Motivering en regels

Tbv vaststelling (29 januari 2026)

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a, De Plak 80, Bemmel

Inhoudsopgave

Motivering **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **6**
1.1 Aanleiding 6
1.2 Ligging plangebied 6
1.3 Vigerend omgevingsplan 7
1.4 Leeswijzer 9

Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie **10**
2.1 Bestaande situatie 10
2.2 Toekomstige situatie 11
2.3 ETFAL 12

Hoofdstuk 3 Juridische toelichting **13**
3.1 Inleiding 13
3.2 Opbouw van de regels 13
3.3 Functies 14

Hoofdstuk 4 Beleidskader **16**
4.1 Nationaal beleid en regelgeving 16
4.2 Provinciaal & regionaal beleid en regelgeving 17
4.3 Gemeentelijk beleid 18
4.4 Conclusie 19

Hoofdstuk 5 Programma **20**

Hoofdstuk 6 Onderzoek **21**
6.1 Verkeer en parkeren 21
6.2 Bodem 21
6.3 Geluid 23
6.4 Bedrijven en milieuzonering 26
6.5 Luchtkwaliteit 28
6.6 Externe veiligheid 29
6.7 Waterhuishouding 32
6.8 Natuur en ecologie 35
6.9 Cultureel erfgoed 36
6.10 MER-beoordeling 37

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid **39**
7.1 Economische uitvoerbaarheid 39
7.2 Participatie 39
7.3 Zienswijzen 39

Bijlagen bij motivering **41**

Bijlage 1 Bodemonderzoek **42**

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaai **43**

Bijlage 3 Advies Veiligheidsregio **44**

Bijlage 4 Nota zienswijzen **45**

Regels **47**

Hoofdstuk 1 **Inleidende bepalingen** **48**
Artikel 1 Begrippen 48
Artikel 2 Toepassingsbereik 52
Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen 53
Artikel 4 Aanvraagvereisten 54
Artikel 5 Algemeen gebruiks- en bouwverbod 55

Hoofdstuk 2 **Specifieke regels over functies** **56**
Artikel 6 Agrarisch met waarden - Oeverwallen 56
Artikel 7 Wonen 58

Hoofdstuk 3 **Algemene regels over functies** **61**
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel 61
Artikel 9 Algemene bouwregels 61

Hoofdstuk 4 **Regels ter bescherming van waarden en objecten** **62**
Artikel 10 Leiding - Gas 62
Artikel 11 Waarde - Archeologie 3 64

Hoofdstuk 5 **Overgangsregels** **66**
Artikel 12 Overgangsrecht 66

Bijlagen bij regels **68**

Bijlage 1 **Te verwijderen terreinverharding** **69**

Bijlage 2 **Lijst van bedrijven** **70**

Motivering

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De eigenaresse (hierna: initiatiefnemer) van het perceel De Plak 80-80a te Bemmel wil de bestaande feitelijk aanwezige bedrijfswoning wijzigen naar een burgerwoning. Ter plaatse wordt geen autobedrijf meer uitgeoefend en initiatiefnemer wenst de woning daarom als burgerwoning met bijbehorende bouwwerken te gebruiken en de bedrijfsactiviteiten te staken.

Daarnaast is de bedrijfswoning in het geldende bestemmingsplan 'Kom Bemmel' per abuis niet bestemd. Daarmee is de feitelijke aanwezige woning planologisch gezien niet aanwezig. Deze omissie wordt met onderhavig plan hersteld.

Het initiatief past niet binnen de regels van het omgevingsplan. Derhalve is gekozen om via een TAM-omgevingsplan het plan te realiseren. In het kader van het verzoek van de eigenaar heeft de Omgevingsdienst Regio Arnhem op 17 oktober 2023 (toegezonden per brief d.d. 17 oktober 2023 met kenmerk ODRA23V0287) op basis van het ingediende 'verzoek om vooroverleg' aangegeven mogelijkheden te zien voor het omzetten van de bedrijfsfunctie naar wonen met een kleinschalig bedrijf aan huis (max 45 m²) op de gronden behorende bij De Plak 80/80a te Bemmel. Deze brief en het feit dat het zeer wenselijk is voor de initiatiefnemer om de omissie met betrekking tot de (bedrijfs)woning te herstellen, vormt de aanleiding voor het opstellen van dit TAM-omgevingsplan.

1.2 Ligging plangebied

In de huidige situatie heeft het plangebied een bedrijfsbestemming en is gelegen aan de Plak 80/80a te Bemmel. Het plangebied maakt onderdeel uit van kadastraal perceel gemeente Bemmel sectie L nummer 803 dat in totaal 3.480 m² groot is. Ter plaatse staat een vrijstaande woning met bijgebouw. De betreffende woning is eenvoudig van aard en bestaat uit een bouwlaag met een kap. De woning is aangewezen als gemeentelijk monument. Het deel van het kadastraal perceel dat niet in het plangebied valt is bestemd voor agrarisch met waarden - oeverwallen.

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



Globale ligging plangebied (rode cirkel)



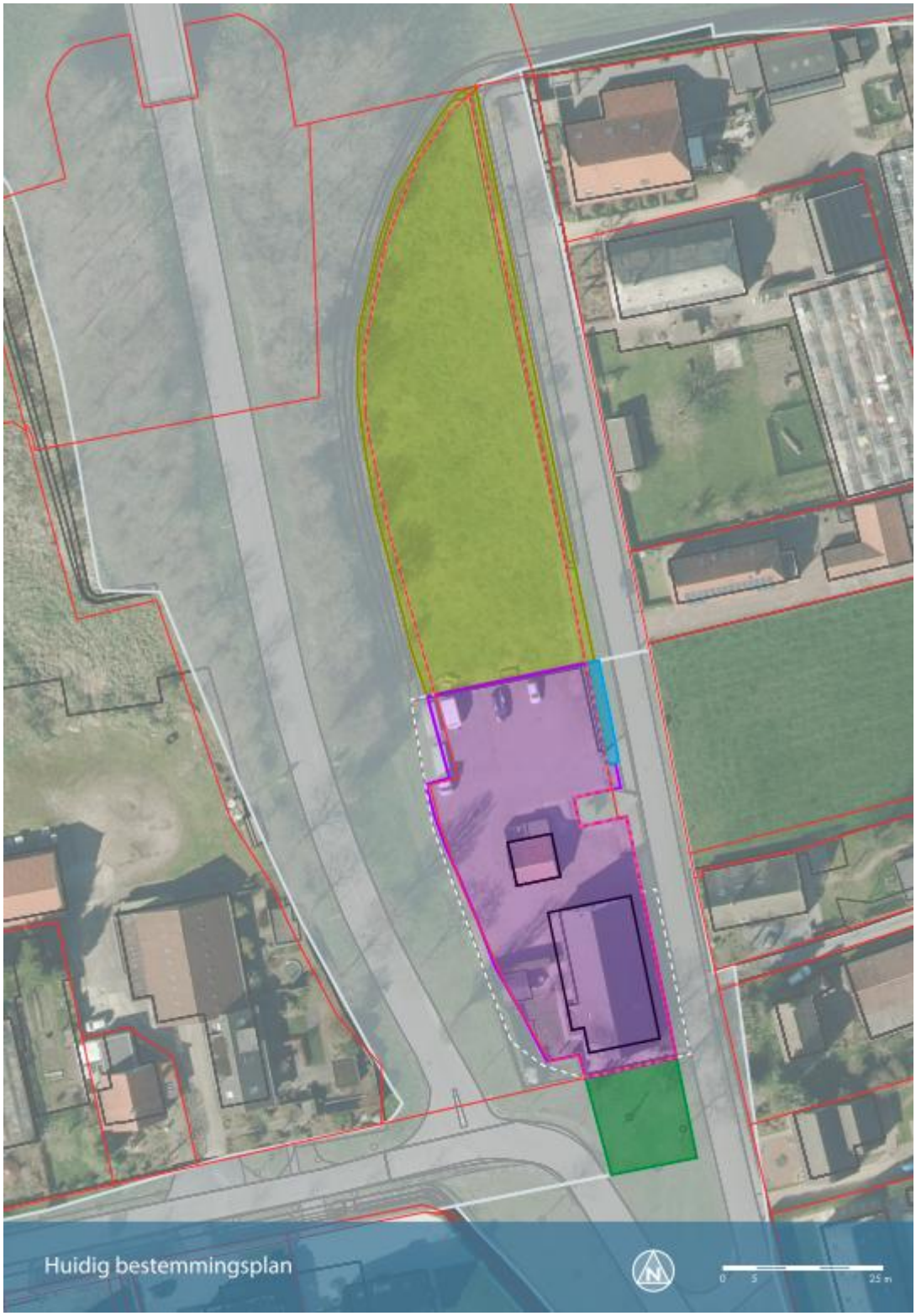
Globale begrenzing plangebied (rode omkadering)

De gronden van het beoogde woonperceel zijn op huidig moment in gebruik als woonperceel. De bestaande bebouwing blijft ongewijzigd bestaan. Het perceel is gelegen aan de van De Plak, aan de noordelijke rand van de kern van Bemmel waar de overgang naar het buitengebied begint. Deze straat is één van de structuurdragers en ontsluitingswegen van het dorp. De nabijgelegen woningen zijn ruim opgezette vrijstaande woningen gebouwd in landelijke stijl. Aan de noordzijde van het kadastrale perceel waar het plangebied onderdeel van is bevinden zich agrarische gronden.

1.3 Vigerend omgevingsplan

Voor de gronden in het plangebied geldt het tijdelijk omgevingsplan gemeente Bemmel, in werking getreden op 1 januari 2024. Dit tijdelijke omgevingsplan omvat het voormalig bestemmingsplan 'Kom Bemmel', zoals de gemeenteraad van de gemeente Lingewaard dat gewijzigd heeft vastgesteld op 21 juni 2011. Daarnaast omvat het eveneens het voormalig bestemmingsplan 'Herstelplan komplannen Lingewaard' zoals de gemeenteraad van de gemeente Lingewaard dat heeft vastgesteld op 23 november 2017.

