

## **Bestemmingsplan**

**De Balmerd 12, 12A en 12B Beuningen**  
**Gemeente Beuningen**



# Gemeente Beuningen

Bestemmingsplan De Balmerd 12, 12A en 12B Beuningen



**Vestigingsadres:** Schoenaker 10, 6641 SZ Beuningen

**Telefoonnummer** 024 - 675 23 56 **Emailadres** [info@burowaalbrug.nl](mailto:info@burowaalbrug.nl) **Website** [www.burowaalbrug.nl](http://www.burowaalbrug.nl)

**Rekeningnr.** IBAN NL98 RABO 0302 2351 59 **KvK Nummer** 58365524 **BTW Nummer** NL8530.06.453.B01

## **De Balmerd 12, 12A en 12B Beuningen**

## Inhoudsopgave

|                                                    |           |
|----------------------------------------------------|-----------|
| <b>Toelichting</b>                                 | <b>5</b>  |
| <b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>                       | <b>6</b>  |
| 1.1 Aanleiding                                     | 6         |
| 1.2 Ligging plangebied                             | 6         |
| 1.3 Geldende plannen                               | 7         |
| 1.4 Leeswijzer                                     | 8         |
| <b>Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie</b>                    | <b>9</b>  |
| 2.1 Bestaande situatie                             | 9         |
| 2.2 Toekomstige situatie                           | 11        |
| <b>Hoofdstuk 3 Beleidskader</b>                    | <b>12</b> |
| 3.1 Nationaal beleid                               | 12        |
| 3.2 Provinciaal beleid                             | 13        |
| 3.3 Gemeentelijk beleid                            | 15        |
| 3.4 Conclusie                                      | 16        |
| <b>Hoofdstuk 4 Milieu- &amp; omgevingsaspecten</b> | <b>17</b> |
| 4.1 Verkeer & parkeren                             | 17        |
| 4.2 Bodem                                          | 18        |
| 4.3 Geluid                                         | 19        |
| 4.4 Milieuzonering                                 | 20        |
| 4.5 Luchtkwaliteit                                 | 23        |
| 4.6 Geur                                           | 24        |
| 4.7 Externe veiligheid                             | 25        |
| 4.8 Waterhuishouding                               | 27        |
| 4.9 Ecologie                                       | 29        |
| 4.10 Archeologie & cultuurhistorie                 | 30        |
| 4.11 Leidingen                                     | 31        |
| 4.12 Vormvrije MER-beoordeling                     | 32        |
| <b>Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving</b>     | <b>34</b> |
| 5.1 Algemeen                                       | 34        |
| 5.2 Bestemmingen                                   | 35        |
| <b>Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid</b>                 | <b>37</b> |
| 6.1 Economische uitvoerbaarheid                    | 37        |
| 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid               | 37        |

### Bijlagen toelichting (extern bijlagenboek)

|                  |                             |
|------------------|-----------------------------|
| <b>Bijlage 1</b> | <b>Bodemonderzoek</b>       |
| <b>Bijlage 2</b> | <b>Akoestisch onderzoek</b> |

|                    |                                 |           |
|--------------------|---------------------------------|-----------|
| <b>Regels</b>      |                                 | <b>43</b> |
| <b>Hoofdstuk 1</b> | <b>Inleidende regels</b>        | <b>44</b> |
| Artikel 1          | Begrippen                       | 44        |
| Artikel 2          | Wijze van meten                 | 47        |
| <b>Hoofdstuk 2</b> | <b>Bestemmingsregels</b>        | <b>48</b> |
| Artikel 3          | Wonen                           | 48        |
| Artikel 4          | Waarde - Archeologie 2          | 52        |
| Artikel 5          | Waarde - Archeologie 3          | 54        |
| <b>Hoofdstuk 3</b> | <b>Algemene regels</b>          | <b>56</b> |
| Artikel 6          | Anti-dubbelregel                | 56        |
| Artikel 7          | Algemene bouwregels             | 57        |
| Artikel 8          | Algemene gebruiksregels         | 58        |
| <b>Hoofdstuk 4</b> | <b>Overgangs- en slotregels</b> | <b>59</b> |
| Artikel 9          | Overgangsrecht                  | 59        |
| Artikel 10         | Slotregel                       | 59        |



## Toelichting

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

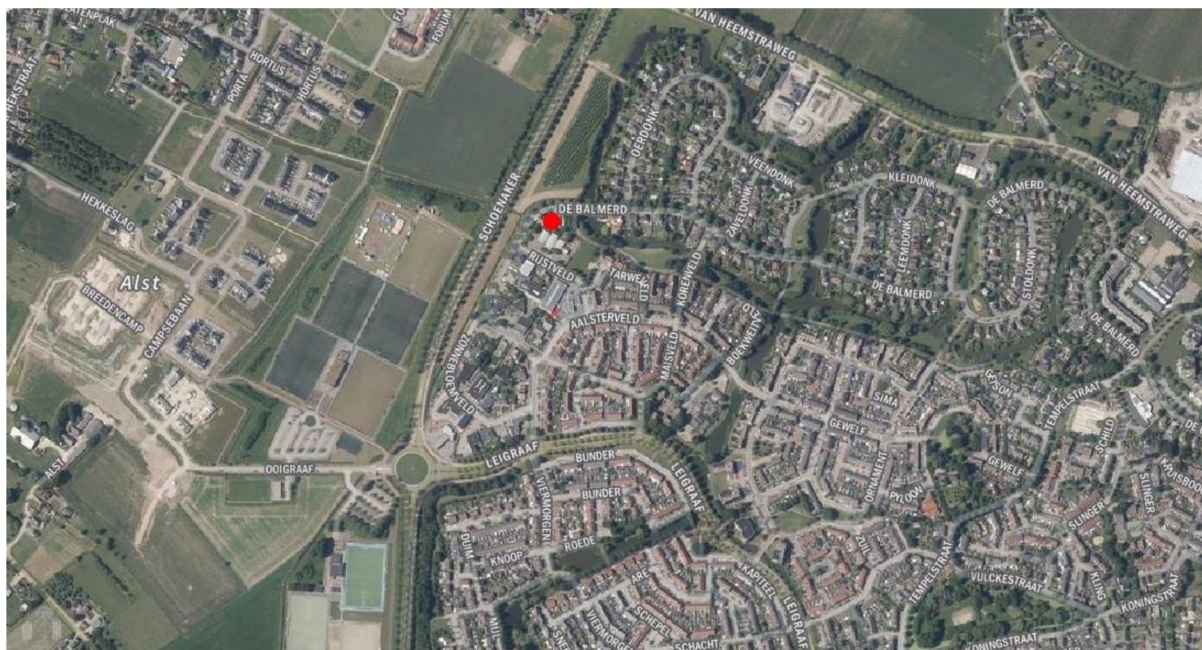
De initiatiefnemers voor dit bestemmingsplan zijn de eigenaren van het bedrijfspand met bedrijfswoning aan De Balmerd 12A/12B. Zij zijn zelf woonachtig in de bedrijfswoning met kantoor aan De Balmerd 12. Door slechte marktomstandigheden staat het bedrijfspand (nr. 12B) al vanaf 2013 voor 90% leeg en is er geen zicht op verhuur- of verkoopbaarheid. De initiatiefnemers hebben de gemeente daarom verzocht om omzetting van het bedrijfspand en de bedrijfswoning naar burgerwonen met drie wooneenheden. Het college heeft op 17 juli 2020 besloten in principe medewerking te verlenen aan dit verzoek. Bijkomend is in overleg met de gemeente besloten om ook de bedrijfswoning met kantoor aan De Balmerd 12 mee te nemen in de herziening, om zo te komen tot een logische toedeling van functies op de percelen. Dit betekent dat de bestaande bebouwing ter plaatse van zowel De Balmerd 12A/12B, als De Balmerd 12 worden omgezet naar burgerwonen. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken, moet het geldende bestemmingsplan voor de gronden in het plangebied worden herzien. Onderhavig bestemmingsplan voorziet hierin.

