de fysieke leefomgeving moet worden gecontroleerd of er soorten aanwezig zijn en welke soorten dit dan zijn. Deze controle moet plaatsvinden voordat de activiteit wordt uitgevoerd.

Nadat deze controle heeft plaatsgevonden moet worden bepaald of nadelige effecten op deze mogelijk aanwezige soorten kunnen worden uitgesloten. Als nadelige gevolgen niet zijn uit te sluiten dan moet worden nagegaan wat de nadelige gevolgen zijn en moeten maatregelen genomen worden om nadelige gevolgen voor planten en dieren te voorkomen. Als deze maatregelen ook niet mogelijk blijken of geen effect blijken te hebben dan moet de activiteit stoppen of moeten passende herstelmaatregelen worden getroffen.

Met het initiatief wordt de functieverandering van horeca naar wonen mogelijk gemaakt. Daarmee kan sprake zijn van een flora- en fauna-activiteit in de zin van de Omgevingswet. Het is daarom belangrijk om vooraf inzicht te krijgen in de mogelijke aanwezigheid van beschermde planten- en diersoorten ter plaatse.

Gezien de leeftijd en constructie van het bestaande pand is de aanwezigheid van beschermde gebouw gebonden soorten aannemelijk. Werkzaamheden zoals na-isolatie, dakrenovatie of sloop- en bouwwerkzaamheden kunnen leiden tot verstoring van deze soorten of hun verblijfplaatsen.



& RESULTAAT

Voor het initiatief is een quickscan flora en fauna uitgevoerd, waarin is onderzocht of er ter plaatse mogelijk soorten aanwezig zijn, welke soorten mogelijk aanwezig zijn en wat de eventuele effecten van het initiatief op de (leefgebieden van de) betreffende soorten zijn. Uit deze quickscan blijkt het volgende:

- *Stikstofberekening uitvoeren;*
- *Geen beschermde grondgebonden zoogdieren of amfibieën opzettelijk doden (zorgvuldig werken, wegvangen of werkterrein natuurvrij maken);*
- *Gebouwen slopen en beplanting verwijderen buiten de voortplantingsperiode (of broedvogelscan uitvoeren);*
- *Nader onderzoek uitvoeren naar de functie van het bijgebouw voor de gierzwaluw;*
- *Indien de pannen of dakbeschoot van het zalencentrum verwijderd worden, dient nader onderzoek naar de functie van het zalencentrum voor huismus en gierzwaluw uitgevoerd te worden;*
- *Nader onderzoek uitvoeren naar de functie van het bijgebouw (en mogelijk het zalencentrum, indien werkzaamheden aan dak plaatsvinden) voor vleermuizen;*
- *Nader onderzoek uitvoeren naar de functie van het plangebied voor de steenmarter;*

Het volledige onderzoeksrapport van de uitgevoerde quickscan is opgenomen als bijlage 5 bij deze toelichting.

5.8.4 NATUURNETWERK NEDERLAND

De locatie is niet in het Natuurnetwerk Nederland gelegen. Wel is de locatie binnen 250 meter daarvan gelegen. Er zal echter geen sprake zijn van een mogelijke aantasting van de ecologische waarden en kenmerken van de betreffende gebieden en/of deze zijn voldoende gecompenseerd.

De natuur maakt vanuit de Omgevingswet deel uit van de fysieke leefomgeving. Voor de bescherming van de natuur en natuurlijke waarden geldt, naast een specifieke zorgplicht voor Natura 2000-gebieden, houtopstanden en soorten flora en fauna, een algemene zorgplicht. Vanuit deze algemene zorgplicht geldt ook voor de gebieden die zijn aangewezen als Natuurnetwerk Nederland (NNN) een aanvullende bescherming.

Het NNN is een netwerk van natuurgebieden en verbindingzones. Planten en dieren kunnen zich zo van het ene naar het andere gebied verplaatsen. Op plekken waar gaten in het netwerk zitten, leggen de provincies nieuwe natuur aan. De provincies zijn verantwoordelijk voor begrenzing en ontwikkeling van het NNN en stellen hier zelf beleid voor op. De provincie Gelderland heeft het NNN opgenomen in het Gelders Natuurnetwerk en heeft voor het behoud en de bescherming van deze gebieden specifieke regels vastgelegd in de omgevingsverordening.

Als een ontwikkeling binnen het Gelders Natuurnetwerk plaatsvindt dan moet worden aangetoond dat de activiteiten niet leiden tot beperkingen voor het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken in het gebied. In beginsel wordt in deze gebieden geen nieuwe bebouwing toegelaten. Eventueel kan in overleg met de provincie maatwerk worden toegepast. In dat geval dient het verlies aan ecologische waarden en kenmerken in het gebied te worden gecompenseerd.

Als een ontwikkeling niet binnen het Gelders Natuurnetwerk plaatsvindt, dan moet worden gekeken of de activiteiten kunnen leiden tot een aantasting van de ecologische waarden en kenmerken in het gebied. Dit wordt ook wel de externe werking genoemd. Als sprake is van mogelijke aantastingen dan moeten de negatieve effecten waar mogelijk worden beperkt en moeten overblijvende negatieve effecten worden gecompenseerd. Dit geldt niet voor eventuele effecten door de verspreiding van

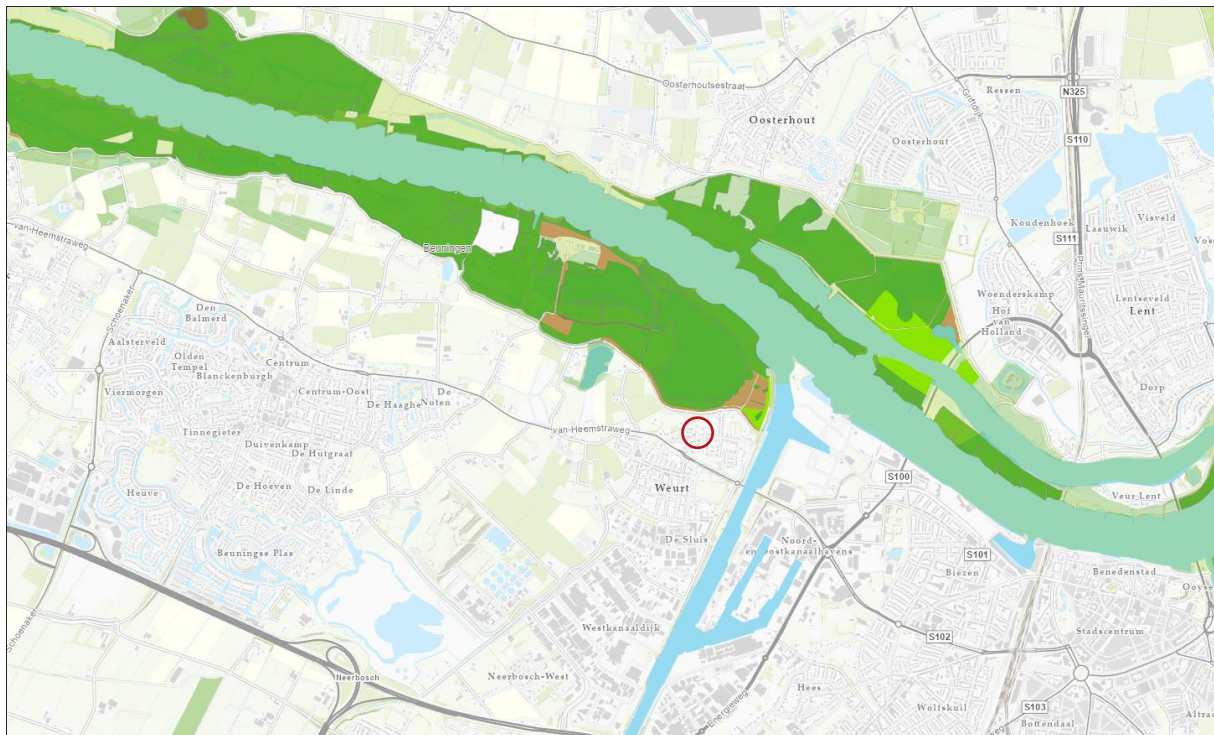


stoffen in de lucht of in het water. Nadelige effecten treden vooral op als binnen een afstand van 250 meter van het Gelders Natuurnetwerk activiteiten worden uitgevoerd met een uitstraling van licht, een uitstraling van geluid en/of een emissie van fijnstof.

Toetsing:

Zoals te zien in de volgende afbeelding is de locatie niet in het Gelders Natuurnetwerk gelegen. Het dichtstbijzijnde gebied dat is opgenomen in het elders Natuurnetwerk is op een afstand van ongeveer 180 meter van de locatie gelegen.

Omdat de locatie binnen 250 meter van het Gelders Natuurnetwerk is gelegen moet worden aangetoond dat de uitstraling van licht, de uitstraling van geluid en de emissie van fijnstof vanuit de locatie niet zal leiden tot een aantasting van de ecologische kenmerken en waarden van de betreffende gebieden. Als sprake is van een mogelijke aantasting dan moeten de nadelige effecten op de ecologische waarden en kenmerken worden gecompenseerd.