Ter plaatse van het plangebied geldt de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 4'. Daarnaast ligt binnen het plangebied de dubbelbestemming 'Leiding - Gas'.



Uitsnede tijdelijk omgevingsplan met globale begrenzing plangebied (paars vlak, aangevuld met deel binnen witte stippellijn)

Er is per abuis geen bedrijfswoning bestemd, maar deze woning had wel als zodanig bestemd moeten zijn. Op basis van het overgangsrecht mag deze woning echter als bedrijfswoning worden gebruikt.

Om de omissie met betrekking tot de bedrijfswoning te herstellen en tegelijkertijd deze bedrijfswoning om te kunnen zetten naar een burgerwoning met bijbehorende bouwwerken, zal van het tijdelijke omgevingsplan moeten worden afgeweken om het bewonen van de feitelijk aanwezige woning als burgerwoning mogelijk te maken.

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

1.4 Leeswijzer

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

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

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

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

Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen ter plaatse van de Plak 80/80a, aan de noordkant van Bemmel in de overgang van het dorp naar het buitengebied. De Plak vormt een ontsluitingsweg richting het buitengebied en Elst, Huissen en Arnhem. Het beoogde woonperceel bestaat uit één bedrijfswoning met bijgebouw. De woning is via een eigen inrit vanaf De Plak toegankelijk. Vanaf het plangebied vormt de straat de uitloper van het dorp naar het buitengebied. De aan deze weg gelegen bebouwing bestaat dan overwegend uit 1 bouwlaag met een kap en laat zich kenmerken door een grote diversiteit. Traditionele eengezinswoningen wisselen zich af met indrukwekkende boerderijen en woningen van een meer modernere aard. Opvallend is de luchtige korrel, de bebouwing staat op enige afstand van elkaar. Op navolgende afbeeldingen zijn impressies van de bedrijfswoning het plangebied en de omliggende bebouwing weergegeven:



Impressie bedrijfswoning



Impressie van het plangebied

2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt het perceel aan De Plak 80-80a voorzien van een woonbestemming, opdat de bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Het autobedrijf is niet meer ter plaatse aanwezig en de bedrijfsbestemming inclusief de bedrijfswoning zijn niet meer noodzakelijk en passend. Door de omzetting wordt voorkomen dat de bedrijfswoning in de toekomst leeg komt te staan. Burgerwoningen zijn geen gebiedsvreemde functie maar juist zeer passend in de omgeving.

Met de beoogde wijziging blijft de bestaande bebouwing gehandhaafd. Er vinden geen sloop en/of bouwwerkzaamheden plaats. De bestaande woning met bijgebouwen blijft behouden. Daarnaast blijft ook de huidige toegang tot het perceel bestaan.



Wel wijzigt er door de aankoop van enkele restpercelen en de gemeentelijke voorwaarden voor medewerking aan de functiewijziging iets aan de inrichting van het perceel. Aan de achterzijde (=noordzijde) van het perceel wordt circa 400 m² terreinverharding verwijderd. Als afscheiding van het perceel aan de noordzijde wordt hier een nieuwe geschoren haag aangeplant van maximaal 1,8 m hoog. Daarnaast worden er langs de westzijde, in het verlengde van de bestaande haag, 4 nieuwe bomen geplant ter landschappelijke inpassing aan deze zijde. Ook aan de zuidwestzijde van de huidige voortuin wordt de bestaande haag verwijdert en vervangen door een nieuw stuk haag dat op de erfgrens wordt geplaatst.

Het wijzigen naar de functie wonen sluit aan bij de woonbestemming van alle nabijgelegen woningen binnen het bestemmingsplan 'Kom Bemmel' en doet recht aan het huidige gebruik en inrichting. Het wijzigen van de functie naar een woonfunctie zal ten goede komen aan het straatbeeld omdat er ter plaatse geen autobedrijf voor reparatie en verkoop kan worden gerealiseerd. Het verdwijnen van de bijbehorende bedrijvigheid past beter in de rustige woonomgeving aan de rand van het dorp.

2.3 ETFAL

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

Hoofdstuk 3 Juridische toelichting

3.1 Inleiding

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

Onderhavig TAM-omgevingsplan vormt een wijziging van het omgevingsplan. Een burgerwoning op deze locatie past niet in het tijdelijke deel onderdeel uitmakende bestemmingsplan 'Kom Bemmel', waardoor het omgevingsplan gewijzigd moet worden. Het TAM-omgevingsplan is op het oog een omgevingsplan dat losstaat van de rest van het omgevingsplan. Toch is het functioneel en juridisch een integraal onderdeel van het omgevingsplan.

Om te zorgen dat het TAM-omgevingsplan juridisch één geheel is met het omgevingsplan van rechtswege, wordt het als het ware als een nieuw hoofdstuk toegevoegd. Onderhavig TAM-omgevingsplan dient dus ook als dusdanig gelezen te worden.

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

3.2 Opbouw van de regels

In deze paragraaf wordt uiteengezet welke gedachten aan de juridische regeling ten grondslag hebben gelegen en hoe deze uiteindelijk is vormgegeven. De regels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken.

Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen
Dit TAM-omgevingsplan maakt onderdeel uit van het omgevingsplan van de gemeente Lingewaard Dat betekent dat alle regels uit het omgevingsplan ook van toepassing zijn op onderhavige ontwikkeling aan De Plak. Daarom worden in de regels alleen maar bepalingen opgenomen welke specifiek relevant zijn voor onderhavige ontwikkeling van De Plak 80-80a.

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

Voor onderhavig TAM-omgevingsplan voor De Plak 80-80a is beoogd zoveel mogelijk aansluiting te vinden bij de regels en bepalingen voor vergelijkbare functies en activiteiten uit het tijdelijke deel van het omgevingsplan gemeente Lingewaard, meer specifiek de bestemmingsplannen 'Kom Bemmel' en 'Herstelplan komplannen Lingewaard'. In dit geval is de functie 'Wonen' overgenomen. Daarnaast is het noordelijk deel van het plangebied voorzien van de functie 'Agrarisch met waarden - Oeverwallen' in aansluiting op het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard'. De regels uit beide bestemmingsplannen zijn wel dusdanig omgevormd dat deze voldoen aan de regels van de Omgevingswet.

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

Hoofdstuk 4: Regels ter bescherming van waarden en objecten
In dit hoofdstuk zijn de voormalige dubbelbestemmingen opgenomen. In dit geval betreft het een gebiedsaanwijzing voor de bescherming van de ter plaatse aanwezige gasleiding en een gebiedsaanwijzing voor archeologie.

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

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

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

3.3 Functies

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

Artikel 6 Agrarisch met waarden - Oeverwallen
Het achterste deel van het voormalige bedrijfsperceel krijgt de functie 'Agrarisch met waarden - Oeverwallen'. Deze gronden mogen gebruikt worden voor hobbymatig agrarisch gebruik en zijn mede bedoeld voor het behoud en de bescherming van landschappelijke waarden.

Op deze agrarische gronden mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gerealiseerd. Daarnaast zijn burgemeester en wethouders bevoegd om onder voorwaarden een omgevingsvergunning te verlenen voor schuilhutten.

Artikel 7 Wonen
De gronden binnen de functie 'Wonen' zijn aangewezen voor één vrijstaande woning binnen het plangebied. Voor de situering en maatvoering van de woning zijn er bepalingen opgenomen met betrekking tot:

Bouwwijze
Op de verbeelding is aangeduid welk type woning binnen de bouwvlakken zijn toegestaan, in dit geval per bouwvlak 1 vrijstaande woning.

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

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

Bijgebouwen en overkappingen zijn zowel binnen het bouwvlak als ter plaatse van de aanduiding “erf” toegestaan.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
Ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde is als uitgangspunt gehanteerd dat deze op het gehele bouwperceel zijn toegestaan. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen varieert afhankelijk van de ligging.

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

In dit plan is ervoor gekozen om de mate van publieksaantrekkende werking van de activiteiten als relevant onderscheid te hanteren tussen activiteiten die wel gewenst zijn in een woonomgeving en activiteiten die onder omstandigheden gewenst kunnen zijn in een woonomgeving. De 'niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit' is rechtstreeks mogelijk, mits wordt voldaan aan een aantal voorwaarden. De 'publieksaantrekkende beroeps- en bedrijfsactiviteit aan huis' is niet mogelijk.

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

Uitgangspunt is dat geen milieuvergunningplichtige bedrijven worden toegestaan. Dit is van belang om te voorkomen dat activiteiten kunnen plaatsvinden, die weliswaar geen publieksaantrekkend karakter hebben, maar die in verband met milieuaspecten niet bij de woonfunctie passen. De aan huis verbonden functies zijn toegestaan in de woning en de bijbehorende bouwwerken.

Artikel 10 Leiding - Gas
De gronden binnen de gebiedsaanwijzing 'Leiding - Gas' zijn mede aangewezen voor de aanleg en instandhouding van de daar gelegen gastransportleidingen. Deze regeling is overgenomen uit het bestemmingsplan 'Kom Bemmel'.

Ter plaatse van deze gronden mogen - zonder omgevingsvergunning waarbij moet worden voldaan aan voorwaarden - geen gebouwen worden gebouwd. Tevens is vastgelegd dat voor verschillende werkzaamheden zoals het aanleggen van wegen, paden, beplanting, heiwerkzaamheden e.d. een omgevingsvergunning is vereist.

Artikel 11 Waarde - Archeologie 3
Ter bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische (verwachtings)waarde is, in aansluiting op de gemeentelijke beleidskaart archeologie, een beschermende regeling opgenomen in de vorm van een gebiedsaanwijzing voor het hele plangebied.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het actuele algemene ruimtelijke beleidskader behandeld met conclusies over de betekenis van het beleidskader voor het plangebied. Het specifieke sectorale beleid gericht op bepaalde thema's komt in Hoofdstuk 6 Onderzoek aan bod.