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de noordwestzijde van de kern Beuningen en is kadastraal bekend als gemeente Beuningen, sectie K, nummer 2530 en 2531. Het plangebied wordt begrensd door:

- Noordzijde: De Balmerd;
- Oostzijde: openbaar groen en woonwijk Den Balmerd;
- Zuidzijde: het perceel van een voormalig schoolgebouw;
- Westzijde: een groenstrook en het perceel van een voormalig schoolgebouw.

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 stip)



*Globale begrenzing plangebied (rode omkadering)*

### 1.3 Geldende plannen

Het plangebied is onderdeel van het bestemmingsplan 'Kern Beuningen', zoals door de gemeenteraad is vastgesteld op 3 juni 2013. De gronden in het plangebied hebben hierin de bestemming 'Bedrijventerrein' met bouwvlak. Ter plaatse van het bouwvlak is de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1' van toepassing. Deze aanduiding maakt het mogelijk om op bouwpercelen waar nog geen bedrijfswoning is gerealiseerd, maximaal één bedrijfswoning te realiseren. Deze functie is reeds ingevuld. Verder is het plangebied aan de noordwestzijde voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' en aan de zuidoostzijde van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'.

Naast het bestemmingsplan 'Kern Beuningen' geldt voor de gronden in het plangebied ook het 'Parapluplan Parkeren', zoals door de gemeenteraad is vastgesteld op 29 mei 2018.



*Uitsnede geldend bestemmingsplan met ligging plangebied (rode omkadering)*

De beoogde ontwikkeling voorziet enerzijds in de omzetting van twee bedrijfswoningen (nr. 12 en 12A) naar burgerwoningen en anderzijds in de toevoeging van twee wooneenheden (nr. 12B). Op grond van de huidige bestemming 'Bedrijventerrein' is het gebruik van de gronden voor burgerwoondoeleinden niet toegestaan en mogen er geen wooneenheden worden toegevoegd. Om de beoogde ontwikkeling te realiseren is het noodzakelijk een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.

## **1.4 Leeswijzer**

Het bestemmingsplan bestaat uit meerdere onderdelen: een verbeelding waarop de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven en regels waarin de bepalingen voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen. Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridische bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. De toelichting kan globaal opgedeeld worden in vier delen:

### **Inleiding en gebiedsvisie**

In hoofdstuk 1 zijn de aanleidingen en het kader voor de planherziening beschreven. Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie in het plangebied.

### **Verantwoording**

Hoofdstukken 3 en 4 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 milieuaspecten uiteengezet.

### **Juridische planbeschrijving**

In hoofdstuk 5 wordt de juridische planopzet beschreven. Doel is een nadere onderbouwing te geven wat met het plan wordt beoogd en hoe de instrumenten regels en verbeelding hierbij worden gehanteerd.

### **Uitvoerbaarheid**

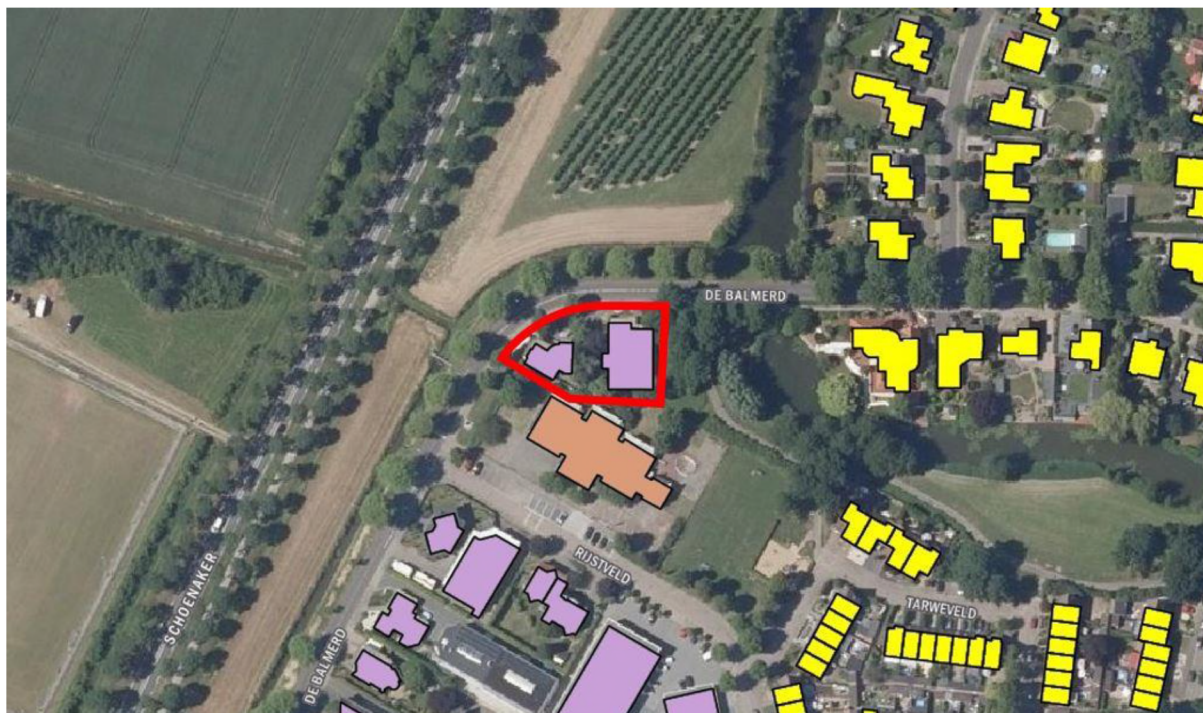
Het laatste deel (hoofdstuk 6) gaat in op de financieel-economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

## Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie

### 2.1 Bestaande situatie

In de huidige situatie is het plangebied opgesplitst in twee bedrijfspercelen, die beide bebouwd zijn met één bedrijfsgebouw. Beide gebouwen bestaan uit twee bouwlagen zonder kap. Het bedrijfsgebouw aan de oostzijde van het plangebied heeft op de begane grond een kantoor- annex bedrijfspand (nr. 12B) en op de eerste verdieping een bedrijfswoning (nr. 12A). Het bedrijfsgebouw aan de westzijde van het plangebied (nr. 12), doet dienst als bedrijfswoning met kantoor. Door slechte marktomstandigheden staat het bedrijfspand (nr. 12B) al vanaf 2013 voor 90% leeg en sinds dit jaar staan het volledige bedrijfspand (nr. 12B) en de bedrijfswoning (nr. 12A) leeg. Er is geen zicht op verhuur- of verkoopbaarheid.