*Uitsnede kaart Gelders Natuurnetwerk
Bron: Provincie Gelderland*

Het initiatief betreft reguliere woonbebouwing binnen de bestaande dorpskern. Er wordt geen verlichting toegepast die afwijkt van standaard openbare en woningverlichting. De afstand tot het natuurgebied is zodanig dat geen directe lichtuitstraling optreedt naar rustgebieden voor fauna. Bovendien zijn de lichtbronnen in de omgeving al aanwezig. Met het beëindigen van de horecafunctie verdwijnt een potentiële geluidbron. De nieuwe functie (wonen) leidt tot een rustiger en meer stabiel geluidsniveau. De functiewijziging leidt niet tot extra verkeersbewegingen of industriële uitstoot. De ontwikkeling betreft een kleinschalige woonfunctie met beperkt autogebruik.

Het initiatief zal daarmee niet leiden tot een aantasting van de ecologische kenmerken en waarden van de betreffende gebieden.



& RESULTAAT

5.9 CULTUREEL ERFGOED

Vanuit de Omgevingswet is een goede balans tussen het benutten en beschermen van de fysieke leefomgeving belangrijk. Daarbij staat een gezonde en veilige leefomgeving centraal. De omgang met het cultureel erfgoed in de leefomgeving is geregeld in de Omgevingswet. Het gaat dan om bijvoorbeeld de omgevingsvergunning voor rijksmonumenten, het aanstellen van een monumentencommissie, of rekening houden met cultureel erfgoed in omgevingsplannen.

De regelgeving over het behoud en beheer van cultureel erfgoed is sinds 2016 ondergebracht in de Erfgoedwet. Samen met de Erfgoedwet maakt de Omgevingswet een volledige bescherming van het cultureel erfgoed mogelijk. Daarbij wordt de zorg voor cultureel erfgoed en voor cultuurgooderen in bezit van de overheid geregeld in de Erfgoedwet en de omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving in de Omgevingswet. Onder het cultureel erfgoed wordt onder andere verstaan de archeologische waarden, cultuurhistorische waarden en aardkundige waarden.

5.9.1 ARCHEOLOGISCHE WAARDEN

Met het initiatief zal sprake zijn van ingrepen in de bodem. Echter zullen de vrijstellingsgrenzen voor verder onderzoek niet worden overschreden. Daarmee is het initiatief vrijgesteld van verder onderzoek en is de kans op een aantasting van mogelijk voorkomende archeologische resten en/of waarden minimaal.

Gemeenten moeten bij het vaststellen van het omgevingsplan rekening houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. Hieronder vallen ook bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. De gemeente kan in het belang van archeologische monumentenzorg regels opnemen in het omgevingsplan over archeologisch onderzoek. Gemeenten moeten gekozen vrijstellingsgrenzen in het geldende omgevingsplan opnemen. De vrijstellingsgrenzen zijn afhankelijk van de archeologische verwachtingswaarde in de verschillende gebieden.

De gemeente Beuningen heeft echter nog geen nieuw omgevingsplan opgesteld. Tot de tijd dat de gemeente een nieuw omgevingsplan heeft vastgesteld waarin zij de regels voor archeologisch onderzoek hebben opgenomen is de zogenaamde "bruidsschat" van toepassing waarin de regels uit de voormalige bestemmingsplannen en eventuele gemeentelijke verordeningen zijn opgenomen. De "bruidsschat" valt onder het zogenaamde "omgevingsplan van rechtswege" en is tot het moment waarop de gemeente een nieuw omgevingsplan vaststelt leidend.

Toetsing:

In het geldende parapluplan zijn verschillende verwachtingswaarden opgenomen voor archeologie. Afhankelijk van de verwachtingswaarde die van toepassing is op een locatie of in een gebied geldt een specifieke vrijstellingsgrens. De planlocatie ligt binnen een gebied met de verwachtingswaarde "Waarde – Archeologie 4". Daarnaast bevindt de locatie zich binnen de zone "overige zone – attentiegebied Romeinse weg".

In deze gebieden geldt een vrijstelling voor ingrepen met een oppervlakte van maximaal 250 m² en een diepte van maximaal 0,3 meter onder het maaiveld. Wanneer deze vrijstellingsgrenzen niet worden overschreden is de kans op het aantasten van mogelijk voorkomende waarden minimaal en is geen verder onderzoek nodig.



Met het initiatief zullen de vrijstellingsgrenzen niet worden overschreden. Er is geen sprake van het oprichten van bouwwerken groter dan 250 m². De voorgenomen werkzaamheden hebben betrekking op de herontwikkeling van het bestaande horecapand. Er worden acht appartementen gerealiseerd. Hier vinden geen bodemingrepen plaats. Daarnaast wordt een vrijstaande woning gerealiseerd. Hier vinden wel bodemingrepen plaats, maar de vrijstellingsgrens wordt niet overschreden. Nader (verkenndend) onderzoek is dan ook niet nodig.

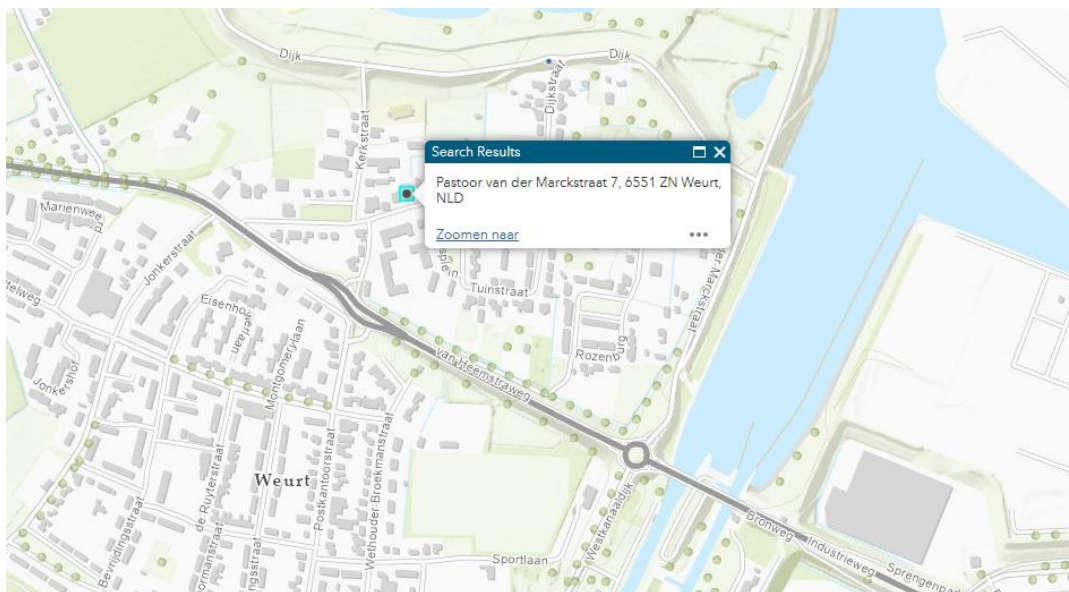
Het initiatief zal daarmee niet leiden tot een aantasting van mogelijk voorkomende archeologische resten en/of waarden.

5.9.2 CULTUURHISTORISCHE WAARDEN

De locatie is niet gelegen in een gebied met cultuurhistorisch waardevolle elementen. Het initiatief zal daarmee niet leiden tot een mogelijke aantasting van cultuurhistorisch waardevolle elementen.

De gemeente moet bij het vaststellen van het omgevingsplan rekening houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. Hieronder valt ook het cultuurhistorisch erfgoed. Het cultuurhistorisch erfgoed van Nederland bestaat uit monumentale panden, historische zichtlijnen, kenmerkende landschappen en waardevolle lijn- en/of vlakelementen. Het cultuurhistorisch erfgoed geeft een beeld van de geschiedenis van het landschap. Daarom is bescherming van deze elementen van belang.

De cultuurhistorische waarden van een gebied zijn in kaart gebracht in de zogenaamde cultuurhistorische waardenkaart. Deze wordt door de provincies beheerd. Zoals te zien in de volgende afbeelding is de locatie niet in een gebied met cultuurhistorisch waardevolle elementen gelegen. Het initiatief zal dan ook niet leiden tot een mogelijke aantasting van cultuurhistorisch waardevolle elementen.



Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart.
Bron: Provincie Gelderland.

Daarmee zal het initiatief niet leiden tot een mogelijke aantasting van cultuurhistorisch waardevolle elementen in de omgeving.



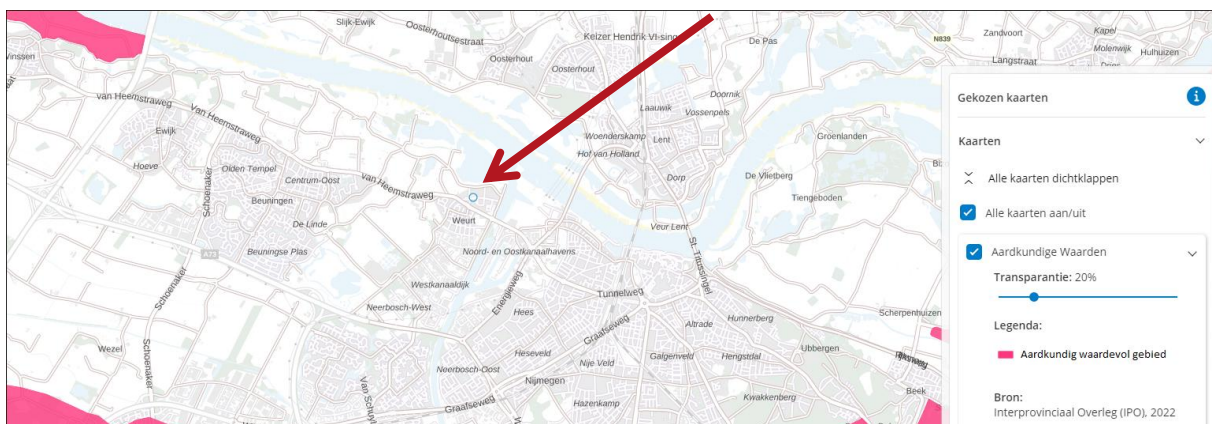
5.9.3 AARDKUNDIGE WAARDEN

De locatie is niet gelegen in een aardkundig waardevol gebied. Het initiatief zal daarmee niet leiden tot een mogelijke aantasting aardkundige waarden.