4.1 Nationaal beleid en regelgeving

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

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

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

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

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

4.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving

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

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

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

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

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

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

4.1.3 Conclusie

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

4.2 Provinciaal & regionaal beleid en regelgeving

4.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

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

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

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

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

Planspecifiek
Voor het onderhavige plangebied zijn geen specifieke doelstellingen geformuleerd. Aangezien in het plangebied geen nieuwe planologische ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, is het plan passend binnen de omgevingsvisie. Bovendien zorgt de reductie van de planologische mogelijkheden voor een verbetering van de milieusituatie ten gunste van de kwaliteit van de leefomgeving voor de omliggende (burger)woningen.

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

4.2.2 Omgevingsverordening provincie Gelderland

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

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

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

Wonen

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

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

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

Planspecifiek
Onderhavig plan maakt geen extra woningen mogelijk. Het bestaande aantal woningen blijft gelijk. Met de beoogde ontwikkeling wordt enkel de omzetting van één bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning mogelijk gemaakt.

Op basis van de omgevingsverordening is het plangebied gelegen binnen de 'Gelderse streek Land van Maas en Waal'. Op basis van artikel 5.39 van de omgevingsverordening dient bij een nieuwe activiteit of ontwikkeling rekening gehouden met de voor die streek vastgestelde kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van het landschap. Het accent van de te beschermen kernkwaliteiten ligt op het buitengebied. Onderhavig planvoornemen betreft de omzetting van één bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning. Er wordt geen nieuwe bebouwing gerealiseerd. Het plan raakt derhalve de vastgestelde kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen niet.

In de omgevingsverordening zijn verder geen specifieke doelstellingen geformuleerd ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied. Vandaar dat de omgevingsverordening geen belemmering vormt voor de planrealisatie.

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

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Lingewaard

De omgevingsvisie beschrijft de strategische koers voor de lange termijn voor de leefomgeving van de gemeente. Het toekomstbeeld voor de gemeente Lingewaard in 2035 bestaat onder andere uit:

Groei van de kernen
De kernen zijn nog steeds herkenbaar en niet aan elkaar gegroeid tot één geheel. Nieuwe woningen zijn in en aan de kernen gebouwd. Iedereen die in Lingewaard opgroeit kan er blijven wonen en er zijn voldoende woningen in diverse prijsklassen. De kernen zijn ingericht om drie generaties te bedienen voor wonen en ontmoeten. Dit versterkt de saamhorigheid. Hierdoor wordt het dorpse gevoel vastgehouden: betrokkenheid bij elkaar en bij de leefomgeving. Er is rekening gehouden met de landelijke trend van vergrijzing en de gevolgen voor de behoeften aan bereikbaarheid van voorzieningen en zorg. Het woning- en voorzieningenaanbod is hierop aangepast. Lingewaard telt in 2035 zo'n 50.000-55.000 inwoners. Dat zijn er 3.000 tot 8.000 meer dan nu. De verstedelijking is gematigd en passend bij de kwaliteit van de leefomgeving van Lingewaard.

Groen is in en om de kernen toegankelijk
Een gezonde leefomgeving kent naast prettige woonkernen een stevige groenstructuur tussen de woon- en werkgebieden. Op een paar minuten van huis is er groen en kun je mooi wandelen of joggen. In de groenstructuur tussen de woonkernen zijn er plekken om de vrije tijd door te brengen. Park Lingezegen is dé groene buffer tussen de steden Arnhem en Nijmegen.

Planspecifiek
Het plangebied is gelegen aan de rand van Bemmel in de overgang naar het buitengebied. Het voorliggende TAM-omgevingsplan maakt geen nieuwe bebouwing mogelijk. De bestaande bebouwing blijft behouden net als de omgevingskarakteristiek. De groenstructuur wordt aangepast in lijn met de woonfunctie, waarbij een deel van de terreinverharding wordt verwijderd. Het wijzigen van de bedrijfsbestemming naar wonen sluit aan op de visie om gezonde en leefbare wijken te realiseren. De bestaande structuren worden gerespecteerd en blijven ongewijzigd waardoor de overgang tussen de geconcentreerde bebouwing in de kern van Bemmel en het buitengebied met de bestaande groenstructuren en openheid gehandhaafd blijft.

4.3.2 Nota Wonen 2020 - 2025

De Nota Wonen beschrijft het door de gemeente Lingewaard te voeren woonbeleid in de periode 2020 - 2025. De nota vormt het kader om samen met bewoners, zorginstellingen, ontwikkelaars, corporaties, huurdersorganisaties en andere overheden te zorgen dat inwoners, de juiste woning op de juiste plek en op het juiste moment beschikbaar hebben. De gemeente wil haar huidige en nieuwe inwoners de kans geven binnen de gemeente een wooncarrière te doorlopen. De gemeente ziet het als haar taak om naar vermogen alle inwoners passend en goed te huisvesten in een aantrekkelijk woonmilieu. Passend huisvesten houdt in dat het woningaanbod is afgestemd op de financiële mogelijkheden die mensen hebben. Goede huisvesting betekent dat ook in het betaalbare segment sprake is van een goede kwaliteit en toekomstwaarde van de woningen.

De belangrijkste thema's in de nota zijn:
- Nieuwbouw: versneld en verantwoord;
- Aanpak bestaande woningvoorraad;
- Beschikbaarheid (sociale) huursector;
- Specifieke doelgroepen: starters/jongeren, ouderen, wonen met zorg, overige doelgroepen.

Planspecifiek
Met het onderhavige TAM-omgevingsplan worden geen extra woningen mogelijk gemaakt. Het betreft de functieverandering van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Er hoeft daarom niet getoetst te worden aan de Nota Wonen.

4.3.3 Doelgroepenverordening

Op 9 maart 2023 heeft de gemeenteraad de 'Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Lingewaard 2023' vastgesteld. De Wet ruimtelijke ordening (Wro, artikel 3.1) biedt gemeenten de mogelijkheid om in een bestemmingsplan op te nemen dat bij een nieuwbouwplan een percentage van de woningbouw moet worden gerealiseerd in een bepaalde categorie. Een doelgroepenverordening waarin deze categorieën nader gedefinieerd worden, is dan noodzakelijk. De doelgroepenverordening biedt dus de juridische basis om woningbouwcategorieën in planregels te kunnen opnemen.

Planspecifiek
Met het onderhavige TAM-omgevingsplan worden geen extra woningen mogelijk gemaakt. Het betreft de functieverandering van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Er zijn derhalve geen woningbouwcategorieën opgenomen in de regels van dit TAM-omgevingsplan.

4.3.4 Conclusie

Dit TAM-omgevingsplan is passend binnen het beleid van de verschillende overheden.

4.4 Conclusie

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

Hoofdstuk 5 Programma

De beoogde ontwikkeling kent 2 functies:

Agrarisch met waarden - Oeverwallen
Het noordelijke deel van het plangebied wijzigt naar de functie 'agrarisch'. Ter plaatse wordt circa 400 m² terreinverharding verwijderd en dit deel van het plangebied krijgt vervolgens een agrarische functie (zonder bouwmogelijkheden) in aansluiting op het agrarische perceel direct ten noorden van het plangebied.

Wonen
Het plangebied wijzigt naar de functie 'wonen'. Hierdoor wordt mogelijk gemaakt dat de bestaande bedrijfswoning gebruikt kan worden als burgerwoning en dat de bedrijfsfunctie verdwijnt. Binnen de functie wonen wordt een bouwvlak opgenomen ter plaatse van de bestaande vrijstaande woning. Voor de situering en maatvoering zijn regels opgenomen waarbij middels de aanduiding 'maximum goothoogte (m) en maximum bouwhoogte (m)' de maximale goot- en bouwhoogte zijn aangegeven in het bouwvlak.

Het wijzigen van de bedrijfswoning naar een burgerwoning past binnen het beleid zoals dat reeds in Hoofdstuk 4 is toegelicht.

Hoofdstuk 6 Onderzoek

Dit hoofdstuk bevat de uitkomsten van technische onderzoeken met conclusies. Alleen de voor het plangebied relevante milieuaspecten wordt het beschreven.

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

6.1 Verkeer en parkeren

6.1.1 Verkeer

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

Het woonperceel wordt via een bestaande inrit ontsloten op De Plak. Het aantal voertuigbewegingen dat als gevolg van de beoogde ontwikkeling gegenereerd wordt, neemt vanwege de functiewijziging van 'bedrijf' naar 'wonen' af, ten opzichte van de bestaande situatie.

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

6.1.2 Parkeren

Ter waarborging van voldoende parkeervoorzieningen hanteert de gemeente Lingewaard de 'Nota parkeernormen Lingewaard 2024', zoals de gemeenteraad deze heeft vastgesteld op 10 oktober 2024. Voor de woning in het plangebied geldt de parkeernorm zoals opgenomen in de onderstaande tabel (dit is inclusief 0,2 parkeerplaatsen voor bezoekers):

Functie	Aantal	Parkeernorm per woning	Totaal
Vrijstaande woning	1	2,2	2,2

Dit betekent dat op het woonperceel tenminste moet worden voorzien in 2,2 parkeerplaatsen, naar beneden afgerond (conform de afrondingsregels uit de Nota parkeernormen) tot 2 parkeerplaatsen. Dit is in de bestaande situatie reeds het geval en dit zal in de toekomstige situatie worden gehandhaafd.

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

6.2 Bodem

6.2.1 Regelgeving

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

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

- de landbodem van het gemeentelijk grondgebied wordt ingedeeld in bodemfunctieklassen (landbouw en natuur/wonen/industrie) (artikel 5.89p Bkl).

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

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

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

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

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

6.2.2 Doorvertaling ruimtelijke onderbouwing

Vanwege de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten in het plangebied en de functiewijziging naar wonen is een verkennend bodemonderzoek en een verkennend onderzoek naar asbest uitgevoerd volgens NEN 5740 en NEN 5707. Dit onderzoek is als bijlage 1 bij de motivering opgenomen.