In de directe nabijheid van het plangebied zijn aan de oostzijde uitsluitend burgerwoningen gelegen. Ten zuiden van het plangebied ligt een voormalig schoolgebouw, dat in gebruik is voor verschillende maatschappelijke doeleinden, waaronder een jongeren activiteitscentrum, een voedselbank en een kantoor en leslocatie van VluchtelingenWerk. Het voormalige schoolgebouw zondert het plangebied af van het zuidelijker gelegen bedrijfsgebied. Aan de zijde van De Balmerd is een groenvoorziening met laanbeplanting en een A-watergang aanwezig. Vanaf deze zijde van het plangebied is vrij zicht op de Schoenaker en het achterliggende landschap. Op navolgende afbeeldingen zijn impressies van de omliggende bebouwing en van het plangebied weergegeven:



*Impressie bestaande bebouwing met globale begrenzing plangebied (rode omkadering)*



*Impressie De Balmerd 12A/B*



*Impressie De Balmerd 12*

## 2.2 Toekomstige situatie

De naar verwachting voortdurende leegstand ter plaatse van het bedrijfsgebouw aan de oostzijde van het plangebied (nr. 12A en B), is reden om de huidige kantoor- annex bedrijfsfunctie om te zetten naar wonen. Zonder uitbreidingen en constructieve aanpassingen worden, binnen het bestaande volume van het pand, drie wooneenheden gerealiseerd. Op de begane grond (nr. 12B) komen twee grondgebonden appartementen en de voormalige bedrijfswoning (nr. 12A) op de eerste verdieping vormt het derde appartement. Het betreft koopappartementen in het middeldure prijssegment, met starters, senioren en/of mensen met een lichte verstandelijke of fysieke beperking als mogelijke doelgroep.

Op navolgende afbeelding is de beoogde verdeling op de begane grond weergegeven. De eerste verdieping blijft ongewijzigd, ten opzicht van de voormalige bedrijfswoning:



*Gewenste verdeling begane grond De Balmerd 12B*

De verdeling laat zien dat de begane grond in nagenoeg twee gelijke delen wordt opgesplitst. De toegangen tot de grondgebonden appartementen zijn voorzien aan de noordzijde van het gebouw. Één ter plaatste van de huidige toegang van het bedrijfspand en één nieuw te realiseren toegang. Het appartement op de eerste verdieping is toegankelijk via de huidige toegang tot de bedrijfswoning, aan de westzijde van het gebouw.

Naast de bestemmingswijziging ter plaatse van De Balmerd 12A en B, wordt aansluitend ook het perceel De Balmerd 12 voorzien van een woonbestemming. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het wenselijk dat de bestemming 'Bedrijventerrein' direct aangrenzend aan het perceel van de beoogde appartementen komt te vervallen. Hetgeen mogelijk is, omdat het huidige gebruik, als bedrijfswoning met bijbehorend kantoor, eveneens passend is binnen de bestemming 'Wonen'.

De toekomstige woonbestemming ter plaatse van beide percelen, sluit aan bij het woongebied ten oosten van het plangebied en verlengt het woonbebouwingslint ten zuiden van De Balmerd.

## Hoofdstuk 3 Beleidskader

### 3.1 Nationaal beleid

#### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De kaders van het rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). In de SVIR schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. De structuurvisie gaat uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Dit betekent dat de verantwoordelijkheid voor het ruimtelijk beleid meer bij provincies en gemeenten komen te liggen. Het Rijk zal zich alleen bezig houden met de zaken die prioriteit hebben. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol. De structuurvisie is juridisch vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), zie subparagraaf 3.1.2.

##### *Planspecifiek*

Voor onderhavig plangebied zijn geen specifieke doelstellingen geformuleerd. De SVIR is niet specifiek van toepassing op het plangebied.

#### 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) borgt een aantal van de nationale ruimtelijke belangen die deel uitmaken van het geldende nationale ruimtelijke beleid, zoals beschreven in de SVIR. In het Barro, ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 14 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in provinciaal beleid en gemeentelijke bestemmingsplannen. Dat betekent dat het Barro voor de opgenomen onderwerpen regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

##### *Planspecifiek*

Voor onderhavig plangebied zijn geen specifieke doelstellingen geformuleerd. Het Barro is niet specifiek van toepassing op het plangebied.

#### 3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geïntroduceerde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet in de toelichting een onderbouwing opgenomen worden van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. De ladder wordt in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

*'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.'*

In het kader van de duurzame ladder wordt ten aanzien van de definitie van bestaand stedelijk gebied de definitie uit het Bro gehanteerd: *'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.'* Volgens de nota van toelichting bij het Bro moet worden bekeken of door het benutten van leegstaande verstedelijkingsruimte in bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien in de behoefte. Zoals ook volgt uit onder andere de uitspraak met het nummer 201303578/1/R4 kunnen, naar het oordeel van de Raad van State, planologische mogelijkheden waarvan nog geen gebruik is gemaakt, als leegstaande verstedelijkingsruimte worden aangemerkt. Een dergelijke locatie wordt gezien als onderdeel van het bestaand stedelijk gebied.

#### *Planspecifiek*

Met het voorliggende bestemmingsplan worden twee bestaande bedrijfswoningen omgezet naar burgerwoningen, in de vorm van één vrijstaande woning en één appartement en worden aanvullend twee grondgebonden appartementen toegevoegd. Op basis van jurisprudentie is bij een toevoeging van 11 woningen geen sprake van een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921). Aangezien het onderhavige initiatief slechts voorziet in twee extra wooneenheden, is artikel 3.6.1, tweede lid Bro niet van toepassing. De ladder voor duurzame ontwikkeling hoeft niet doorlopen te worden.

### **3.1.4 Conclusie**

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

## **3.2 Provinciaal beleid**

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening vastgesteld. In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen van het beleid en in de Omgevingsverordening de regels en afspraken om de opgaven uit de Omgevingsvisie te realiseren. De Omgevingsvisie en -verordening zijn allebei op 1 maart 2019 in werking getreden.

De Omgevingsvisie en -verordening zijn dynamische instrumenten. Doordat wetten veranderen of door de komst van nieuwe initiatieven, kijkt de provincie 2 keer per jaar of de plannen moeten worden aangepast.