Vanuit de Omgevingswet moet rekening worden gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. Hieronder vallen ook de aardkundig waardevolle gebieden. Voor deze gebieden nemen de provincies aanvullende regels op in de omgevingsverordening. Deze regels moeten gemeenten in acht nemen bij het opstellen van het omgevingsplan.

Het doel van het beleid met betrekking tot aardkundige waarden is om de ontstaansgeschiedenis van het aardoppervlak zichtbaar, beleefbaar en begrijpelijk te houden. Om aardkundige waarden te beschermen zijn aardkundig waardevolle gebieden aangewezen. Binnen deze gebieden is het behoud van de aardkundige waarden van belang.

Zoals te zien in de volgende afbeelding is de locatie niet in een aardkundig waardevol gebied gelegen. Het initiatief zal daarmee dan ook niet leiden tot een mogelijke aantasting van aardkundige waarden.



Uitsnede kaart aardkundig waardevolle gebieden.

Bron: Atlas Leefomgeving

Het initiatief zal daarmee niet leiden tot een mogelijke aantasting van de aardkundige waarden van het betreffende gebied.

5.10 WATER

5.10.1 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 Waterschapsverordening voor waterkeringen en wateren;
- Gemeente: Beleidsplan Water en Riolering 2023-2027.



& RESULTAAT

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

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

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

5.10.2 BELEID 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 ontwerpbijsluitingen ten aanzien van de benodigde bergingscapaciteit:



& RESULTAAT

- 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 ontwerpbui T=100+10% het systeem tot aan maaiveld gevuld zijn. De ledigingstijd van het systeem moet 48 tot 96 uur bedragen.

5.10.3 BELEID 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.

5.10.4 VOORGENOMEN ACTIVITEIT

Bestaande situatie

In de huidige situatie is het plangebied in gebruik als horecafunctie 't Centrum. Dit pand zal worden verbouwd tot acht appartementen. Naast het pand wordt een vrijstaande woning met bijgebouw gerealiseerd. In de huidige situatie is hier enkel verharding aanwezig en worden er auto's geparkeerd. Er is sprake van een aansluiting op het vuilwaterriool voor het afvalwater van het bestaande bouwwerk. De hemelwaterafvoer is reeds afgekoppeld.

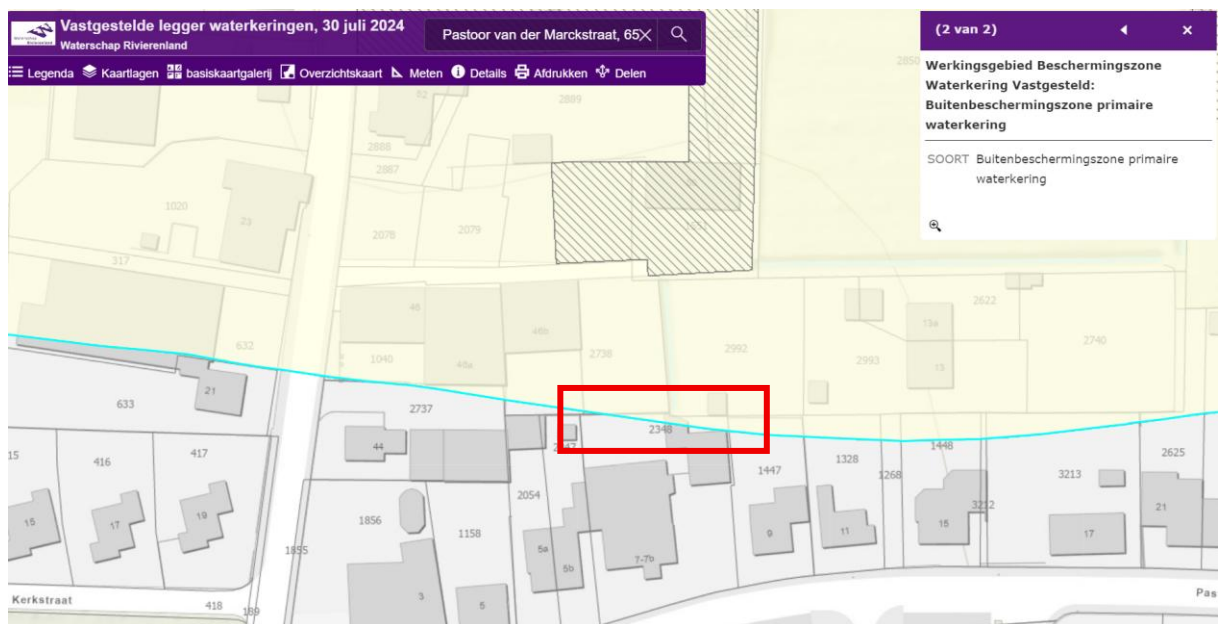
Waterkeringen

In het voorliggende plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig. Wel bevindt de uiterste noordzijde van het plangebied zich in de buitenbeschermingszone van een primaire waterkering. Dit is weergegeven op onderstaande uitsnede. Binnen deze buitenbeschermingszone gelden aanvullende regels en voorschriften.



Het bestaande hoofdgebouw op huisnummer 7a ligt buiten deze beschermingszone. De voorgenomen functiewijziging van dit pand heeft geen invloed op de beschermingszone, en omgekeerd heeft de beschermingszone geen gevolgen voor de functiewijziging.

De nieuw te realiseren vrijstaande woning op huisnummer 7b wordt buiten de beschermingszone gesitueerd, waarmee de woonfunctie juist wordt onttrokken aan deze zone. Hierdoor neemt de hoeveelheid verblijfsruimte binnen de beschermingszone af.



*Uitsnede legger waterkeringen bij de waterschapsverordening
Bron: Waterschap Rivierenland*

Watergangen en waterwerken

Onder het perceel bevindt zich een kunstwerk: een duiker waarin een A-watgang onder het bebouwde gebied wordt doorgeleid via een kokervormig betonnen leidingsysteem. Voor dit type watgang zijn een werkingsgebied en een beschermingszone vastgesteld, waarbij een beschermingszone van 4,0 meter geldt.

Bij de uitvoering van grondwerkzaamheden in het plangebied dient rekening te worden gehouden met de ligging van deze leiding. De grond onder het bestaande hoofdgebouw blijft onaangetast, aangezien gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

De nieuwe woning wordt buiten de beschermingszone gerealiseerd. Enkel het bijgebouw achter op het perceel wordt deels binnen de beschermingszone gerealiseerd. In de huidige situatie staat hier al een (hoger) gebouw met een fundering dieper dan 30 cm. In de nieuwe situatie verandert dit dus niet.

Hierdoor zijn op voorhand geen belemmeringen te verwachten ten aanzien van het aanwezige leidingwerk.



Uitsnede kaart bij de waterschapsverordening
Bron: Waterschap Rivierenland



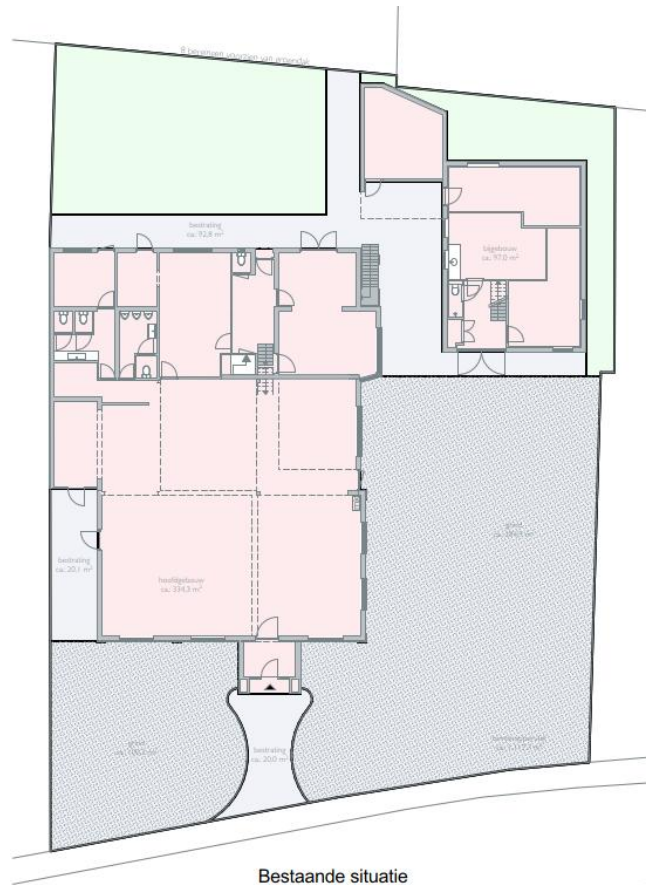
Situering woning in relatie tot duiker en beschermingszone
Bron: Strategie Architecten.