<u>A/D: schuur en opslag olie</u>
In de bovengrond ter plaatse van de schuur en voormalige olieopslag is analytisch geen verontreiniging aangetoond met olie en/of vluchtige aromaten. Ook in het grondwater is analytisch geen verontreiniging aangetoond met olie en/of vluchtige aromaten.

De hypothese ‘verdachte locatie’ dient verworpen te worden, echter de onderzoeksinspanning hoeft niet aangepast te worden.

<u>C: olieafscheider</u>
In de grond ter plaatse van de olieafscheider is analytisch geen verontreiniging aangetoond met olie en/of vluchtige aromaten. Ook in het grondwater is analytisch geen verontreiniging aangetoond met olie en/of vluchtige aromaten.

De hypothese dient verworpen te worden, echter de onderzoeksinspanning hoeft niet aangepast te worden.

E: wasplaats
In de bovengrond ter plaatse van de wasplaats is analytisch een licht verhoogd gehalte aan koper, lood, nikkel en zink aangetoond. De overige geanalyseerde parameters zijn niet verhoogd aangetoond. In het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetroffen in de geanalyseerde parameters. De hypothese ‘verdachte locatie’ dient aangenomen te worden, echter de onderzoeksinspanning hoeft niet aangepast te worden.

F: vml. boomgaard
Ter plaatse van de voormalige boomgaard zijn in de bovengrond licht verhoogde gehalten DDD (SOM) en DDE (SOM) aangetoond. De overige geanalyseerde organochloorbestrijdingsmiddelen zijn niet verhoogd boven de achtergrondwaarde aangetoond. De hypothese ‘verdachte locatie’ dient aangenomen te worden, echter de onderzoeksinspanning hoeft niet aangepast te worden.

Overig terrein
In de bovengrond van het overig terrein zijn licht verhoogde gehalten cadmium, lood, zink, kobalt, koper, nikkel en PAK (10 VROM) aangetoond. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetoond.

In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten molybdeen en naftaleen aangetoond. De overige geanalyseerde parameters zijn niet verhoogd aangetoond.

Zowel visueel als analytisch is geen asbest aangetoond. De grond is niet asbesthoudend. De hypothese ‘verdachte locatie’ met betrekking tot asbest dient verworpen te worden.

De hypothese ‘onverdachte locatie’ voor het overige terrein dient verworpen te worden vanwege het aantreffen van verontreiniging in de bovengrond en het grondwater, echter de onderzoeksinspanning hoeft niet aangepast te worden.

Het terrein is ons inziens op basis van de milieuhygiënische kwaliteit geschikt voor het voorgenomen gebruik.

De eindsituatie, na het beëindigen van het autobedrijf en bijbehorende activiteiten op de locatie, is hiermee voldoende in kaart gebracht.

6.2.3 Conclusie

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

6.3 Geluid

6.3.1 Regelgeving

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat instructieregels in afdeling 3.5 (o.a. normen) voor:
- het geluid van geluidveroorzakende activiteiten op geluidgevoelige gebouwen en
- het toelaten van geluidgevoelige gebouwen in het geluidaandachtsgebied (van wegen, spoorwegen en industrieterreinen, artikel 3.18 lid 1 Bkl).

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

Geluidaandachtsgebieden
In het Bkl is bepaald dat het omgevingsplan waarborgt dat het geluid veroorzaakt door een (spoor)weg of industrieterrein op een voor geluidgevoelig gebouw in een geluidaandachtsgebied aanvaardbaar is. Het Bkl bevat standaardwaarden en grenswaarden voor geluid door een geluidbronsoort op de gevel van een geluidgevoelig gebouw. Deze waarden zijn van toepassing op het geluid door alle geluidbronnen binnen een geluidbronsoort. De waarden die bij toelaten van een

geluidgevoelig gebouw voor de geluidbronsoorten met een geluidproductieplafond (gpp) als omgevingswaarde gelden, staan in navolgende tabel:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.3.2 Doorvertaling ruimtelijke onderbouwing

Weg- en railverkeerslawaai
Het plangebied is gelegen binnen de geluidszone van De Plak met een snelheidsregime van 50 km/u welke na het bord einde bebouwde kom overgaat in 60 km/u. Het betreft een feitelijk aanwezige woning en de Omgevingswet maakt qua weg- en railverkeerslawaai geen onderscheid tussen een bedrijfswoning en een burgerwoning.

Echter, omdat de woning planologisch gezien niet aanwezig is (is niet als zodanig bestemd) is er desondanks een akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaai uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage 2 bij de motivering gevoegd.

Toetsing standaardwaarden en grenswaarden
Het berekende geluid van gemeentelijke wegen bedraagt maximaal 47 dB voor wegen en 54 dB voor spoor. Hiermee worden de standaardwaarden van 53 dB (wegen) en 55 dB (spoor) niet overschreden. Maatregelen hoeven niet nader onderzocht te worden.

Gevelwering en woon- en leefklimaat

Benodigde gevelwering
Het gezamenlijke geluid bedraagt ten hoogste 55 dB ter plaatse van de noordgevel. De vereiste karakteristieke geluidwering $G_{a;k}$ bedraagt dan maximaal 55 – 33 = 22 dB. Een dergelijke gevelwering zal altijd wel gehaald worden.

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

Industrielawaai (geluid door activiteiten)
De woning in het plangebied is niet gelegen binnen de zone van een geluidgezoneerd industrieterrein. Bovendien betreft het een bestaande situatie waarin de reeds bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Akoestisch onderzoek naar industrielawaai is zodoende niet benodigd.

6.3.3 Conclusie

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

6.4 Bedrijven en milieuzonering

6.4.1 Regelgeving

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

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

In de loop van 2024 is de VNG-uitgave 'Activiteiten en milieuzonering' gepubliceerd. Er wordt in deze handreiking geen gebruik gemaakt van milieucategorieën, maar van gebruiksruimte. Onder gebruiksruimte wordt verstaan de ruimte die een bedrijf mag benutten.

6.4.2 Doorvertaling ruimtelijke onderbouwing

De nieuwe VNG-handreiking 'Activiteiten en milieuzonering' vervangt de publicaties Bedrijven en milieuzonering uit 2009 en Milieuzonering Nieuwe Stijl uit 2019. De 'statische' afstandsnormen uit de oude handreiking die uitgaan van richtafstanden op basis van de grootste overlastfactor per categorie bedrijf worden dan ook losgelaten. Het staat gemeenten echter vrij om een andere (of voortzetting van de 'oude') werkwijze te hanteren in het omgevingsplan. Voor milieuzonering geldt dus dat gemeenten een eigen afwegingskader mogen bepalen en ook nog steeds kunnen werken met richtafstanden.

Het plangebied wordt op basis van de nieuwe handreiking aangemerkt als een 'gemengd gebied met wonen' omdat het is gelegen direct langs de hoofdinfrastructuur (N15).

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen met een hindercontour die een overlap kent met het plangebied. Het meest nabijgelegen bedrijf betreft een hoveniersbedrijf aan de Plakselaan 2 op een afstand van circa 33 m. Dit bedrijf kan gelet op de omvang op basis van de indicatieve lijst met activiteiten inschatting geluid en geur ingeschaald worden in 'Positie 2'.

SBI-1993	SBI-2008		Omschrijving	Positie							
-	-	Nummer		Geluid	Geur	GPP?	Risicovol?	Hoogste	Verkeer		Potentie voor functie-menging
014	016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:								
014	016	1	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m²	2	1			2	2	G	
014	016	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o.<= 500 m²	1	1			1	1	G	JA
014	016	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m²	2	1			2	2	G	
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	1	1			1	1	G	JA

Richtafstand	Positie	Zones geluid		Zones geur
Tabel VNG- 2009	Tabel VNG-2024	Rustig woongebied	Gemengd gebied met wonen	
0 of 10 m	FM (functie-menging)	-	-	-
30 m	1	beperkt	basis	basis (> 30 m)
50 m	2	beperkt (> 50 m)	basis	basis (> 50 m)

Het betreft hier echter een bestaande situatie waarbij het bedrijf ook al rekening moest houden met de aanwezige bedrijfswoning in het plangebied. Het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning verandert daar niets aan. Artikel 4.13 van de Invoeringswet Omgevingswet en artikel 8.1.5 Invoeringsbesluit Omgevingswet bepalen dat waarden voor geluid of geur, die gelden op grond van een omgevingsvergunning milieu of maatwerkvoorschrift, van kracht blijven.

Los hiervan wordt met een afstand van 33 m vanaf de bedrijfswoning tot aan het bedrijfsperceel van het hoveniersbedrijf voldaan aan de voormalige richtafstand van 30 m in een gemengd gebied. Daarnaast ligt de inrit van het bedrijf ten westen van de bij het hoveniersbedrijf behorende bedrijfswoning (tussen Plakselaan 2 en 4). Aan de zijde van het plangebied ligt namelijk de siertuin van de bedrijfswoning aan de Plakselaan 2. Hiermee vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

6.4.3 Conclusie

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

6.5 Luchtkwaliteit

6.5.1 Regelgeving

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

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

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

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

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

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

6.5.2 Doorvertaling ruimtelijke onderbouwing

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

Bestaande luchtkwaliteit
Op basis van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK), zijn de jaargemiddelde concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ voor het monitoringsjaar 2022 (monitoringsronde 2023) bepaald. Hieruit blijkt dat de jaargemiddelde grenswaarden (40 µg/m^3 voor NO_2 en PM_{10} en 25 µg/m^3 voor $PM_{2,5}$) ter plaatse van het dichtstbijzijnde toetspunt 27364178_18683 op de meest nabij gelegen gemonitorde weg, de A15, niet worden overschreden.