### **3.2.1 Omgevingsvisie**

De komende decennia komt er veel op Gelderland af: het energievraagstuk, klimaatverandering, uitputting van grondstoffen, kwetsbare biodiversiteit, digitalisering, internationalisering. Deze zaken vragen stevige antwoorden en oplossingen als investering in de toekomst. Met de schaarse ruimte en de vele uiteenlopende belangen en inzichten gaat dit niet vanzelf. De provincie zet in de Omgevingsvisie een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal.

- Gezond en veilig; dat is een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze flora en fauna. Dat is ook voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En dat is ook aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.
- Schoon en welvarend; dat is een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat is ook het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen, alsmede het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

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 verstedelijk 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 uitgebreid worden.

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. Het grootste deel van de woningen die in 2050 in Gelderland nodig zijn, staat er al. Maar deze woningen zijn niet klaar voor de toekomst en moeten aangepast of vervangen worden.

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. Daarnaast is de provincie met haar partners in gesprek over hoe het vraagstuk van klimaatadaptatie en wonen slimmer aangepakt kan worden. Voldoende groene ruimte, koele plekken, opvang van water in het licht van de klimaatverandering is immers van belang, zeker met het oog op de gezondheid van de Gelderlanders.

#### *Planspecifiek*

De beoogde ontwikkeling sluit aan bij het vertrekpunt dat leegstand moet worden voorkomen, door bij voorkeur bestaande gebouwen te benutten. De toevoeging van twee grondgebonden appartementen en de omzetting van de bedrijfswoning naar een burgerwoning voorkomt dat het kantoor- annex bedrijfspand met bedrijfswoning leeg blijft staan. Daarmee is het plan passend binnen de omgevingsvisie.

### **3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland**

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.

#### *Planspecifiek*

In artikel 2.2 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan alleen nieuwe woningen mogelijk maakt als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda.

In de toelichting wordt aangegeven dat voornoemde betrekking heeft op alle nieuwe woningen die in een ruimtelijk plan worden opgenomen; dus ook woningen die ontstaan door woningsplitsing of woningen die in het kader van functieverandering van kantoren, scholen, zorggebouwen, nieuwe (zorg-)landgoederen, vrijkomende agrarische bebouwing en dergelijke worden gerealiseerd.

Zoals in subparagraaf 3.3.2 is beschreven, past de beoogde ontwikkeling zowel binnen de woonvisie alsmede binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma (en daarmee binnen de regionale woonagenda). Zodoende is het plan passend binnen de omgevingsverordening.

### **3.2.3 Conclusie**

In het plangebied zijn geen provinciale belangen in het geding.

### 3.3 Gemeentelijk beleid

#### 3.3.1 Structuurvisie

De gemeentebrede Structuurvisie is op 8 mei 2012 vastgesteld. De structuurvisie is een ontwikkelingsvisie met een richtinggevend en programmatisch karakter. Het bevat integrale keuzes voor de hoofdlijnen van het gemeentelijk ruimtelijk beleid voor de komende jaren en wordt ingezet als onderdeel van een ruimtelijke onderbouwing voor bestemmingsplannen, omgevingsvergunningen en voorbereidingsbesluiten. Motto van de structuurvisie is dat de gemeente groen en dynamisch wil zijn. In essentie is het ruimtelijk beleid er op gericht om ruimte te geven aan dynamiek, waarbij de groene kwaliteiten van het gebied gerespecteerd en daar waar mogelijk versterkt worden. Het motto wordt in de structuurvisie doorvertaald in enkele kernambities:

- I. Beuningen: groene flank van de stadsregio;
- II. Beuningen woongemeente: gedoseerde groei, oog voor kwaliteit;
- III. Versterken en verbinden van landschappen;
- IV. Ruimte voor water en recreatie;
- V. Toekomstgerichte basisvoorzieningen in elke kern;
- VI. Doorstroming én oversteekbaarheid Van Heemstraweg.

#### **Ambitie II Beuningen woongemeente: gedoseerde groei, oog voor kwaliteit**

Beuningen wil zich, binnen de regio, onderscheiden als woongemeente in een sterke groene setting. Het streven is tweeledig. Enerzijds gaat de gemeente voor een gedoseerde groei van het aantal woningen, waarbij gedifferentieerd wordt gebouwd voor de juiste doelgroepen (senioren, starters, kleine huishoudens). De gemeente biedt een gevarieerd aanbod aan woonmilieus: landelijk, dorps en centrum-dorps wonen. Elke kern heeft een eigen karakter en de sociale structuur binnen de kern is een groot goed. Hiermee voegt Beuningen echt iets toe aan het regionale woningaanbod (vooral grootstedelijke milieus) en wordt geanticipeerd op de vraag uit de markt naar deze woonmilieus. De gemeente bouwt woningen om invulling te geven aan de eigen woningbehoefte. Anderzijds zet de gemeente in op de versterking van de kwaliteit van de bestaande bebouwing en omgeving. Binnen de plancapaciteit die Beuningen nu heeft, maakt de gemeente keuzes op basis van kwaliteit en geld. Sommige ontwikkelingen worden in tijd naar achteren geschoven.

#### *Planspecifiek*

De beoogde toevoeging van wooneenheden in de bestaande bebouwing, zorgt voor een kleinschalige impuls, passend bij de bestaande sfeer en identiteit, omdat de bebouwing reeds onderdeel is van die identiteit. Ook komt het de ruimtelijke kwaliteit ten goed, omdat het leegstaande kantoor- annex bedrijfspand met bedrijfswoning weer een invulling krijgt. Bovendien betreft het de toevoeging van koopappartementen, geschikt voor doelgroepen (starters, senioren en mensen met een lichte zorgvraag) die specifiek in de structuurvisie worden benoemd.

Het feit dat door beoogde ontwikkeling twee kleinschalige bedrijfslocaties verdwijnen, doet slechts beperkt af aan de mogelijkheden om ondernemerschap te bevorderen. De woningen kunnen via de mogelijkheden voor een aan huis gebonden bedrijf of beroep, bij blijven dragen aan economische vitaliteit van de kern Beuningen.

### **3.3.2 Woonvisie**

De gemeenteraad heeft de woonvisie voor de periode 2018 - 2023 op 19 december 2017 vastgesteld. De Woonvisie vormt de basis voor het woningbouwprogramma in de komende jaren, afstemming met de buurgemeenten en prestatieafspraken met Woonwaarts. De woonvisie gaat uit van een vitaal, zorgzaam en duurzame gemeente. In de toekomst (stip op de horizon circa 2030) bestaat de gemeente uit dorpen waarin het fijn wonen is voor mensen, ongeacht hun leeftijd, inkomen, mobiliteit of gezondheid. Kernen in een rustige, groene omgeving met de kracht van de nabijheid en bereikbaarheid van werk en voorzieningen in de stedelijke agglomeratie. De kernen zijn aantrekkelijke, duurzame en gezonde leefgemeenschappen, passend bij de (veranderende) vraag van de consument. De gemeente Beuningen is een bewuste keuze voor jonge gezinnen die de stad verlaten om in de gemeente rust en ruimte te zoeken, alsmede voor ouderen en zorgbehoevenden die in de gemeente willen blijven wonen. Met duurzame en zorgzame woonmilieus beschikt Beuningen over een onderscheidend, kwalitatief hoogwaardig palet aan woonmilieus in de regio.