Watercompensatie

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

Bestaand: 949,36 m² bebouwing + verharding.



Bestaande situatie

Oppervlakten bebouwd - verhard	
Omschrijving	Oppervlakte
Terreinoppervlakte	
terreinoppervlakte	1.117,69
	1.117,69 m² = 100%
Terreinoppervlakte bebouwd	
bijgebouw	97,00
hoofdgebouw	334,30
	431,29 m² = 38,6%
Terreinoppervlakte bestraat	
bestrating	132,87
grind	385,20
	518,07 m² = 46,3%
Terreinoppervlakte onbebouwd	
onbebouwd - onverhard	168,41
	168,41 m² = 15,1%

Oppervlakten verhard	
Omschrijving	Oppervlakte
Terreinoppervlakte bebouwd	
bijgebouw	97,00
hoofdgebouw	334,30
	431,29 m² = 38,6%
Terreinoppervlakte bestraat	
bestrating	132,87
grind	385,20
	518,07 m² = 46,3%
	949,36 m² = 84,9%

Situering verharding bestaand

Bron: Strategie Architecten.



Toekomstige situatie: 725,00 m² bebouwing + verharding.



Nieuwe situatie

Situering verharding toekomst
Bron: Strategie Architecten.

Doordat het grind als verharding mag worden geteld, is de bestaande situatie bijna helemaal verhard en bebouwd. De nieuwe situatie is nu een verbetering waardoor er dus geen compenserende waterberging gerealiseerd hoeft te worden.

Grondwater

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

Riolering en hemelwaterafvoer

Voor de afvoer van het afvalwater is de initiatiefnemer verantwoordelijk voor de riolaansluiting. In de huidige situatie is al een riolaansluiting aanwezig op locatie van de nieuwe woning. De nieuwe woning zal hierop worden aangesloten. Het hemelwater wordt niet gekoppeld aan het rioolsysteem, maar wordt op het eigen perceel verwerkt middels infiltratiekratten.

Waterkwaliteit

Het toepassen van niet-uitlogbare bouwmaterialen voorkomt dat het hemelwater wordt vervuild. In verband hiermee worden eisen gesteld aan de bij de daken, goten en leidingen te gebruiken materialen. Er mogen geen (sterk) uitlogbare materialen zoals koper, lood, zink, teerhoudende dakbedekking of geïmpregneerde beschoeiingen gebruikt worden op delen die het hemelwater in contact komen, zoals de dakbedekking, goten en pijpen of er moet voorkomen worden dat deze

Oppervlakten bebouwd - verhard	
Omschrijving	Oppervlakte
Terreinoppervlakte	
terreinoppervlakte	1.117,69
	1.117,69 m² = 100%
Terreinoppervlakte bebouwd	
appartementen	327,05
bergingen	46,04
bigebouw woning	30,04
woning	87,83
	490,96 m² = 43,9%
Terreinoppervlakte bestraat	
bestrating	164,70
grind	69,34
	234,04 m² = 20,9%
Terreinoppervlakte onbebouwd	
terreinoppervlakte	391,93
	391,93 m² = 35,1%

Oppervlakten verhard	
Omschrijving	Oppervlakte
Terreinoppervlakte bebouwd	
appartementen	327,05
bergingen	46,04
bigebouw woning	30,04
woning	87,83
	490,96 m² = 43,9%
Terreinoppervlakte bestraat	
bestrating	164,70
grind	69,34
	234,04 m² = 20,9%
	725,00 m² = 64,8%



&RESULTAAT

materialen kunnen uitlogen (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben). Afkoppeling van hemelwater zorgt ervoor dat het aantal riooloverstorten laag is. Ook dit komt de waterkwaliteit (in de omgeving) ten goede.

Beheer en onderhoud

Het beheer en onderhoud van het inzamelings- en transportstelsel van afvalwater, kortom de riolering, ligt bij de gemeente. Het Waterschap is verantwoordelijk voor de zuivering van het aangeleverde afvalwater. Het Waterschap is de beheerder van het totale watersysteem en van de waterkeringen. Het onderhoud van de waterkeringen en hoofdwatergangen is tevens de verantwoordelijkheid van het Waterschap. Het onderhoud van de overige watergangen ligt bij particulieren, de gemeente en andere instanties.



& RESULTAAT

5.11 DUURZAAM ONTWIKKELEN

Vanuit de Omgevingswet wordt gestuurd op het bijdragen aan een duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu. Het op een duurzame manier ontwikkelen is daarbij stevig verankerd in de Omgevingswet. Voor een duurzame ontwikkeling wordt, naast duurzaamheid, ook gekeken naar energietransitie (de omschakeling naar een duurzame manier van energie opwekken) en klimaatadaptatie (omgaan met de gevolgen van de verandering van het klimaat).

5.11.1 DUURZAAMHEID

Met het initiatief is sprake van een duurzame ontwikkeling en/of het initiatief zal de doelstellingen ten aanzien van duurzaamheid niet in de weg staan.

Duurzaamheid krijgt een steeds belangrijkere rol in de samenleving. Daarbij is het belangrijk te ontwikkelen op een manier die voorziet in de behoeften van de huidige generatie, zonder dat daarbij de mogelijkheden voor toekomstige generaties om in de eigen behoeften te voorzien in gevaar worden gebracht. In de Omgevingswet zijn specifieke doelen voor duurzaamheid opgenomen en zijn mogelijkheden opgenomen voor overheden om duurzaamheid te verankeren in het beleid. Voor ondernemers biedt de Omgevingswet daarnaast kansen om duurzaamheidsprojecten te starten.

Gemeenten kunnen in het omgevingsplan regels vastleggen die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving. Daarbij kunnen bijvoorbeeld regels worden opgenomen over het bergen van water, het natuurinclusief bouwen of het voorkomen van hittestress door hittebestendig te bouwen. Daarnaast kan een gemeente in het omgevingsplan omgevingswaarden vastleggen. Dit is een norm die de gewenste staat of kwaliteit van de fysieke leefomgeving (of een deel daarvan) vastlegt als beleidsdoel. Dit kunnen duidelijk meetbare doelen zijn, zoals bijvoorbeeld dat er binnen een bepaalde termijn een bepaald aantal windmolens en/of een bepaald aantal hectare aan zonnepanelen gerealiseerd moet zijn.

Toetsing:

Het gaat bij voorliggend initiatief grotendeels om herontwikkeling van bestaande bebouwing. Dat voorkomt een proces van sloop- en nieuwbouw. Het bespaart primaire bouwmaterialen en beperkt de afvalstroom en CO₂-uitstoot van bouwprocessen. Waar mogelijk wordt de bestaande bebouwing verduurzaamd door toepassing van isolatiemaatregelen, energiezuinige installaties en/of hernieuwbare energiebronnen. Hiermee wordt aangesloten op de ambities voor een energiezuinige bouwvoorraad. De realisatie van de nieuwe vrijstaande woning zal resulteren in een duurzaam en toekomstbestendig woonhuis met een hoog energielabel. De woning wordt volledig gasloos uitgevoerd, kent een hoge isolatiegraad en voldoet aan de actuele energie-eisen (BENG). Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de energietransitie en de ambitie om de gebouwde omgeving te verduurzamen.

5.11.2 ENERGIETRANSITIE

Met het initiatief wordt een bijdrage geleverd aan de energietransitie en/of het initiatief zal de doelstellingen voor de energietransitie niet in de weg staan.

Het gebruik van fossiele brandstoffen betekent een eindige bron van energie. Daarnaast komt bij het gebruik ervan een grote hoeveelheid schadelijke stoffen voor het klimaat vrij als broeikasgassen. Het is daarom van belang te zoeken naar meer duurzame en schone manieren voor het opwekken van



& RESULTAAT

energie. Vanuit Europese wetgeving wordt gestuurd op een energieneutrale samenleving, waarbij alle gebruikte energie op een duurzame en schone manier wordt opgewekt.

Dit betekent dat er op veel plekken nog een behoorlijke opgave ligt om dit te bereiken. Er is een geleidelijke overgang van het gebruik van fossiele brandstoffen naar duurzame energie nodig, een zogenaamde energietransitie. Vanuit een duurzame samenleving biedt de Omgevingswet mogelijkheden om regels voor energietransitie vast te leggen in een omgevingsplan.

Toetsing:

De realisatie van de nieuwe vrijstaande woning zal resulteren in een duurzaam en toekomstbestendig woonhuis met een hoog energielabel. De woning wordt volledig gasloos uitgevoerd, beschikt over een hoge isolatiegraad en voldoet aan de actuele energieprestatienormen (BENG). Hiermee levert het initiatief een directe bijdrage aan de energietransitie, door het terugdringen van fossiel energiegebruik en het stimuleren van duurzame energieopwekking en energiezuinig bouwen.

Het bestaande appartementsgebouw dat wordt omgevormd, is getoetst aan de geldende duurzaamheids- en energie-eisen. Waar nodig worden maatregelen getroffen om de energieprestatie te verbeteren, zoals het verbeteren van de thermische schil met isolatie en het vervangen van installaties. Dit zorgt ervoor dat ook het bestaande gebouw bijdraagt aan het reduceren van de CO₂-uitstoot en het behalen van de gestelde klimaatdoelstellingen.