De waardes bedragen 12,8 µg/m^3 voor NO_2, 17,1 µg/m^3 voor PM_{10} en 9,7 µg/m^3 voor $PM_{2,5}$. Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

6.5.3 Conclusie

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

6.6 Externe veiligheid

6.6.1 Regelgeving

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

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

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

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

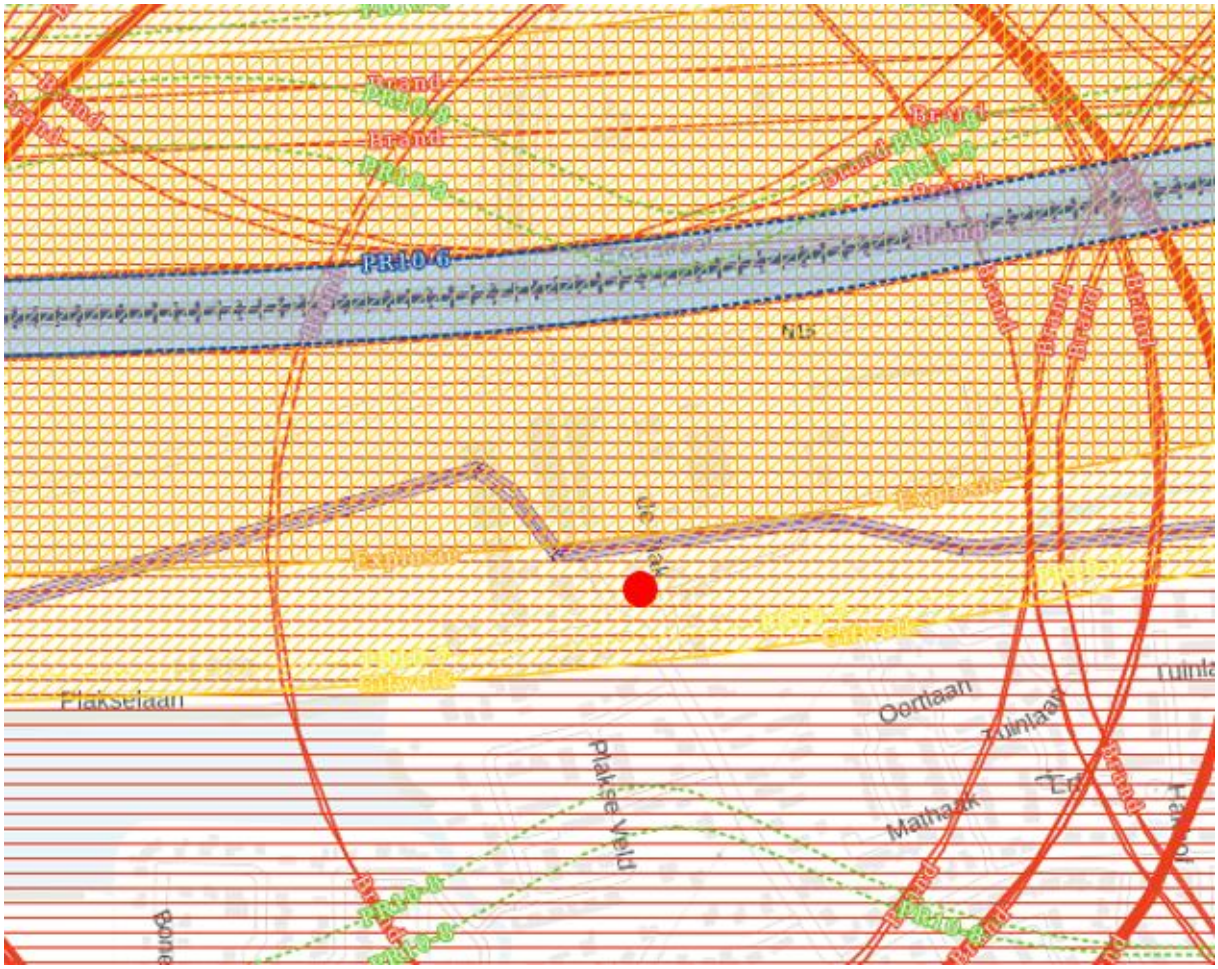
Groepsrisico: aandachtsgebieden
Het Bkl introduceert zogenaamde 'aandachtsgebieden' rond risicobronnen. Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van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

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

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

6.6.2 Doorvertaling ruimtelijke onderbouwing

Op navolgende afbeelding is een uitsnede weergegeven van de risicokaart. Hierop is informatie weergegeven ten aanzien van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, transportroutes over weg, water en spoor, buisleidingen en bovengrondse hoogspanningslijnen:



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

Kwetsbaarheid
De bestaande woning betreft een kwetsbaar gebouw.

Inrichtingen c.q. bedrijven
Uit de provinciale risicokaart blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen het aandachtsgebied van een risicovolle inrichting.

Vervoer van gevaarlijke stoffen via weg, water en spoorwegen
Uit de risicokaart blijkt dat het plangebied is gelegen in de directe nabijheid van een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Het plangebied is op circa 180 m van de rijksweg A15 gelegen. Het plangebied is op circa 250 m van de spoorweg gelegen en valt binnen het gifwolkaandachtsgebied van de spoorweg.

In een omgevingsplan wordt voor beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties binnen een brandaandachtsgebied, een explosieaandachtsgebied en een gifwolkaandachtsgebied rekening gehouden met de kans op het overlijden van een groep van tien of meer personen per jaar als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval veroorzaakt door een activiteit. De bestaande woning is een kwetsbaar gebouw. Daar waar het omgevingsplan beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties toelaat, wordt hieraan voldaan als het omgevingsplan waarborgt:

- dat maatregelen zijn getroffen ter bescherming van personen in die gebouwen en op die locaties; of
- dat het aantal doorgaans aanwezige personen of de tijd dat die aanwezig zijn in die gebouwen en op die locaties beperkt is.

De bestaande woning is reeds in gebruik als bedrijfswoning. De functiewijziging naar een burgerwoning brengt geen wijziging aan in het groepsrisico. Het doorgaans aanwezige aantal personen wordt juist minder nu de bedrijfsbestemming komt te vervallen.

Vervoer van gevaarlijke stoffen door een buisleiding
Over het noordelijk deel van het plangebied lopen twee aardgastransportleidingen. Deze leidingen hebben een risicocontour waardoor bij enkele potentiële rampscenario's slachtoffers zouden kunnen vallen. De buisleidingen hebben een diameter van 1220 en een maximale werkdruk van 6620 alsmede een wanddikte van 18.32. Het plangebied is gelegen in het brandaandachtsgebied behorende bij aardgastransportleidingen. De bestaande woning is een kwetsbaar gebouw. Daar waar het omgevingsplan beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties toelaat, wordt hieraan voldaan als het omgevingsplan waarborgt:

- dat maatregelen zijn getroffen ter bescherming van personen in die gebouwen en op die locaties; of
- dat het aantal doorgaans aanwezige personen of de tijd dat die aanwezig zijn in die gebouwen en op die locaties beperkt is.

De bestaande woning is reeds in gebruik als bedrijfswoning. De functiewijziging naar een burgerwoning brengt geen wijziging aan in het groepsrisico. Het doorgaans aanwezige aantal personen wordt juist minder nu de bedrijfsbestemming komt te vervallen.

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

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

Het voorgaande volgt ook uit het advies dat de Veiligheids- en gezondheidsregio Gelderland-Midden heeft uitgebracht. Dit advies is als bijlage 3 bij de motivering gevoegd. De veiligheids- en gezondheidsregio geeft aan dat wijziging van het gebruik niet leidt tot veranderingen aan de woning en haar omgeving en/of mogelijk aantal aanwezigen. Over de fysieke veiligheid geeft zij daarbij het volgende advies:

"Bij een incident met gevaarlijke stoffen ligt het plangebied binnen de effectgebieden van incident(en) met gevaarlijk stoffen, waarbij doden te verwachten zijn. Aangezien er sprake is van een herbestemming zonder fysieke verbouwingen of de toevoeging van functies met een hogere mate van kwetsbaarheid, worden aanvullende bouwkundige en/of installatietechnische maatregelen als disproportioneel beschouwd.

In het kader van de rampenbestrijding en zelfredzaamheid adviseert de veiligheids- en gezondheidsregio om bij de uitwerking van de plannen de volgende maatregelen te (laten) borgen:

- *Afspraken bij werkzaamheden aan de aardgasleidingen te laten maken. In overleg met de beheerder van de aardgasleidingen afspraken te maken over het informeren van de omgeving over de mogelijke risico's bij (geplande) werkzaamheden. Eventueel afspraken te maken over aanwezigheid van personen ten tijde van geplande werkzaamheden;*
- *Toekomstig aanwezigen en bewoners te informeren over de risico's van een incident met gevaarlijke stoffen en het bijbehorende handelingsperspectief. Risicocommunicatie draagt bij aan de mate van zelfredzaamheid;*
- *(Technische) maatregelen te treffen om de gebouwen of delen daarvan luchtdicht te kunnen sluiten om een veilige schuilmogelijkheid te creëren ingeval van een toxische wolk."*

Deze maatregelen hebben naar verwachting een positief effect op de veiligheid. Bovendien betreffen de aanwezige personen zelfredzame personen, waarbij zij zichzelf bij een (dreigend) incident in veiligheid kunnen brengen, mits geïnformeerd en tijdig gewaarschuwd.

Echter valt niet uit te sluiten dat er zich een incident voordoet, waarbij deze zich boven de mogelijkheden van de rampenbestrijding uitstijgt. Het bevoegd gezag heeft aangeven dit restrisico te accepteren.

6.6.3 Conclusie

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

6.7 Waterhuishouding

6.7.1 Regelgeving

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

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

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

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

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

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

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

a. Waterneutraal inrichten. Om te voorkomen dat door de aanleg van nieuw verhard oppervlak wateroverlast ontstaat, is de aanleg van extra waterberging van belang om het verlies aan waterberging in de bodem te compenseren.
b. Schoon inrichten. Om te voorkomen dat de waterkwaliteit van het oppervlaktewater negatief wordt beïnvloed. Binnen het stedelijk gebied zal daarom schoon hemelwater van nieuwbouwprojecten gescheiden van het vuilwater moeten worden afgevoerd: afkoppelen. Het waterschap streeft naar 100 % afkoppeling van schoon hemelwater van verharde oppervlakken (gebouwen, wegen en ander terreinverharding).