#### *Planspecifiek*

De gemeenten Berg en Dal, Beuningen, Druten, Heumen, Mook en Middelaar, Nijmegen en Wijchen hebben begin februari 2018 (na het vaststellen van de gemeentelijke woonvisie) gezamenlijk een nieuwe regionale woonagenda 2017 - 2027 vastgesteld. Op basis van een analyse van de regionale behoefte, kunnen in de regio gedurende de looptijd van de agenda circa 16.500 woningen worden gebouwd. Dit is een toename ten opzichte van de eerdere regionale woningbouwafspraken (en de woningaantallen zoals opgenomen in de woonvisie). Voor Beuningen komt dit neer op circa 950 woningen.

De beoogde omzetting van twee bedrijfswoningen en de toevoeging van twee extra wooneenheden past kwantitatief zowel binnen de woonvisie, alsmede binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma van 950 woningen (en daarmee binnen de subregionale woonagenda). Kwalitatief sluiten de beoogde appartementen aan bij de behoefte aan woningen voor specifiek starters, senioren en mensen met een lichte zorgvraag.

### **3.3.3 Conclusie**

In het plangebied zijn geen gemeentelijke belangen in het geding.

## **3.4 Conclusie**

Dit bestemmingsplan is overeenkomstig binnen het nationaal, provinciaal en gemeentelijke beleid.

## Hoofdstuk 4 Milieu- & omgevingsaspecten

### 4.1 Verkeer & parkeren

#### 4.1.1 Verkeer

Het plangebied wordt via een bestaande inritten ontsloten op De Balmerd. Om de verkeersgeneratie van de beoogde burgerwoningen te bepalen is gekeken naar de ligging van het plangebied. De gemeente Beuningen is qua stedelijkheidsgraad aan te merken als een 'weinig stedelijk' gebied en het plangebied maakt onderdeel uit van de 'rest bebouwde kom' waardoor de verkeersgeneratie volgens publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' van het CROW (uitgaande van het gemiddelde van de aangegeven bandbreedte) uitkomt op:

- 6,0 voertuigbewegingen per appartement, koop, in de prijsklasse midden;
- 8,2 voertuigbewegingen per vrijstaande woning, koop.

Uitgaande van de beoogde 3 appartementen en 1 vrijstaande woning betekent dit dat er:  $(3 \times 6,0) + (1 \times 8,2) = 26,2$  voertuigbewegingen per etmaal gaan plaatsvinden.

In de huidige situatie zijn in het plangebied één kantoor- annex bedrijfspand met bedrijfswoning en een bedrijfswoning met kantoor gevestigd, met een gemiddelde verkeersgeneratie van:

- 6,0 voertuigbewegingen voor de bedrijfswoning aan De Balmerd 12A, uitgaande van een koop appartement in de prijsklasse midden;
- 8,2 voertuigbewegingen voor de bedrijfswoning aan De Balmerd 12, uitgaande van een vrijstaande koopwoning;
- 16,6 voertuigbewegingen per 100 m<sup>2</sup> bvo voor het kantoor- annex bedrijfspand aan De Balmerd 12B (310 m<sup>2</sup> bvo), uitgaande van commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie);
- 8,8 voertuigbewegingen per 100 m<sup>2</sup> voor het kantoor bij de bedrijfswoning aan De Balmerd 12 (PM 30 m<sup>2</sup> bvo), uitgaande van kantoor (zonder baliefunctie).

In totaal komt dit uit op  $6,0 + 8,2 + (3,1 \times 16,6) + (0,3 \times 8,8) = 72,7$  voertuigbewegingen per etmaal. Het aantal voertuigbewegingen dat als gevolg van de beoogde ontwikkeling gegenereerd wordt, neemt vanwege de functiewijziging van 'bedrijventerrein' naar 'wonen' af ten opzichte van de bestaande situatie.

Het aspect 'verkeer' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

#### 4.1.2 Parkeren

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte is gebruik gemaakt van de normen zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren' en zijn overgenomen uit CROW-publicatie 317 (inmiddels opgevolgd door publicatie 381, waarin dezelfde parkeerkencijfers worden gehanteerd voor woningen). De gemeente Beuningen is qua stedelijkheidsgraad aan te merken als een 'weinig stedelijk' gebied en het plangebied maakt onderdeel uit van de 'rest bebouwde kom'. De parkeerkencijfers uit de publicaties van CROW worden weergegeven in de vorm van een bandbreedte. De gemeente Beuningen gaat bij het bepalen van de parkeerbehoefte uit van het gemiddelde van deze bandbreedte, hetgeen uitkomt op:

- 1,9 parkeerplaatsen per appartement, koop, in de prijsklasse midden;
- 2,3 parkeerplaatsen per vrijstaande woning, koop.

Uitgaande van de beoogde 3 appartementen en 1 vrijstaande woning betekent dit dat op het perceel De Balmerd 12A/B  $(3 \times 1,9 =) 5,7$  parkeerplaatsen nodig zijn om te voldoen aan de parkeernorm en op het perceel De Balmerd 12 zijn  $(1 \times 2,3 =) 2,3$  parkeerplaatsen nodig.

Deze parkeerbehoefte kan op het bestaande terrein worden ingevuld. Aangezien het perceel De Balmerd 12A/B voorzien is van 8 parkeerplaatsen en het perceel De Balmerd 12 van 5 parkeerplaatsen.

Het aspect 'parkeren' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

## 4.2 Bodem

### 4.2.1 Regelgeving

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet in verband met de uitvoerbaarheid van een project rekening worden gehouden met de bodemgesteldheid. 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. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig moet worden gesaneerd, dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). De Wet bodembescherming heeft betrekking op landbodems; waterbodems vallen onder de Waterwet. Op grond van de Woningwet en de Bouwverordening moet voor elke individuele bouwlocatie aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor de beoogde bebouwing, alvorens een omgevingsvergunning verleend kan worden.

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is de vraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Dit is het zogenaamde stand still-beginsel. Het vaststellen van de bodemkwaliteit wordt bij het opstellen/wijzigen van een bestemmingsplan dan ook alleen van belang geacht voor de locaties waar ontwikkelingen gepland zijn (zoals functiewijzigingen, bouwen, graven/ophogen).

### 4.2.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Vanwege de functiewijziging van 'bedrijventerrein' naar de milieugevoelige functie 'wonen' is een historisch en verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied. Het onderzoek is als bijlage 1 bij de toelichting gevoegd.