Door zowel de nieuwbouw als de transformatie te verduurzamen, wordt een integrale bijdrage geleverd aan een energiezuinige en milieuvriendelijke woonomgeving.

5.11.3 KLIMAATADAPTATIE

Met het initiatief is voldoende rekening gehouden met klimaatadaptatie en/of het initiatief zal de doelstellingen voor klimaatadaptatie niet in de weg staan.

Het klimaat verandert. Steeds vaker is sprake van perioden van droogte afgewisseld met perioden van hevige regenval. Daarnaast komen hevige buien steeds vaker voor. Het is belangrijk om met ontwikkelingen rekening te houden met het veranderende klimaat. Daarbij is het belangrijk om te ontwikkelen met het oog op de mogelijke risico's van wateroverlast door overvloedige neerslag, overstromingen, hitte en droogte. Verder is het van belang te ontwikkelen op manieren om verdere opwarming van de aarde door broeikasgassen te voorkomen.

Vanuit een duurzame samenleving biedt de Omgevingswet mogelijkheden om regels voor klimaatadaptatie vast te leggen in een omgevingsplan.

De gemeente Beuningen heeft nog geen nieuw omgevingsplan vastgesteld. Daarmee is nog geen sprake van een omgevingsplan waarin regels en/of omgevingswaarden voor klimaatadaptatie zijn opgenomen. Tot die tijd dat de gemeente een nieuw omgevingsplan vaststelt waarin deze regels en/of omgevingswaarden zijn opgenomen is de zogenaamde "bruidsschat" van toepassing waarin de regels uit de voormalige bestemmingsplannen en eventuele gemeentelijke verordeningen zijn opgenomen. De "bruidsschat" valt onder het zogenaamde "omgevingsplan van rechtswege" en is tot het moment waarop de gemeente een nieuw omgevingsplan vaststelt leidend.

Vermindering van de uitstoot van broeikasgassen:

De functiewijziging van horeca naar wonen levert op verschillende manieren een positieve bijdrage aan het beperken van de uitstoot van broeikasgassen. Doordat er wordt verbouwd in plaats van nieuwbouw wordt aanzienlijk bespaard op de uitstoot die anders gepaard zou gaan met productie,



& RESULTAAT

transport en verwerking van bouwmaterialen. Bij de herontwikkeling wordt bovendien gebruik gemaakt van na-isolatie. In combinatie met het gebruik van zonnepanelen op de vrijstaande woning wordt daarmee zoveel mogelijk duurzaam in de energievraag voorzien.

Het initiatief draagt daarmee bij aan de vermindering van de uitstoot van broeikasgassen en/of staat de doelstellingen voor het verminderen van de uitstoot van broeikasgassen niet in de weg.

Voorkomen van wateroverlast door overvloedige neerslag:

Met het initiatief is sprake van een zogenaamde hydrologisch neutrale ontwikkeling. Dat wil zeggen dat voldoende rekening is gehouden met de afvoer van hemelwater op eigen terrein. Daarbij wordt voldaan aan de richtlijnen hiervoor van de waterbeheerder en/of de gemeente.

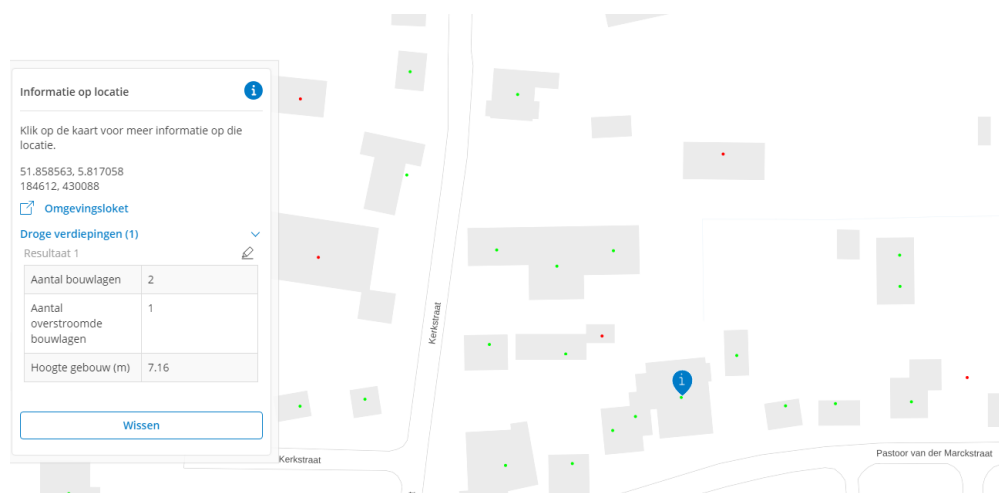
Bij de herontwikkeling van het pand wordt gekozen voor het behoud van de bestaande bebouwing, waardoor er geen toename van verhard oppervlak optreedt. Hierdoor wordt de extra afvoer van hemelwater beperkt. Daarnaast wordt op het dak van het bijgebouw een groendak gerealiseerd, dat onder andere bijdraagt aan waterbergend vermogen. Het groendak kan regenwater tijdelijk vasthouden en vertraagd afgeven, wat een piekbelasting in het riool voorkomt.

Het initiatief draagt daarmee bij aan het voorkomen van wateroverlast door overvloedige neerslag en/of het initiatief staat de doelstellingen voor het voorkomen van wateroverlast door overvloedige neerslag niet in de weg staan.

Overstromingen:

De locatie is nabij een waterkering gelegen. Deze waterkering beschermt de locatie tegen overstromingen. De kans op een overstroming is daarmee klein.

Verder is de tweede verdieping van de woning veilig, waardoor er bij een overstroming daar toevlucht kan worden gezocht.



Uitsnede kaart droge verdiepingen
Bron: Atlas Leefomgeving

Er is daarmee met het initiatief geen sprake van onaanvaardbare risico's voor overstromingen.



& RESULTAAT

Voorkomen van hittestress:

Bij het initiatief wordt op het bijgebouw een groendak aangelegd, dat een verkoelend effect geeft. Groene daken houden minder warmte vast in vergelijking met reguliere dakbedekking, doordat ze verdamping bevorderen en zonlicht voor ene deel reflecteren. Daarnaast wordt de bestaande bebouwing na-geïsoleerd en waar mogelijk gebruik gemaakt van lichte en isolerende materialen.

Met het initiatief wordt daarmee voldoende rekening gehouden met de mogelijke gevolgen van hittestress en/of het initiatief staat de doelstellingen voor het voorkomen van hittestress niet in de weg.

Rekening houden met droogte:

Bij de realisatie van het initiatief worden geen activiteiten uitgevoerd waarbij grondwateronttrekking plaatsvindt, zodat de grondwaterstand niet negatief beïnvloed wordt. Het groendak houdt daarnaast regenwater tijdelijk vast en vertraagd de afgifte.

Met het initiatief wordt daarmee voldoende rekening gehouden met het voorkomen van droogte en/of het initiatief staat de doelstellingen voor het voorkomen van droogte niet in de weg.

5.12 MOBILITEIT

Vanuit de Omgevingswet wordt ingezet op een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Mobiliteit maakt deel uit van de fysieke leefomgeving en moet daarom worden meegenomen in de afweging van de mogelijke effecten van een ontwikkeling op de fysieke leefomgeving.

Voor de infrastructuur van de Rijksoverheid zijn in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) instructieregels opgenomen voor de provincies en gemeenten. De provincies en gemeenten kunnen het beleid voor mobiliteit verder invullen.

Nieuwe ontwikkelingen mogen niet leiden tot problemen op de omliggende wegen. Er moeten daarnaast voldoende parkeerplaatsen en fietsenstallingen gerealiseerd worden. Wat daarbij voldoende is dat is afhankelijk van de locatie en het gemeentelijke beleid daarvoor.

5.12.1 INFRASTRUCTUUR

Het initiatief zal niet leiden tot mogelijk nadelige effecten op de omliggende wegen. Er zal daarmee geen sprake zijn van mogelijke gevolgen voor de infrastructuur.

Vanuit de Omgevingswet wordt gestuurd op een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem en het in stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur. Daarbij mogen nieuwe ontwikkelingen niet leiden tot problemen op de omliggende wegen. Het is daarom belangrijk om te kijken naar de mogelijke effecten van een ontwikkeling op de omliggende wegen.

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn instructieregels opgenomen voor autosnelwegen, autowegen en hoofdspoorwegen, Rijksvaarwegen en landelijke fiets- en wandelroutes. Daarnaast zijn regels opgenomen over het voorkomen van belemmeringen voor het gebruik en beheer van de hoofdspoorweginfrastructuur en de Rijkswegen.

Toetsing:

De locatie is niet nabij een autosnelweg, autoweg, hoofdspoorweg, Rijksvaarweg en/of landelijke fiets-



& RESULTAAT

of wandelroute gelegen. Het initiatief zal daarmee niet leiden tot mogelijke belemmeringen voor het gebruik en het beheer van de hoofdspoorweginfrastructuur, Rijksvaarwegen en/of de Rijkswegen.