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

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

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

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

Uitgangspunten gemeente

Compensatie verhard oppervlak – Gemeente Lingewaard

In het gemeentelijk watertakenplan Lingewaard 2023 - 2027 (GWP) zijn volgende eisen gesteld voor nieuwbouwlocaties:

- het afval- en hemelwater blijven gescheiden;
- in het ontwerp moet al rekening gehouden worden met een duurzame ontwatering, dit om problemen in de toekomst te voorkomen.

De gemeente volgt het waterschap betreft de compensaties voor toenemend verhard oppervlak. Voor de ontwateringsdiepte ten opzichte van de GHG heeft de gemeente de onderstaande minimale wensen:

- Wegen: 0,7 m -wegpeil;
- Nieuwbouw: 1,0 m -vloerpeil;
- Groen: 0,5 m -maaiveld.

Hierbij geldt dat het vloerpeil 0,3 m boven het hoogste wegpeil gelegen moet zijn.

Met de onderstaande voorkeursvolgorde streeft de gemeente na om grondwateroverlast bij nieuwbouw te voorkomen:

- ophogen van het maaiveld.
- aanleggen van extra oppervlaktewater.
- treffen van bodemkundige maatregelen.
- treffen van grondwatertechnische maatregelen.
- bouwtechnische maatregelen.

6.7.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Bestaande situatie
In de huidige situatie is het plangebied reeds in gebruik als woning met bijgebouw. Het plangebied is grotendeels verhard.



Uitsnede kaart bij de waterschapsverordening Waterschap Rivierenland

Waterkeringen
In het voorliggende plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig.

Watergangen
In het plangebied zijn geen watergangen aanwezig.

Watercompensatie
Het betreft de functieverandering van al bestaande bebouwing. Er wordt geen nieuwe verharding mogelijk gemaakt ten opzichte van de bestaande planologische situatie. Aan de achterzijde (=noordzijde) van het perceel wordt zelfs circa 400 m² terreinverharding verwijderd. Watercompensatie is daarom niet benodigd.

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
Binnen het plangebied zelf is in de bestaande situatie geen sprake van gescheiden afvoer van hemelwater en afvalwater. Voor het afvoer van het afvalwater blijft de bestaande rioolaansluiting gehandhaafd.

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.

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

6.8 Natuur en ecologie

6.8.1 Regelgeving

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

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

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

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

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

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

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

6.8.2 Doorvertaling ruimtelijke onderbouwing

Voor de functieverandering wordt ten opzichte van de bestaande situatie geen nieuwe bebouwing gerealiseerd of gesloopt. Een quickscan flora en fauna is daarom niet noodzakelijk. Ook maakt het plangebied geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'Rijntakken', circa 1,4 km ten noorden van het plangebied. De voorgenomen functiewijziging van bedrijf naar wonen zorgt voor een afname van het aantal voertuigbewegingen en daarmee voor een lichte verbetering qua stikstofuitstoot naar het Natura 2000-gebied 'Rijntakken'.

Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

6.8.3 Conclusie

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

6.9 Cultureel erfgoed

Het onderdeel cultureel erfgoed gaat over zowel archeologie als cultuurhistorie.

6.9.1 Regelgeving

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

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

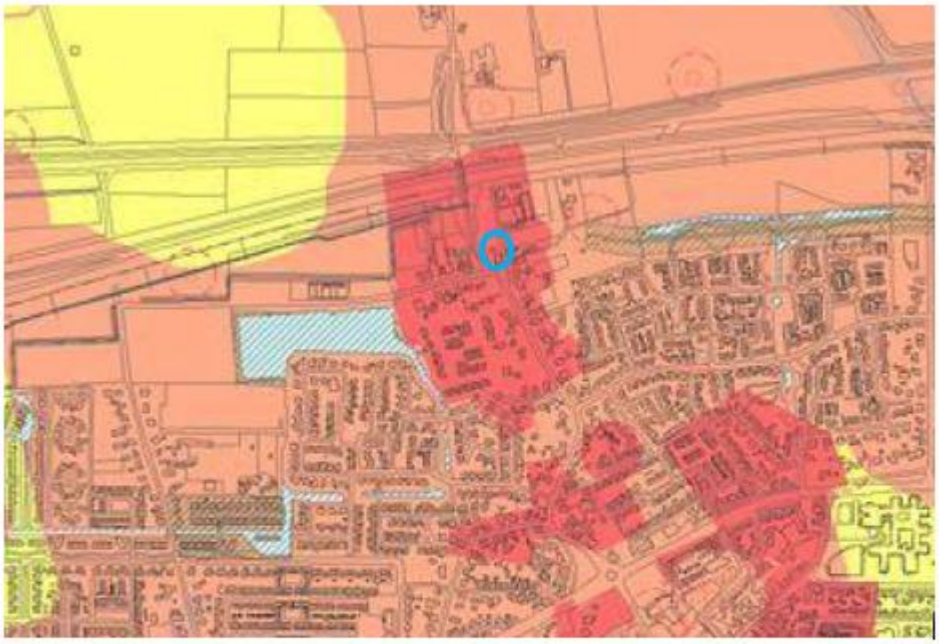
Daarnaast zijn er ten aanzien van de bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden een aantal beginselen geformuleerd (artikel 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd: archeologische monumenten, (voorbeschermde)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

6.9.2 Doorvertaling ruimtelijke onderbouwing

Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is vooruitlopend op de Omgevingswet opgenomen op de archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische waardenkaart. Deze archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden zijn veelal doorvertaald in respectievelijk archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen opgenomen in het tijdelijke omgevingsplan of activiteitgericht in het omgevingsplan. Als het initiatief in deze (werkings)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

Archeologie
Voor de beoogde ontwikkeling wordt geen nieuwe bodem geroerd. Het betreft alleen de functieverandering van al bestaande bebouwing.

Wel is de gemeentelijke archeologische beleidskaart (RAAP-rapport 3878) geraadpleegd om te kijken of er voor het plangebied een archeologische verwachtingswaarde geldt:



Waarde-Archeologie 3: historische dorpskern, oude woongrond en overige terreinen van archeologisch belang

Bij bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv en groter dan 50 vierkante meter vroegtijdig waardestellend archeologisch vooronderzoek conform KNA.

De archeologische verwachtingswaarde is in de regels en op de verbeelding vertaald in een gebiedsaanwijzing Waarde - Archeologie 3.

Cultuurhistorie
Op de kaarten 'Cultuurhistorie' en 'Historisch landschap, historische stedenbouw en archeologie' van de provincie Gelderland zijn geen cultuurhistorische waardevolle objecten of structuren in het plangebied aangeduid. Met voorliggende ontwikkeling wordt het bestaande karakter van de bebouwingslinten gerespecteerd. De functiewijziging heeft geen invloed op De Plak zelf.

De bestaande woning is aangewezen als gemeentelijk monument (voormalige boerderij). Aan de woning zelf en aan de inrichting van het perceel worden geen wijzigingen aangebracht. Het betreft alleen een functiewijziging van bestaande bebouwing. Dit heeft derhalve geen invloed op de bestaande woning.

6.9.3 Conclusie

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

6.10 MER-beoordeling

6.10.1 Regelgeving

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

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

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

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

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

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

6.10.2 Doorvertaling ruimtelijke onderbouwing

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

Op grond van het gestelde in 6 van deze motivering kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling, gelet op de aard, omvang en ligging, geen aanzienlijke milieueffecten kent. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De uitgevoerde onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent dit TAM-omgevingsplan te kunnen nemen.

6.10.3 Conclusie

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

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

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

7.1 Economische uitvoerbaarheid

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

7.2 Participatie

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

Participatie
De wet schrijft niet voor hoe participatie exact vormgegeven moet worden, waardoor er ruimte is voor maatwerk. Dit betekent dat de inrichting van het participatieproces kan variëren afhankelijk van de locatie, het soort besluit, de omgeving en de betrokkenen. In de praktijk betekent dit dat er een breed scala aan participatiemethoden en -instrumenten beschikbaar zijn.

In het kader van de beoogde ontwikkeling heeft de initiatiefnemer met de omwonenden gesproken. De buurtgenoten hebben aangegeven het fijn te vinden dat het autobedrijf op de locatie vertrekt en zien de wijziging naar een woonfunctie als een verbetering.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerp TAM-omgevingsplan heeft van donderdag 18 september 2025 tot en met woensdag 29 oktober 2025 (gedurende 6 weken) ter visie gelegen.

Er is tijdens deze periode 1 zienswijze ontvangen. Deze zienswijze is in een separate nota van een gemeentelijke reactie voorzien (zie bijlage 4).

Bijlagen bij motivering

Bijlage 1 Bodemonderzoek

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaai

Bijlage 3 Advies Veiligheidsregio

Bijlage 4 Nota zienswijzen

Regels

Preambule
Dit plan beoogt de bestaande feitelijk aanwezige (maar niet als zodanig bestemde) bedrijfswoning te wijzigen naar een burgerwoning op de locatie De Plak 80 - 80A te Bemmel.

Juridisch is het plan een nieuw hoofdstuk in het omgevingsplan van de gemeente Lingewaard. De in deze wijziging van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als afdelingen van hoofdstuk 22[a] van het omgevingsplan van de gemeente Lingewaard. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1, lid 2 Besluit elektronische publicaties bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op www.ruimtelijkeplannen.nl uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als afdelingen van hoofdstuk 22a van het omgevingsplan van de gemeente Lingewaard. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22a.' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '22a.' gelezen worden.

Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen

Artikel 1 Begrippen

1.1 toepassing omgevingsplan

Begripsbepalingen die zijn opgenomen in bijlage I van de Omgevingswet, bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing, tenzij hierna daarvan is afgeweken.

1.2 plan

het omgevingsplan gemeente Lingewaard.

1.3 TAM-omgevingsplan

het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a, De Plak 80, Bemmel met identificatienummer NL.IMRO.1705.326-VG01 van de gemeente Lingewaard.