#### *Algemene kwaliteit (incl. gedempte sloot)*

Uit de beschikbare historische gegevens blijkt dat in het plangebied een voormalige watergang aanwezig is. Daarnaast is de locatie in het verleden in gebruik geweest als boomgaard. Voor het plangebied is de hypothese gesteld van een verdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van een bodemverontreiniging. Op basis van de onderzoeksresultaten kan de gestelde hypothese worden verworpen, aangezien in de bovengrond en het grondwater maximaal licht verhoogde gehalten voor de geanalyseerde parameters zijn aangetoond. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten voor de geanalyseerde parameters aangetoond. De gedempte sloot heeft niet geleid tot een (ernstige) bodemverontreiniging.

De aangetoonde verhoogde gehalten betreffen overschrijdingen van de betreffende achtergronden/ of streefwaarden. Aangezien de (gestandaardiseerde) meetwaarden de indexwaarde van 0,5 niet overschrijden, zijn geen vervolgstappen noodzakelijk in het kader van de Wbb.

#### *Teeltlaagonderzoek*

In de teeltlaag zijn geen verhoogde gehalten voor de OCB-parameters aangetoond ten opzichte van de betreffende achtergrondwaarden. De voormalige boomgaard op de locatie heeft niet geleid tot een verontreiniging met OCB in de teeltlaag.

#### *Algehele conclusie en aanbevelingen*

Ter plaatse van het plangebied is de milieuhygienische kwaliteit van de bodem in voldoende mate vastgesteld en is geen vervolgonderzoek noodzakelijk. Vanuit milieuhygienisch oogpunt bestaan er geen bezwaren tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging,

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

## 4.3 Geluid

### 4.3.1 Regelgeving

Belangrijke basis voor de ruimtelijke afweging van het aspect geluid is de Wet geluidhinder (Wgh). Overeenkomstig de Wgh zijn (spoor-)wegen en industrieterreinen waar zich grote lawaaimakers kunnen vestigen voorzien van zones. Het gebied binnen deze zones geldt als akoestisch aandachtsgebied waar een toetsing uitgevoerd moet worden. Daarbij beperkt de Wgh zich tot een toetsing ter plaatse van zogenaamde geluidsgevoelige objecten. Dit zijn onder andere woningen, onderwijsgebouwen, gezondheidszorggebouwen, kinderdagverblijven, woonwagenstandplaatsen en ligplaatsen voor woonboten.

Voor de geluidsgevoelige gebouwen en terreinen die binnen bepaalde afstanden (zones) van de verschillende geluidsbronnen liggen, schrijft de Wgh voor dat een aangewezen bevoegd gezag (meestal Burgemeester en Wethouders) (maatwerk)grenswaarden bepaalt. De terminologie die de wet hiervoor hanteert is: ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting. De getalsmatige invulling van deze grenswaarden voor nieuwe of bestaande geluidgevoelige bestemmingen verschillen per locatie en per geluidsoort. Naast grenswaarden op de gevels van de geluidsgevoelige gebouwen, zijn er in de Wgh ook grenswaarden gericht op de bescherming van het akoestische klimaat binnen de bestaande gebouwen.

De grenswaarden moeten bij de aanleg, dan wel wijzigingen van een (spoor)weg of industrieterrein in acht worden genomen. Dit geldt ook bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan of bij een projectbesluit wanneer de betreffende gronden/gebouwen voor een geluidgevoelige functie in een geluidszone zijn gelegen. Onder bepaalde voorwaarden is een hogere geluidsbelasting dan de voorkeursgrenswaarde mogelijk (tot de maximaal toelaatbare geluidsbelasting). Hiervoor moet een "hogere waarde procedure" worden doorlopen door het college van burgemeester en wethouders. Een uitzondering waar toetsing aan de grenswaarden niet hoeft, is wanneer een geluidsgevoelig gebouw een zogenoemde 'dove' gevel heeft. Een 'dove gevel' is een bouwkundige constructie:

- waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een bepaalde geluidwering;
- waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

Bij ontheffing van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting kan (in het kader van de omgevingsvergunning) een nader akoestisch onderzoek noodzakelijk zijn ten behoeve van het woon- en leefklimaat in de woning. De karakteristieke geluidwering van de gevel moet voor nieuwbouw zodanig zijn dat wordt voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit, zijnde het verschil tussen de geluidsbelasting op de gevel en het gewenste binnenniveau met een minimum van 20 dB.

#### *Wegverkeerslawaaï*

In de Wgh en het Bgh is de zonering van wegen en het daarbij horende normenstelsel geregeld. Een zone is het akoestisch aandachtsgebied. Volgens de Wgh bevinden zich langs alle wegen wettelijke geluidzones, met uitzondering van woonerven, 30-km/uur-gebieden en wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart blijkt dat de geluidsbelasting op 10 m uit de meest nabij gelegen wegas 48 dB of minder bedraagt.

Bij vaststelling van een bestemmingsplan moet voor alle wegen waarvan de zone een overlap met het plangebied kent, een akoestisch onderzoek worden verricht (artikel 76 lid 1 Wgh). De breedte van deze zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk), zie navolgende tabel.

| Aantal rijstroken | Zonebreedte      |                        |
|-------------------|------------------|------------------------|
|                   | Stedelijk gebied | Buitenstedelijk gebied |
| 5 of meer         | 350 meter        | 600 meter              |
| 3 of 4            | 350 meter        | 400 meter              |
| 1 of 2            | 200 meter        | 250 meter              |

*Overzicht zonebreedtes (vanaf de as van de weg tot de volgende breedte aan weerszijden van de weg)*

De definities van het buitenstedelijk en stedelijk gebied zijn opgenomen in artikel 1 van de Wgh. Als buitenstedelijk gebied wordt aangemerkt het gebied buiten de bebouwde kom en het gebied binnen de zone van een autoweg of autosnelweg, die binnen de bebouwde kom ligt. Voor nieuwe woningen bedraagt de wettelijke (voorkeurs)grenswaarde 48 dB.

### 4.3.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Ten behoeve van de toevoeging van twee wooneenheden op het perceel De Balmerd 12A/B, is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage 2 bij de toelichting gevoegd. De beoogde appartementen (op de begane grond) zijn nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen de geluidscontour van de Schoenaker met een snelheidsregime van 80 km/u. Ter plaatse van het perceel De Balmerd 12 is geen akoestisch onderzoek verricht, omdat dit de omzetting van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning betreft. De bedrijfswoning is, net als een burgerwoning, al een geluidsgevoelig object.

Het onderzoek wijst uit dat ten gevolge van de Schoenaker een overschrijding optreedt van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB. De maximaal te ontheffen waarde van 63 dB wordt niet overschreden. Voor de Schoenaker is een afweging van geluidsreducerende maatregelen noodzakelijk.