De locatie is niet nabij een provinciale weg gelegen. De locatie is ook niet in een gebied gelegen dat is aangewezen voor eventuele wijzigingen in het provinciale wegennet. Het initiatief zal daarmee niet leiden tot mogelijke belemmeringen voor het gebruik en het beheer van de provinciale infrastructuur.

Het initiatief zal daarmee niet leiden tot mogelijke belemmeringen voor het gebruik en het beheer van de provinciale infrastructuur.

Voor de overige infrastructuur mogen nieuwe ontwikkelingen niet leiden tot belemmeringen daarvan. Hiervoor kunnen gemeente, waar nodig, aanvullende regels opnemen in het omgevingsplan. Of aanvullende regels nodig zijn is afhankelijk van het type infrastructuur en de locatie daarvan.

De locatie is niet nabij een van de soorten infrastructuur gelegen waarvoor in het omgevingsplan aanvullende regels zijn opgenomen. Het initiatief zal daarnaast ook niet leiden tot wijzigingen aan de bestaande infrastructuur. Daarmee zal het initiatief niet leiden tot problemen op de omliggende wegen.

5.12.2 PARKEREN

Met het initiatief zal sprake zijn van voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein en in de directe omgeving.

Met het oog op een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit is het belangrijk dat wordt voorzien in een goed beleid voor het parkeren. Hiervoor kunnen gemeenten specifieke regels en normen opnemen in het omgevingsplan.

De gemeente Beuningen heeft nog geen nieuw omgevingsplan vastgesteld. Daarmee is nog geen sprake van een omgevingsplan waarin regels voor parkeren zijn opgenomen. Tot die tijd dat de gemeente een nieuw omgevingsplan vaststelt waarin deze regels zijn opgenomen is de zogenaamde "bruidsschat" van toepassing waarin de regels uit de voormalige bestemmingsplannen en eventuele gemeentelijke verordeningen zijn opgenomen. De "bruidsschat" valt onder het zogenaamde "omgevingsplan van rechtswege" en is tot het moment waarop de gemeente een nieuw omgevingsplan vaststelt leidend.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet zoveel mogelijk worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein. Daarbij is het belangrijk dat wordt voldaan aan de parkeernormen uit het geldende omgevingsplan.

Toetsing:

De ontwikkeling voorziet in het her ontwikkelen van het horecapand 't Centrum naar acht koopappartementen en realisatie van één vrijstaande woning met bijgebouw. De functiewijziging heeft directe gevolgen voor de parkeerdruk.

Bestaande situatie (horeca + B&B + bedrijfswoning)

Op basis van het Parapluplan Parkeren gemeente Beuningen en de ligging binnen een weinig stedelijk gebied (rest bebouwde kom), gelden de volgende normen:

- Bedrijfswoning (vrijstaand koop): 2,3 parkeerplaats
- 4 B&B-kamers (zelfstandig, niet-studenten): 4 × 1,0 parkeerplaatsen
- Horeca (café/bar/cafetaria, 250 m² bvo): 7 x 2,5 parkeerplaatsen



& RESULTAAT

In de oude situatie is er sprake van 23,8 parkeerplaatsen, zoals weergegeven in onderstaande tabel.

Bron: CROW Parkeercijfers			
Adres initiatief: <i>Pastoor van der Marckstraat 7</i>			
Oude situatie - parkeerplaatsen			
Soort object	Bedrijfswoning	B&B kamers	Horecapand
BVO m ² (berekenen per 100 m ²)			700
Aantal eenheden	1	4	
Mate van stedelijkheid	Weinig stedelijk	Weinig stedelijk	Weinig stedelijk
Ligging	Rest bebouwde kom	Rest bebouwde kom	Rest bebouwde kom
Min. norm CROW	2,3	1	2,5
Min. aantal parkeerplaatsen	2,3	4,0	17,5
Totaal parkeerplaatsen	23,8		
Nieuwe situatie - parkeerplaatsen			
Soort object	Woning vrijstaand	Etage, koop	
BVO m ² (berekenen per 100 m ²)			
Aantal eenheden	1	8	
Mate van stedelijkheid	Weinig stedelijk	Weinig stedelijk	
Ligging	Rest bebouwde kom	Rest bebouwde kom	
Min. norm CROW	2,3	1,6	
Min. aantal parkeerplaatsen	2,3	12,8	0,0
Totaal parkeerplaatsen	15,1		
Verskil parkeerplaatsen	-8,7		

Parkeernormen *Pastoor van der Marckstraat 7*

Bron: *Parapluplan gemeente Beuningen*

Nieuwe situatie (wonen: appartementen + kamers + woning)

- 1 vrijstaande woning (koop): 2,3 parkeerplaats
- 8 appartementen 8 × 1,6 parkeerplaatsen

In de nieuwe situatie is er een parkeerbehoefte van 15,1 parkeerplaats, zoals weergegeven in voorgaande tabel.

Op basis van de gemeentelijke parkeernormen is de parkeerbehoefte in zowel de bestaande als de voorgenomen situatie berekend. Uit deze berekening blijkt dat de parkeerbehoefte afneemt van 28,3 parkeerplaatsen in de bestaande situatie naar 15,1 parkeerplaatsen in de nieuwe situatie. Dit betekent een afname van 8,7 parkeerplaatsen, wat is weergegeven in voorgaande tabel.

Deze significante daling is het directe gevolg van het vervallen van de horecafunctie, die in de huidige situatie een relatief hoge parkeerdruk veroorzaakt. In de nieuwe situatie, waarin een minder intensieve gebruiksfunctie wordt gerealiseerd, is de parkeerbehoefte substantieel lager.

De beschikbare parkeerruimte in de directe omgeving van de planlocatie voorziet ruimschoots in deze behoefte voor het appartementsgebouw. De vrijstaande woning krijgt twee privéparkeerplaatsen op eigen terrein. Daarmee is het initiatief uit verkeerskundig oogpunt aanvaardbaar en leidt het niet tot parkeeroverlast in de omgeving.

Aanwezigheidspercentage

Bij de beoordeling van de parkeerbehoefte is rekening gehouden met de aanwezigheidspercentages van de verschillende functies. Deze percentages geven inzicht in de mate waarin parkeerplaatsen op



verschillende momenten van de dag worden benut. Voor woningen en horeca gelden daarbij uiteenlopende aanwezigheidsprofielen: waar de parkeerbezetting bij woningen vooral in de avond en nacht hoog is, ligt de piek voor horecagelegenheden doorgaans in de avonduren en het weekend.

Op basis van onderstaande aanwezigheidspercentages blijkt dat de parkeerdruk op papier afneemt ten opzichte van de bestaande situatie. Uit de verdeling blijkt echter dat de situatie op sommige momenten, met name tijdens werkdagnachten en zondagmiddagen, relatief ongunstig kan uitvallen, doordat er dan meer gebruik wordt gemaakt van de openbare parkeerruimte. Belangrijk is dat de voormalige piekmomenten in de bestaande situatie (zoals de werkdagavond en zaterdagavond) niet worden overschreden in de nieuwe situatie. Daarmee wordt verwacht dat de ontwikkeling geen structurele parkeeroverlast veroorzaakt en de parkeerdruk binnen aanvaardbare grenzen blijft.

functie	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
wonen bewoners	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
wonen bezoekers	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%
hotel	30%	40%	100%	100%	100%	80%	100%	80%
bar/cafe/cafetaria	30%	40%	90%	85%	0%	75%	100%	45%

Aanwezigheidspercentages
Bron: gemeente Beuningen

5.12.3 VERKEERSBEWEGINGEN

Het initiatief zal niet leiden tot een onaanvaardbare toename van het aantal verkeersbewegingen. Er zal daarmee geen sprake zijn van verkeershinder in de omgeving als gevolg van het initiatief.

Als met een nieuwe ontwikkeling sprake is van een grote toename van het aantal verkeersbewegingen dan kan dit leiden tot verkeershinder in de omgeving. Het is daarom belangrijk om in beeld te brengen wat voor gevolgen een ontwikkeling heeft op de verkeersgeneratie (het aantal verkeersbewegingen als gevolg van een activiteit). Gemeenten kunnen voor de verkeersgeneratie van activiteiten richtlijnen of normen opnemen in het geldende omgevingsplan.

Toetsing:

Het initiatief zal niet leiden tot een toename van het aantal verkeersbewegingen van en naar de locatie. Integendeel, door het beëindigen van de horecafunctie en de transformatie naar een woonfunctie neemt de verkeersgeneratie juist af. De nieuwe situatie betreft een reguliere woonfunctie, die gekenmerkt wordt door een laag verkeersvolume met meer gespreide verkeersbewegingen over de dag. In vergelijking met de voormalige horecafunctie – die piekbelastingen kent op specifieke tijdstippen – betekent dit een significante vermindering van de verkeersintensiteit en -druk in de directe omgeving. Daarmee zal met het initiatief geen sprake zijn van verkeershinder in de omgeving.

5.13 HOOGSPANNINGSVERBINDINGEN

Met het initiatief zal geen sprake zijn van mogelijke risico's voor de gezondheid als gevolg van hoogspanningsverbindingen.