1.4 aanduiding

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

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

a. niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit:
een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten niet specifiek publiekgericht zijn, en die op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse, zoals een architectenbureau, adviesbureau, accountant, schildersbedrijf;
b. publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis:
een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak publieksgericht zijn en waarvan de omvang en uitstraling zodanig is, dat de activiteit past binnen de desbetreffende woonomgeving en derhalve in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden toegestaan, zoals een kapsalon, schoonheidsspecialist, tandarts, huisarts.

1.7 afhankelijke woonruimte

een bijgebouw waarin mantelzorg gehuisvest is, gelegen bij een woning.

1.8 bebouwing

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

1.9 bed & breakfast

het verlenen van logies en ontbijt in een woning, inclusief bijbehorende bijgebouwen.

1.10 begane grond vloer

de vloer van een gebouw, niet zijnde een keldervloer, op het peilniveau.

1.11 bestaand

a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat en is gebouwd krachtens een onherroepelijke omgevingsvergunning of bouwvergunning voor het bouwen, of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een onherroepelijke omgevingsvergunning of bouwvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag vóór het tijdstip van terinzagelegging is ingediend, danwel vergunningvrij gebouwd in overeenstemming met de Woningwet en/of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat en in overeenstemming is met het voorheen geldende planologische regime.

1.12 bevoegd gezag

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

1.13 bijgebouw

een al dan niet vrijstaand gebouw, dat door zijn vorm, functie, situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan dat op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.14 bouwen

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

1.15 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.16 bouwperceel

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

1.17 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.18 bouwvlak

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

1.19 bouwwerk

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

1.20 bouwwijze

de wijze van bouwen van een woning, waarbij:

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

1.21 extensief recreatief medegebruik

die vormen van natuurvriendelijke recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen, fietsen, picknicken, kanoën, survivaltochten en natuurgerichte recreatie zoals vogelobservatie, waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruimte.

1.22 gebouw

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

1.23 gebruiken

gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven.

1.24 hoofdgebouw

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt.

1.25 hoofdverblijf

a. het adres waar betrokkene woont of, indien betrokkene op meer dan één adres woont, het adres waar hij naar verwachting gedurende een half jaar de meeste malen zal overnachten;
b. het adres waar, bij ontbreken van een adres als bedoeld onder a, betrokkene naar redelijke verwachting gedurende drie maanden tenminste twee derde van de tijd zal overnachten.

1.26 huishouden

één of meer personen die hun hoofdverblijf op hetzelfde adres hebben. Die een duurzame gezamenlijke huishouding voeren met de intentie zelfstandig, bestendig, voor onbepaalde tijd, in gezinsverband of in een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband te wonen. Hierbij moet sprake zijn van continuïteit en onderlinge verbondenheid.

1.27 kelder

een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0,5 m boven peil.

1.28 landschappelijke waarde

de aan een gebied aanwezige en toegekende waarden, gekenmerkt door het waarneembare -al dan niet begroeide- deel van het aardoppervlak, dat wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van niet-levende en levende natuur.

1.29 mantelzorg

het anders dan bedrijfsmatig bieden van zorg aan een of meer leden van een op dat perceel wonende huishouding, die hulpbehoevend is of zijn op fysiek, psychisch en/of sociaal vlak.

1.30 ondergeschikte bouwonderdelen

een functie die in ruimtelijke en/of bedrijfseconomische zin ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie binnen een bestemming.

1.31 overkapping/ carport

een dakconstructie, vrijstaand met maximaal één wand, dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen, die niet wordt aangemerkt als een gebouw.

1.32 peil

- voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: het aansluitend terrein, ter plaatse van die hoofdtoegang;
- voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan een weg grenst: de gemiddelde hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende afgewerkte terrein, voor aanvang van de bouwwerkzaamheden, het oorspronkelijke maaiveld.

1.33 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.34 publieksgerichte bedrijfsactiviteit aan huis

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

1.35 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval worden verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.36 verbeelding

de verbeelding van het TAM-omgevingsplan 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a, De Plak 80, Bemmel'.

1.37 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt.

1.38 voorgevellijn

de denkbeeldige lijn die langs de voorgevel van een gebouw loopt alsmede het verlengde van die lijn tot aan de bouwperceelgrens.

1.39 vrijstaand bijgebouw

een bijgebouw, dat fysiek geheel los staat van enig ander gebouw, dan wel slechts met een ander gebouw verbonden is door een bouwwerk geen gebouw zijnde, zoals een overkapping of pergola.

1.40 waterhuishoudkundige doeleinden

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

1.41 wonen

het houden van verblijf, het huren of het gehuisvest zijn in een woning, als bedoeld in 1.42.

1.42 woning/ wooneenheid

een complex van ruimten inclusief aan- en uitbouwen, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Toepassingsbereik

a. De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in het derde lid.
b. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 van het plan zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit TAM-omgevingsplan.
c. De regels in dit TAM-omgevingsplan zijn van toepassing op de locatie 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a, De Plak 80, Bemmel', waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1705.326-VG01.

Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen

In aanvulling op artikel 22.24 van het plan, gelden de volgende meet- en rekenbepalingen:

3.1 afstand tot de bouwperceelgrens

kortste afstand van een bepaald punt van het bouwwerk tot de grens van het bouwperceel.

3.2 afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens

kortste afstand van een bepaald punt van het bouwwerk tot de zijdelingse grens van het bouwperceel.

3.3 bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk, met uitzondering van onderschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

3.4 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

3.5 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Bij toepassing van het meten van de goothoogte van een bouwwerk worden dakkapellen buiten beschouwing gelaten, behoudens dakkapellen en dakopbouwen waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de breedte van het betreffende dakvlak. De goothoogte wordt dan gemeten vanaf het peil tot aan de goot van de dakkapel.

3.6 inhoud van een bouwwerk

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

3.7 oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

3.8 oppervlakte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde

tussen de buitenzijden van het bouwwerk, geen gebouw zijnde, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk, geen gebouw zijnde.

3.9 ondergeschikte bouwdelen

bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, droogstanden, ingangspartij, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- en functiegrenzen niet meer dan 1 m bedraagt; airco's met een diepte groter dan 0,5 m en warmtepompen worden hier niet onder verstaan.

Artikel 4 Aanvraagvereisten

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van het plan, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit TAM-omgevingsplan.

Artikel 5 Algemeen gebruiks- en bouwverbod

Niet genoemde gebruiks- en bouwactiviteiten en gebruiks- en bouwactiviteiten die in strijd zijn met dit plan zijn niet toegestaan.

Hoofdstuk 2 Specifieke regels over functies

Artikel 6 Agrarisch met waarden - Oeverwallen

6.1 Functieomschrijving

6.1.1 Algemeen

In het voor 'Agrarisch met waarden - Oeverwallen' aangewezen gebied zijn de volgende activiteiten toegestaan:

a. Behoud en bescherming van landschappelijke waarden;
b. Hobbymatig agrarisch gebruik;
c. Water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishoudkundige situatie.

met de daarbij behorende:

bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ontsluitingsvoorzieningen en groenvoorzieningen.

6.1.2 Nadere detaillering van de functieomschrijving

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 6.1.1:

a. Landschappelijke waarden
   De landschappelijke waarden worden gevormd door herkenbaarheid van het rivierenlandschap; kleinschaligheid, aanwezigheid van boomgaarden en bosschages, infiltratiemogelijkheden voor water.
b. Extensief recreatief medegebruik
   De gronden gelegen binnen deze functie mogen worden gebruikt ten behoeve van extensief recreatief medegebruik. Ter ondersteuning van het recreatief medegebruik zijn beperkte recreatieve voorzieningen toegestaan in het gehele gebied, zoals paden, banken, picknicktafels, bewegwijzering e.d.

6.2 Beoordelingsregels bouwactiviteiten

6.2.1 Algemeen

De gronden mogen niet worden bebouwd, met uitzondering van de in 6.3 genoemde bouwwerken.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 van het plan en 6.2.1 mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd als:

a. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedraagt dan 1 m.

6.2.3 Voorwaardelijke verplichting verwijderen verharding

De bouw, het gebruik en de instandhouding van de woning, zoals beschreven in de functie 'Wonen', is pas toegestaan indien en zolang aan de volgende voorwaarde wordt voldaan:

a. De terreinverharding op het deel van het plangebied zoals aangegeven in bijlage 1 moet verwijderd worden en verwijderd worden gehouden.

6.3 Aanwijzing vergunningplichtige activiteit

6.3.1 Schuilhutten

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning een schuilhut te bouwen.

6.4 Beoordelingsregels binnenplanse omgevingsplanactiviteit

6.4.1 Schuilhut

De omgevingsvergunning als bedoeld in 6.3.1 wordt alleen verleend als:

b. de schuilstal ter plaatse noodzakelijk is in het kader van dierenwelzijn;
c. de omvang van de schuilstal niet meer bedraagt dan 30 m²;
d. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
e. er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing, die wordt onderbouwd en gevisualiseerd in een terrein-/ beplantingsplan;
f. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en de waarden.

Artikel 7 Wonen

7.1 Functieomschrijving

In het voor 'Wonen' aangewezen gebied zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan:

a. wonen;
b. de bestaande publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis, met dien verstande dat nieuwe publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan na verlening van omgevingsvergunning als opgenomen in 7.3.1;
c. waterberging;
d. parkeren op eigen terrein.

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen.

7.2 Bouwactiviteit

7.2.1 Algemeen

a. Het is niet toegestaan om een bodemgevoelig gebouw te bouwen als de kwaliteit van de bodem niet voldoet aan de grenswaarden zoals opgenomen in bijlage IIa bij het Besluit activiteiten leefomgeving.
b. Bij toepassing van artikel 22.36 van het plan bedraagt de oppervlakte van een bodemgevoelig bijbehorend bouwwerk niet meer dan 50 m^2.