Het beperken van de rijsnelheid of de verkeersintensiteiten van de Schoenaker zijn onder andere vanuit verkeerskundig oogpunt geen reële maatregelen. De aanleg van een geluidsreducerend wegdek is vanuit civieltechnisch oogpunt (beheer, onderhoud en duurzaamheid) niet realistisch. Het door SMA-NL5 te vervangen wegdek bedraagt circa 80 m en is vanuit beheers- en onderhoudsoverwegingen niet wenselijk. Het vervangen van de bestaande verharding en de beperkte te behalen reductie wordt eveneens financieel niet doelmatig geacht. Bij een eenheidsprijs van € 35,- per m<sup>2</sup> bedragen de totale kosten voor het vervangen van het wegdek circa € 21.000,-. Een dergelijke investering is gezien de kleinschaligheid van het plan financieel niet doelmatig. Voor de overdrachtsmaatregelen geldt dat het realiseren van geluidswallen en/of schermen ook niet in verhouding zijn met de kleinschaligheid van het plan en overwegend op bezwaren van financiële aard stuiten.

De bron- en overdrachtsmaatregelen zijn niet doelmatig of stuiten op overwegende bezwaren. Vandaar dat voor de beoogde appartementen hogere waarden van 49 dB ten gevolge van de Schoenaker noodzakelijk zijn. Een goed woon- en leefklimaat in de nieuwe appartementen wordt gezien de goede staat van het onderhoud van de bestaande bebouwing gegarandeerd.

Er zijn geen spoorwegen in de directe nabijheid van het plangebied gelegen. Voor het aspect industrielawaai wordt verwezen naar paragraaf 4.4.

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan, mits ten gevolge van de overschrijding van 1dB van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van de Schoenaker hogere waarden bij het college van B&W worden aangevraagd.

## 4.4 Milieuzonering

### 4.4.1 Regelgeving

#### *Bedrijven*

Wanneer ruimtelijke ontwikkelingen in de directe omgeving van inrichtingen en/of bedrijven worden gerealiseerd, zal een milieukundig onderzoek uit moeten wijzen in hoeverre er sprake is van mogelijke beperkingen ten gevolge van de aanwezige inrichtingen en/of bedrijven. Maar ook andersom moet aandacht worden besteed aan de rechten van de aanwezige inrichtingen en/of bedrijven. Het is immers niet de bedoeling dat nieuwe ontwikkelingen de huidige bedrijfsvoering in de directe omgeving beperken.

Voor het vaststellen van de genoemde minimale richtafstanden tussen inrichtingen en milieugevoelige functies worden in de regel de lijsten zoals deze zijn opgenomen in de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' gebruikt. Daarbij wordt o.a. gekeken naar de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar en zo nodig naar het risico op bodem- of luchtverontreiniging. Bedrijven zijn in de VNG-handreiking ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste richtafstanden tot milieugevoelige functies. De categorieën geven de zwaarte van bedrijvigheid en mogelijke milieuhinder weer. De richtafstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

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

*Overzicht richtafstanden VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'*

Voorgaande tabel geeft een overzicht van de richtafstanden voor verschillende bedrijfscategorieën ten opzichte van een woonwijk en gemengd gebied. Indien de richtafstand niet wordt overschreden, kan verdere toetsing voor het aspect in beginsel achterwege blijven: inpassing is dan mogelijk. Indien er sprake is van een kortere afstand dan de richtafstand, is aanvullend onderzoek noodzakelijk.

*Spuitzone*

Bij het mogelijk maken van een nieuwe voor drift gevoelige bestemming in de nabijheid van bestemmingen, die het toepassen van chemische gewasbeschermingsmiddelen niet uitsluiten, is aandacht voor spuitzones nodig. Dit in verband met de risico's voor de volksgezondheid, vanwege eventuele blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen via drift.

Op basis van jurisprudentie wordt in de praktijk een spuitzone voor een voor driftgevoelige nieuwe bestemming aangehouden van 50 m, gemeten vanaf de bestemmingsgrens. Deze 50 m is in diverse uitspraken van de Raad van State (bijvoorbeeld de uitspraak van 23 september 2009 in zaak nr. 200900570/1/R2) als "in het algemeen niet onredelijk" bevonden en geldt als een vaste richtafstand, waar gemotiveerd van kan worden afgeweken. Een kleinere afstand is mogelijk, mits dat goed onderbouwd wordt (bijvoorbeeld de uitspraak van 4 mei 2016 in zaak nr. 201506413/1/R2).

Bij het maken van een nieuw bestemmingsplan waar sprake is van een bestaande situatie / afstand mag de gemeente de bestaande afstand als voldoende aanduiden, aangezien niet vaststaat dat de eventuele nadelige gevolgen daarvan vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening zo groot zijn dat deze in redelijkheid niet langer aanvaardbaar kunnen worden geacht. De Raad van State heeft dat onderschreven in diverse uitspraken (bijvoorbeeld de uitspraak van 12 november 2014 in zaak nr. 201306395/3/R2). Het belang van de fruitteiler en het feit dat de bestaande situatie niet zomaar opgelost kan worden, telt hierbij zwaar mee. Bovendien geldt in dergelijke situaties de verregaande bescherming die de Wro aan bestaande rechtmatige toestanden geeft. Die bescherming is mede terug te vinden in het standaard overgangsrecht, dat ingevolge art. 3.2.2 Bro in ieder bestemmingsplan voor bestaand rechtmatig gebruik dient te worden opgenomen.

Vanaf 1 januari 2018 is het vanuit het Activiteitenbesluit milieubeheer verplicht een 75 % reducerende spuittechniek (DRT75) toe te passen binnen een boomgaard. Bij teelt van in opwaartse of zijwaartse richting te bespuiten boomkwekerijgewassen geldt op basis van artikel 3.80a van het Activiteitenbesluit de verplichting tot toepassen van een 75% reducerende spuittechniek vanaf 1 januari 2021.

#### 4.4.2 Doorvertaling bestemmingsplan

*Bedrijven*

De beoogde appartementen worden opgericht binnen de richtafstand van een voormalig schoolgebouw aan Rijstveld 4, dat in gebruik is voor verschillende maatschappelijke doeleinden, waaronder een jongeren activiteitencentrum, een voedselbank en een kantoor en leslocatie van VluchtelingenWerk. Vanwege het maatgevende aspect geluid, vallen deze voorzieningen ten hoogste in milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 m en 10 m in gemengd gebied. Ook is planologisch gezien de mogelijkheid aanwezig om op het perceel Rijstveld 4 opnieuw een school te vestigen, met milieucategorie 2.

In 2016 heeft reeds een akoestisch onderzoek ten behoeve van de oprichting van het jongerencentrum plaatsgevonden. Een nieuw akoestisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht, wanneer het muzikale karakter van het geluid afkomstig van het jongerencentrum niet herkenbaar is. Volgens de bewoners van De Balmerd 12 is dit ter hoogte van het kantoorpand inderdaad niet herkenbaar. Desondanks is het jongerencentrum in het kader van een goede ruimtelijke ordening voor de volledigheid in het akoestisch onderzoek, in bijlage 2 van de toelichting, betrokken.