De stroom door de draden van een hoogspanningsverbinding veroorzaakt een magneetveld. De sterkte van het magneetveld hangt onder andere af van de hoeveelheid stroom die door de draden



& RESULTAAT

gaat, van de onderlinge afstand tussen de draden en van de volgorde waarin de draden aan de mast hangen. Daarnaast speelt de afstand van personen tot aan de draden een belangrijke rol. Hierdoor kan de veldsterkte per hoogspanningsverbinding verschillen. De magneetvelden zijn het sterkst direct onder de draden, op het punt tussen twee masten waar de draden het laagst boven de grond hangen. Hoe groter de afstand tot de hoogspanningsverbinding, des te zwakker is het magneetveld.

Daarnaast kunnen echter effecten op de lange termijn optreden bij langdurige blootstelling aan een magneetveld. Het risico op effecten voor de gezondheid is groter naarmate sprake is van een magneetveldsterkte van 0,3 tot 0,4 microtesla of hoger.

Om effecten op de gezondheid te voorkomen is het daarom belangrijk dat gevoelige gebouwen of functies op voldoende afstand van een hoogspanningsverbinding worden gerealiseerd. De afstand die daarbij aangehouden moet worden is afhankelijk van het type hoogspanningsverbinding en de hoeveelheid stroom die erdoor loopt.

Toetsing:

De locatie is niet in de buurt van een hoogspanningsverbinding gelegen. Er zal daarmee geen sprake zijn van mogelijke risico's voor de gezondheid door hoogspanningsverbindingen.

5.14 SPUITZONES GEWASBESCHERMINGSMIDDELEN

Met het initiatief zal geen sprake zijn van mogelijke risico's als gevolg van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen.

In de bometeelt en, in sommige gevallen, akkerbouw worden geteelde producten mogelijk bespoten met gewasbeschermingsmiddelen. Dergelijke middelen kunnen mogelijk effecten hebben op de gezondheid van omwonenden. Om die reden is het belangrijk om bij nieuwe ontwikkelingen rekening te houden met een mogelijk gebruik van gewasbeschermingsmiddelen.

Toetsing:

Met het initiatief is geen sprake van bometeelt en/of akkerbouw waarbij gebruik wordt gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen. Het initiatief zal daarmee niet leiden tot mogelijke risico's voor de gezondheid van omwonenden als gevolg van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen.

Daarmee zal het initiatief niet leiden tot mogelijke risico's voor de gezondheid van omwonenden als gevolg van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen.

Naast de mogelijke risico's voor de gezondheid van omwonenden als gevolg van de uitgevoerde activiteiten is het belangrijk om ook een afweging te maken van de mogelijke risico's op de locatie als nieuwe gevoelige gebouwen en/of functies worden opgericht in de buurt van percelen waarop mogelijk gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. In de buurt van de locatie wordt echter geen bometeelt en/of akkerbouw uitgevoerd waarbij gebruik wordt gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen. Er is daarmee geen sprake van mogelijke risico's voor de gezondheid op de locatie door het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op in de buurt gelegen percelen.

5.15 LICHTHINDER

Met het initiatief zal geen sprake zijn van onaanvaardbare lichthinder aan de omgeving. Daarnaast zal op de locatie geen sprake zijn van onaanvaardbare lichthinder ter plaatse.



& RESULTAAT

Kunstmatige verlichting kan verschillende soorten nadelige effecten veroorzaken. Er kan sprake zijn van hinder voor de mens, bijvoorbeeld als mensen zich niet kunnen afschermen van het aanwezige kunstlicht, maar daar wel behoefte aan hebben. Daarnaast kan sprake zijn van hinder langs wegen, bijvoorbeeld door reclamezuilen met veel licht of van horizonvervuiling, bijvoorbeeld als het licht van een verlichte stal of verlicht sportveld in het open landschap op grote afstand goed is te zien. Ten slotte kan sprake zijn van verstoring van de natuur, bijvoorbeeld door het verstoren van het gedrag van diersoorten.

Omdat de nadelige effecten van kunstlicht afhankelijk zijn van verschillende factoren, zoals bijvoorbeeld het soort licht en de plaats waar de bron van het licht gevestigd is, heeft de Rijksoverheid in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) alleen instructieregels opgenomen voor kunstlicht in de glastuinbouw bij het gebruik van kassen. Voor de overige vormen van mogelijke lichthinder moeten gemeenten regels opnemen in het geldende omgevingsplan.

De gemeente Beuningen heeft echter nog geen nieuw omgevingsplan vastgesteld. Tot de tijd dat de gemeente een nieuw omgevingsplan heeft vastgesteld waarin zij de regels voor lichthinder hebben opgenomen is de zogenaamde "bruidsschat" van toepassing waarin de regels uit de voormalige wetgeving en eventuele gemeentelijke verordeningen zijn opgenomen. De "bruidsschat" valt onder het zogenaamde "omgevingsplan van rechtswege" en is tot het moment waarop de gemeente een nieuw omgevingsplan vaststelt leidend.

Toetsing:

Met het initiatief wordt het omzetten van een horecafunctie naar een woonfunctie mogelijk gemaakt. Daarbij vinden geen activiteiten de leiden tot mogelijke lichthinder plaats. Er is geen sprake van het gebruik van kunstlicht, anders dan het gangbare gebruikte licht. Het initiatief zal daarmee dan ook niet leiden tot onaanvaardbare lichthinder aan de omgeving. Het initiatief zal daarmee niet leiden tot onaanvaardbare lichthinder aan de omgeving.

Verder is het belangrijk om lichthinder voor mensen te voorkomen als nieuwe gevoelige gebouwen worden opgericht. Het gaat dan vooral om ruimtes in deze gebouwen waarin langdurig mensen verblijven. Het is daarbij van belang dat mensen die in deze ruimtes verblijven zich voldoende kunnen afschermen van eventueel hinderlijk kunstlicht uit de omgeving.

In de omgeving van de locatie zijn mogelijke bronnen van lichthinder aanwezig, waaronder straatverlichting in de directe woonomgeving, functionele verlichting van nabijgelegen bedrijven en parkeervoorzieningen, en koplampverlichting van passerend verkeer op de dorpsstraat. Om lichthinder in de ruimtes waarin langdurig mensen verblijven te voorkomen is het daarom van belang dat voldoende maatregelen worden getroffen om lichthinder vanuit de omgeving te voorkomen.

Ten behoeve van het initiatief zullen, om lichthinder zoveel mogelijk te voorkomen, de volgende maatregelen worden genomen. De verblijfsruimten worden zoveel mogelijk georiënteerd van potentiële lichtbronnen af. Waar dit bouwkundig niet mogelijk is, kunnen de ramen in de gevels worden voorzien van zon- en lichtwerende raambekleding. Daarnaast wordt, waar nodig, gebruikgemaakt van buitenbeplanting of erfafscheidingen om directe lichtinval van buitenaf te beperken, met name bij verblijfsruimten op de begane grond. Er zal ter plaatse daarmee geen sprake zijn van onaanvaardbare lichthinder op de locatie.

5.16 WINDHINDER

Met het initiatief zal geen sprake zijn van mogelijke nadelige gevolgen door windhinder.
--



&RESULTAAT

Wind kan hinder geven of zelfs gevaarlijk zijn. Windhinder treedt vooral op rond hoge gebouwen. De gemeente kan de gevolgen van windhinder beperken door bijvoorbeeld regels aan bouwwerken te stellen in het omgevingsplan.

Windhinder maakt deel uit van de fysieke leefomgeving. De gemeente moet het onderdeel windhinder daarom meenemen bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties. De Rijksoverheid heeft voor windhinder geen instructieregels opgesteld. De gemeente heeft daarmee de vrijheid om deze zelf in het omgevingsplan verder in te vullen. Daarbij is het voor de gemeente van belang om rekening te houden met de mogelijke gevolgen van windhinder en daarvoor passende maatregelen op te nemen in het omgevingsplan.

De gemeente Beuningen heeft echter nog geen nieuw omgevingsplan vastgesteld. Tot de tijd dat de gemeente een nieuw omgevingsplan heeft vastgesteld waarin zij de regels voor windhinder hebben opgenomen is de zogenaamde "bruidsschat" van toepassing waarin de regels uit de voormalige wetgeving en eventuele gemeentelijke verordeningen zijn opgenomen. De "bruidsschat" valt onder het zogenaamde "omgevingsplan van rechtswege" en is tot het moment waarop de gemeente een nieuw omgevingsplan vaststelt leidend.

Toetsing

Er is de directe omgeving van het plangebied geen hoogbouw aanwezig. Evenmin is er sprake van hoogbouw in het initiatief. Geen van de bouwwerken is hoger dan 20 meter. Daarmee is het niet aannemelijk dat er windhinder optreedt op het maaiveldniveau. Het initiatief leidt niet tot windhinder voor omliggende functies of in openbare ruimte.



& RESULTAAT

6 UITVOERBAARHEID

De Omgevingswet kent geen bepalingen meer over de uitvoerbaarheid van een plan of project. De gemeente hoeft bij het vaststellen of wijzigen van een omgevingsplan niet meer aannemelijk te maken dat een functie die aan een locatie is toegekend ook daadwerkelijk op die locatie zal komen. De gemeente mag bij het opstellen van een omgevingsplan aangeven dat er een functie op een bepaalde locatie kan komen. Of deze functie er dan ook daadwerkelijk komt is minder van belang.