7.2.2 Hoofdgebouwen

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 van het plan mogen hoofdgebouwen worden gebouwd als:

a. het hoofdgebouw wordt gebouwd binnen het bouwvlak;
b. per bouwvlak is ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' 1 woning toegestaan;
c. de voorgevel van het hoofdgebouw wordt gesitueerd in de voorgevelrooilijn of op een afstand van niet meer dan 2 m daarachter;
d. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw mogen niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte;
e. de inhoud van de woning bedraagt maximaal 850 m^3. Indien de bestaande inhoud meer bedraagt dan het voorgaande, dan geldt deze bestaande inhoud als maximum.

7.2.3 Bijgebouwen en aan- en uitbouwen

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 van het plan gelden de volgende regels voor bijgebouwen en aan- en uitbouwen:

a. Bijgebouwen dienen minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning gebouwd te worden binnen het bouwvlak danwel de aanduiding 'erf';
b. de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt maximaal 75 m^2;
c. de inhoud van aan- en uitbouwen tellen mee bij de inhoud van de woning als opgenomen in 7.2.2;
d. de goothoogte, respectievelijk de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
e. de afstand van bijgebouwen tot de woning bedraagt maximaal 25 m.

7.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 van het plan gelden de volgende regels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

a. erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw zijn maximaal 1 m hoog;
b. erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw zijn maximaal 2 m hoog;
c. een overkapping is uitsluitend ten behoeve van een woning toegestaan. De bouwhoogte bedraagt maximaal 3,5 m en de bebouwde oppervlakte maximaal 30 m²;
d. zonnepanelen zijn maximaal 2,1 m hoog;
e. de aaneengesloten oppervlakte zonnepanelen is maximaal 250 m²;
f. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn maximaal 2 m hoog.

7.3 Specifieke functieregels

7.3.1 Uitoefenen niet publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten

De uitoefening van niet publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 7.1 is toegestaan met dien verstande dat:

a. uitsluitend een bedrijfsactiviteit van milieucategorie 1 of 2 is toegestaan zoals staat opgenomen in bijlage 2, of een naar zijn aard en omvang daarmee gelijk te stellen activiteit;
b. horeca, detailhandel of groothandel niet is toegestaan;
c. de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een beroep of kleinschalige bedrijfsactiviteit binnen een woning en de bijbehorende bouwwerken, in voorkomend geval samen met de bruto vloeroppervlakte ten behoeve van een beroep niet meer bedraagt dan 30% van de totale bruto vloeroppervlakte van de betreffende woning en de bijbehorende bouwwerken maar in ieder geval niet meer dan 75 m²;
d. geen buitenopslag van goederen ten behoeve van een beroep of kleinschalige bedrijfsactiviteit op de bij de betreffende woning behorende gronden plaatsvindt;
e. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk mag optreden, met dien verstande dat het parkeren ten behoeve van een beroep of kleinschalige bedrijfsactiviteit zoveel mogelijk op eigen terrein plaatsvindt;
f. behoudens in- en uitladen, geen activiteiten in de openbare ruimte rond de betreffende woning mogen plaatsvinden;
g. het beroep of de kleinschalige bedrijfsactiviteit moet worden uitgeoefend door een bewoner (ingeschreven in de Gemeentelijke Basisadministratie) van de betreffende woning;
h. per woning maximaal 2 personen ieder een eigen beroep of kleinschalige bedrijfsactiviteit mogen uitoefenen;
i. per beroep of kleinschalige bedrijfsactiviteit maximaal 1 personeelslid in dienst mag zijn naast de bewoner van de betreffende woning;
j. reclame-uitingen moeten voldoen aan hetgeen gesteld is in artikel 5.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet in samenhang met artikel 22.8 van de Omgevingswet;

k. een bed & breakfast, als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
    1. De woonfunctie blijft als primaire functie behouden en herkenbaar. De activiteiten zijn kleinschalig van omvang en passen bij de kwaliteit en de schaal van de hoofdfunctie.
    2. Ten behoeve van de bed & breakfast mag 30 % van de totale bruto-vloeroppervlakte van de betreffende woning en de daarbij behorende bouwwerken gebruikt worden, met een maximum van 75 m^2. Hierbij worden de ruimtes die gemeenschappelijk worden gebruikt buiten beschouwing gelaten.
    3. Er mag aan maximaal 4 personen bedrijfsmatig nachtverblijf worden aangeboden.
    4. De bed & breakfast voorziening moet binnen de bestaande woonbebouwing en de daarbij behorende aan-, uit- en bijgebouwen gerealiseerd worden.
    5. De bed & breakfast activiteiten worden door de hoofdbewoner uitgeoefend; tijdens het nachtverblijf is de hoofdbewoner in de bijbehorende woning aanwezig.
    6. De activiteiten mogen geen ernstige c.q. onevenredige hinder voor het woonmilieu opleveren en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving (waaronder de volgens het omgevingsplan gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken).
    7. De voorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige woning. Een aparte kookgelegenheid is niet toegestaan.
    8. Een naamsaanduiding mag alleen in zeer bescheiden vorm op de gevel aanwezig zijn; voor de afmetingen wordt aansluiting gezocht bij de vastgestelde nota Ruimtelijke Kwaliteit.
    9. Het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

7.3.2 Parkeren op eigen terrein

Het gebruik van eigen terrein ten behoeve van parkeren zoals bedoeld in 7.1 is toegestaan met dien verstande dat:

a. parkeren voor de voorgevel niet is toegestaan.

7.3.3 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met de functie wordt in ieder geval begrepen, het gebruik of het laten gebruiken van gronden en/of opstallen voor:

a. vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
b. publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit.

Hoofdstuk 3 Algemene regels over functies

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 9 Algemene bouwregels

Indien de bestaande maatvoering afwijkt van hetgeen in deze planregels is bepaald mag deze afwijkende maatvoering te allen tijde worden gehandhaafd en/of vernieuwd, met dien verstande dat de afwijking niet mag worden vergroot.

Hoofdstuk 4 Regels ter bescherming van waarden en objecten

Artikel 10 Leiding - Gas

10.1 Voorrangsbepaling

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

10.2 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.1705.326-VG01 is aangewezen als Leiding - Gas.

10.3 Functieomschrijving

Een locatie die is aangewezen als Leiding - Gas heeft mede als functie de aanleg en instandhouding van een gastransportleiding, uitsluitend in het bestaande type met de bestaande druk en diameter.

10.4 Bouwactiviteit

10.4.1 Aanvullende beoordelingsregels

a. In aanvulling op het bepaalde in hoofdstuk 2 mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van de functies genoemd in hoofdstuk 2;
b. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;

10.4.2 Afwijken van aanvullende beoordelingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit te verlenen in afwijking van:

a. het bepaalde in 10.4.1 en toestaan dat op basis van het bepaalde in hoofdstuk 2 gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, mits:
    1. geen aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
    2. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder.

10.5 Specifieke functieregels

Tot een gebruik in strijd met deze functie, wordt in ieder geval gerekend:

a. het opslaan van goederen, met uitzondering van het opslaan van goederen ten behoeve van inspectie en onderhoud van de gastransportleiding;
b. het wijzigen van het gebruik van bestaande gebouwen, indien daardoor een kwetsbaar gebouw wordt toegelaten.

10.6 Aanlegactiviteit

10.6.1 Vergunningplicht

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning de volgende aanlegactiviteiten te (laten) verrichten:

a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
e. diepploegen;
f. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving aangegeven, en daarmee verband houdende constructies;
g. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen.

10.6.2 Uitzondering vergunningplicht

Het verbod van 10.6.1 geldt niet voor aanlegactiviteiten die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer ten behoeve van de functies genoemd in hoofdstuk 2;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

10.6.3 Beoordelingsregels

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend, mits:

a. geen aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder. Het vermelde advies betreft de belangen in verband met de externe veiligheid, de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding.

Artikel 11 Waarde - Archeologie 3

11.1 Voorrangsbepaling

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

11.2 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.1705.326-VG01 is aangewezen als Waarde - Archeologie 3.

11.3 Functieomschrijving

Een locatie die is aangewezen als 'Waarde - Archeologie 3' heeft mede als functie de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

11.4 Bouwactiviteit

11.4.1 Aanvullende beoordelingsregels

a. In afwijking van het bepaalde in hoofdstuk 2 mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze functie;
b. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen dan wel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met uitzondering van:
    1. ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of veranderd;
    2. de bouw van een bijgebouw of de uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met ten hoogste 50 m^2.

11.4.2 Afwijken van aanvullende beoordelingsregels

a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit te verlenen in afwijking van het bepaalde in 11.4.1 en toe te staan dat op basis van het bepaalde in hoofdstuk 2 gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels in ieder geval de volgende regels worden verbonden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
    3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties.
b. De omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen in voldoende mate is vastgesteld.
c. Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld onder a winnen zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

11.5 Aanlegactiviteit

11.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de gronden op een locatie aangewezen als 'Waarde - Archeologie 3' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen van verhardingen, zulks indien de oppervlakte van de aan te brengen verharding meer bedraagt dan 10 m^2;
b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
d. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, aanleggen van drainage en ontginnen;
e. het aanleggen van kabels en leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
f. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand.

11.5.2 Uitzondering vergunningplicht

Het verbod als bedoeld in 11.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

11.5.3 Beoordelingsregels

a. De werken of werkzaamheden als bedoeld in 11.5.1 zijn slechts toelaatbaar, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van de in lid 11.3 genoemde doeleinden.
b. De omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden als bedoeld in 11.5.1 wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarden van het terrein waarvoor de omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden wordt aangevraagd, naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen in voldoende mate is vastgesteld.

Hoofdstuk 5 Overgangsregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit TAM-omgevingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen 2 jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10 %.

c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

d. Het overgangsrecht voor bouwwerken zoals bedoeld in dit lid heeft een geldingstermijn van 10 jaar vanaf de dag van inwerkingtreding van dit TAM-omgevingsplan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

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

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

e. Het overgangsrecht voor gebruik zoals bedoeld in dit lid heeft een geldingstermijn van 10 jaar vanaf de dag van inwerkingtreding van dit TAM-omgevingsplan.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Te verwijderen terreinverharding

Bijlage 2 Lijst van bedrijven