Voorheen moesten gemeenten veel mogelijkheden onderzoeken die er misschien nooit zouden komen. In de Omgevingswet wordt het mogelijk gemaakt dit onderzoek in fases uit te voeren. Pas als een initiatief ook daadwerkelijk uitgevoerd gaat worden dat past binnen de aan de locatie toegekende functie hoeft te worden onderzocht hoe dat initiatief op een aanvaardbare manier gerealiseerd kan worden. De gemeente moet echter nog wel onderzoeken of ontwikkeling op de betrokken locatie in beginsel mogelijk is.

Als sprake is van een concreet initiatief is het wel belangrijk om na te gaan of het initiatief op de gewenste locatie uitvoerbaar is. Daarbij wordt gekeken naar zowel de economische als de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het initiatief wordt als economisch uitvoerbaar beschouwd.
--

De Omgevingswet biedt ruimte voor de ontwikkeling van activiteiten in de fysieke leefomgeving. Voor de ontwikkeling van gebieden zal ook de overheid vaak kosten moeten maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van openbare voorzieningen, en het wijzigen van het omgevingsplan. De aanleg van voorzieningen vindt in veel gevallen plaats voor rekening van de gemeente. De initiatiefnemers van de ontwikkeling profiteren meer van de aanleg van die voorzieningen dan andere burgers en bedrijven. Om die reden is het gerechtvaardigd om deze kosten te verhalen op de initiatiefnemers.

De Omgevingswet verplicht overheden om de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen naar evenredigheid te verhalen op de initiatiefnemers die profiteren van de aan te leggen openbare voorzieningen.

De gemeente en een initiatiefnemer kunnen een overeenkomst sluiten over het kostenverhaal voorafgaand aan het besluit dat de aangewezen activiteit mogelijk maakt: een zogenoemde "anterieure overeenkomst". De Omgevingswet biedt daarvoor een grondslag.

Naast het kostenverhaal kan ook een vrijwillige financiële bijdrage gebiedsontwikkeling worden afgesproken. Dat is een bijdrage voor ontwikkelingen die niet onder het kostenverhaal vallen, maar wel bijdragen aan de kwaliteit van een gebied.

Als er geen overeenkomst tot stand komt, moet het kostenverhaal op een andere manier geregeld worden. Dat kan in het omgevingsplan of in een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (afwijking van het omgevingsplan). Meestal regelt de gemeente het kostenverhaal. Dat kan de gemeente doen door kostenverhaalregels in het omgevingsplan op te nemen of het kostenverhaal te regelen in de omgevingsvergunning.



& RESULTAAT

De overheid mag de kosten alleen verhalen als ze voldoen aan drie criteria: profijjt, proportionaliteit en toerekenbaarheid. Ook moet de locatie het kostenverhaal kunnen dragen. Dat houdt in dat er niet meer kosten mogen worden verhaald dan dat er opbrengsten zijn.

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt naast dit project een aparte overeenkomst gesloten met betrekking tot het verhalen van de gemaakte kosten. In deze overeenkomst is opgenomen dat alle gemaakte kosten voor het uitvoeren en doorlopen van de procedure voor rekening van de initiatiefnemer zijn. Verder zal ook het verhalen van eventuele nadeelcompensatie in een aparte overeenkomst worden geregeld.

Hiermee is het kostenverhaal in voldoende mate geregeld, waarmee het initiatief economisch uitvoerbaar wordt geacht.

6.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Het initiatief wordt als maatschappelijk uitvoerbaar beschouwd.

Op een procedure voor het wijzigen van het omgevingsplan is de Uniforme Voorbereidingsprocedure uit de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Deze procedure is, kort samengevat, in drie stappen in te delen, namelijk de periode vóór de publicatie van het ontwerp van het plan, het ontwerp van het plan en de vaststelling van het plan.

Voor het ontwerp van het plan maakt de gemeente eerst bekend dat zij voornemens zijn het omgevingsplan te wijzigen. Dit maken zij bekend in het gemeenteblad via de Landelijke voorziening bekendmaken en beschikbaar stellen (LVBB). Als nodig stelt een gemeente daarbij ook een milieueffectrapportage op.

Als het ontwerp van het plan gepubliceerd kan gaan worden moet de gemeente eerst, voorafgaand aan de publicatie van het ontwerp, bekendmaken dat het ontwerp gepubliceerd gaat worden. Ook dit wordt bekend gemaakt in het gemeenteblad via de LVBB. Daarna kan het ontwerp worden gepubliceerd. De gemeente moet daarbij het ontwerp besluit in het gemeenteblad publiceren en het ontwerp plan 6 weken voor eenieder ter inzage leggen. Tijdens deze termijn wordt eenieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze op het ontwerp plan in te dienen. Dit kan zowel schriftelijk als mondeling. Als er geen zienswijzen op het ontwerp binnen komen dan kan het ontwerp plan worden vastgesteld. Komen er wel zienswijzen binnen op het ontwerp dan moeten deze eerst door de gemeente worden beantwoord. Mogelijk zijn daarbij nog wijzigingen in het plan nodig voordat dit kan worden vastgesteld.

Als de eventuele zienswijzen naar behoren zijn beantwoord en er geen wijzigingen meer nodig zijn dan kan het plan worden vastgesteld. Ook bij het vastgestelde plan moet de gemeente dit eerst bekend maken in het gemeenteblad via de LVBB. Daarbij moet de gemeente ook aangeven op welke manier anderen bij het initiatief zijn betrokken, of met andere woorden, op welke manier participatie heeft plaatsgevonden. De gemeente moet daarnaast vermelden door wie, op welke manier en binnen welke termijn beroep mogelijk is.

De wijziging van het omgevingsplan treedt normaal gesproken 4 weken nadat het vastgestelde plan is gepubliceerd in werking. De gemeente kan echter een later tijdstip van inwerkingtreding in het omgevingsplan opnemen. Ook als beroep op het plan is ingediend dan kan dit de termijn waarbinnen het plan in werking treedt uitstellen. De regels van het omgevingsplan worden tot slot zichtbaar in het



&RESULTAAT

Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). De regels van het omgevingsplan komen dan automatisch in het Omgevingsloket. Iedereen kan zo op een kaart zien welke regels waar gelden.

Als een wijziging van het omgevingsplan de Uniforme Voorbereidingsprocedure heeft doorlopen en in werking is getreden en er geen zienswijzen of beroep zijn ingediend of eventueel ingediende zienswijzen of beroepen in voldoende mate zijn beantwoord, dan wordt het plan als maatschappelijk uitvoerbaar beschouwd. Vanuit de Uniforme Voorbereidingsprocedure is het nog wel belangrijk om aan te geven of er voldoende participatie heeft plaatsgevonden.

Zoals in deze toelichting omschreven in de paragraaf "Participatie" (paragraaf 3.2) heeft er ten behoeve van het initiatief voldoende participatie plaatsgevonden. Daarnaast zijn geen zienswijzen of beroepen ingediend en/of zijn ingediende zienswijzen en beroepen in voldoende mate beantwoord. Er zijn daarmee geen verdere maatschappelijke bezwaren ten aanzien van het initiatief.

Het initiatief wordt daarmee als maatschappelijk uitvoerbaar beschouwd.



&RESULTAAT

7 BELANGENAFWEGING EN CONCLUSIE

7.1 IS ER SPRAKE VAN EEN EVENWICHTIGE TOEDELING VAN FUNCTIES AAN LOCATIES?

Wanneer sprake is van een wijziging van het omgevingsplan dan wordt het plan alleen gewijzigd met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (Etfal, artikel 8.0a, lid 2 Besluit kwaliteit leefomgeving). Daarnaast gelden de beoordelingsregels in artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Zie hiervoor ook de paragrafen "Rijksbeleid" (paragraaf 4.1) en "Provinciaal beleid" (paragraaf 4.2).

De vraag bij de wijziging van het omgevingsplan is of het initiatief, de gevraagde activiteit, leidt tot een situatie, waarbij er sprake is van een evenwichtige toedeling (van functies aan locaties). Anders gezegd: is er, na een zorgvuldige belangenafweging, met het toestaan van de activiteit nog steeds of weer sprake van een evenwichtige toedeling?

Om dit te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader onderzocht en afgewogen (zie de hoofdstukken 4, 5, **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** en 6).

7.2 CONCLUSIE

Zoals blijkt uit de toetsing aan de geldende beleidskaders, welke is opgenomen in het hoofdstuk "Beleidsmatige afweging" (hoofdstuk 4), past het initiatief binnen de beleidsregels, beleidsuitgangspunten en instructieregels van de Rijksoverheid, de provincie, het waterschap en de gemeente. Er is daarmee geen sprake van strijdigheden met het beleid dat van toepassing is op de locatie.

Verder zal het initiatief, zoals nader aangetoond in het hoofdstuk "Afweging effecten op de fysieke leefomgeving" (hoofdstuk 5), geen nadelige gevolgen hebben op de fysieke leefomgeving. Het initiatief zal een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit daarmee niet in de weg staan.

Ten slotte wordt het initiatief, zoals nader is aangetoond in het hoofdstuk "Uitvoerbaarheid" (hoofdstuk 6), zowel economisch als maatschappelijk uitvoerbaar geacht. Verder heeft in voldoende mate participatie plaatsgevonden en is de juiste procedure doorlopen.

Op basis van het voorgaande is met het initiatief sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en wordt de ontwikkeling als aanvaardbaar beschouwd.



&RESULTAAT

BIJLAGEN



&RESULTAAT