In het onderzoek wordt aangegeven dat het in 2016 uitgevoerde akoestisch onderzoek nog representatief is. Sinds de oprichting hebben geen relevante wijzigingen aan de bedrijfsvoering plaatsgevonden. Maatgevend voor de geluidsemissie naar de omgeving zijn de maandelijkse jongeren- en tieneravonden. Vandaar dat op basis van de aangeleverde geluidsmodellen behorende bij akoestisch onderzoek ten behoeve van de oprichting van het jongerencentrum, de geluidbelastingen inzichtelijk zijn gemaakt. Het geluidsmodel is hiervoor geactualiseerd en de nieuwe toetspunten ten behoeve van de beoogde geluidsgevoelige bestemmingen zijn toegevoegd.

Enkel op de 1e verdieping op de zuidgevel van het appartement (De Balmerd 12A) is ten gevolge van het jongerencentrum sprake van een overschrijding van de stap 2 richtwaarde van 40 dB(A) uit de VNG-publicatie. De richtwaarde volgens stap 3 van de VNG-publicatie en de grenswaarde uit het Activiteitenbesluit van 45 dB(A) wordt niet overschreden. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een afweging van aanvullende geluidsreducerende maatregelen noodzakelijk.

Aan het jongerencentrum zijn verscheidene maatregelen voorgeschreven om een binnenniveau van 95 dB(A) met een housespectrum mogelijk te maken. Om het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau op De Balmerd 12A verder te reduceren zijn aanvullende en vergaande maatregelen aan een groot aantal geluidsbronnen noodzakelijk. Dergelijke maatregelen worden redelijkerwijs vanwege overwegende bezwaren van akoestische en financiële aard niet doelmatig geacht. Middels stap 3 kan de geluidbelasting van 41 dB(A) in de nachtperiode gemotiveerd worden toegestaan.

Ter plaatse van één van de drie beoogde appartementen is sprake van een beperkte overschrijding van afgerond 1 dB in de nachtperiode. De nieuwe geluidgevoelige bestemmingen zullen ten opzichte van de bestaande geluidgevoelige bestemmingen geen extra belemmeringen voor de bedrijfsvoering van het jongerencentrum opleveren. Aan de grenswaarden van het Activiteitenbesluit wordt ter hoogte van de appartementen voldaan. Het opstellen van maatwerkvoorschriften is daarmee niet noodzakelijk. Op basis van de goede staat van onderhoud van de te transformeren bestaande bebouwing wordt geconcludeerd dat het vereist binnenniveau wordt gegarandeerd, waardoor geen sprake zal zijn van slaapverstoring.

Planologisch is het nog steeds mogelijk om in het gebouw aan Rijstveld 4 een school te vestigen. Aangezien in de bestaande panden in het plangebied van dit bestemmingsplan reeds woonfuncties aanwezig zijn en de nieuwe wooneenheden binnen de bestaande contouren van die bebouwing worden gerealiseerd, geeft de toevoeging van nieuwe wooneenheden geen verdere belemmering voor de vestiging van een eventueel schoolgebouw (voor zover al aan de orde). De nieuwe appartementen zijn verder op grotere afstand van de eventuele school gelegen dan de bestaande woning aan nr. 12. Bij de oprichting van een nieuwe school is bovendien een melding in het kader van het Activiteitenbesluit en een akoestisch onderzoek benodigd, zodat ook in die zin een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd.

Het ten zuiden van het plangebied gelegen bedrijvengebied vormt eveneens geen belemmering, omdat planologisch gezien alleen bedrijven uit milieucategorie 1 en 2 zijn toegestaan, met een maximale richtafstand van 30 m. Terwijl de minimale afstand tussen het plangebied en het bedrijvengebied circa 45 m bedraagt.

### *Spuitzone*

Ten noord(west)en van het plangebied is op circa 45 m van de bebouwing (en circa 40 m vanaf de perceelsgrens) een fruitboomgaard gesitueerd:

- Met deze afstand wordt al (vrijwel) aan de vuistregel voldaan. Nadien is met de genoemde wijziging van het Activiteitenbesluit bepaald dat driftreducerende maatregelen getroffen moeten worden. Daarmee wordt feitelijk ook de richtafstand kleiner;
- In de bestaande situatie zijn bedrijfsfuncties, kantoren en bedrijfswoning(en) toegestaan. In de toekomstige situatie zal door de bestemmingswijziging de personendichtheid afnemen;
- De fruitboomgaard is noordwestelijk van het plangebied gelegen. De overwegende windrichting is zuidwest, dus van de locatie af (het plangebied ligt bovenwinds).

De bestemmingswijziging zal daarmee niet leiden tot een belemmering van de bedrijfsvoering. Daarnaast is ter plaatse van het plangebied sprake van een goed woon- en leefklimaat

### *Conclusie*

Het aspect 'milieuzonering' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

## **4.5 Luchtkwaliteit**

### **4.5.1 Regelgeving**

Op 15 november 2007 is de wijziging van de Wet milieubeheer in werking getreden. Deze wet vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005' en is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken.
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De paragraaf luchtkwaliteit in de Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt.
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3 % ten opzichte van de grenswaarde). Het gaat hier bijvoorbeeld om woningbouwlocaties met één ontsluitingsweg en niet meer dan 1.500 nieuwe woningen, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen.
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking is getreden nadat de EU in april 2009 derogatie heeft verleend.

Als aannemelijk kan worden gemaakt dat aan één of meerdere van de bovengenoemde criteria wordt voldaan, kan het project zonder toetsing aan de gestelde grenswaarden voor luchtkwaliteit worden uitgevoerd.

In de Ministeriële regeling 'niet in betekenende mate bijdragen' zijn voor verschillende categorieën van projecten grenzen gesteld aan de projectomvang, waaronder een project met zekerheid NIBM bijdraagt aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) extra bescherming: substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 m van een provinciale weg of 300 m van een rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden, waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden. De zones worden afgemeten vanaf de rand van de weg. In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties dus niet als gevoelige bestemming gezien.

## 4.5.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In de regeling NIBM is aangegeven dat 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. De omzetting van twee bedrijfswoningen en de toevoeging van twee extra wooneenheden vallen binnen de NIBM-regeling. Vandaar dat onderzoek op grond van de Wet luchtkwaliteit niet noodzakelijk is. Door de functiewijziging naar 'wonen', nemen bovendien het aantal voertuigbewegingen af.

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

## 4.6 Geur

### 4.6.1 Regelgeving

#### *Wet geurhinder en veehouderij*

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) bevat het beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen die vergunningsplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer (Wm). Het beoordelingskader is als volgt:

- voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld (in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv)) geldt een maximale geurbelasting op een geurgevoelig object;
- voor andere diercategorieën geldt een minimale afstand van de dierenverblijven ten opzichte van geurgevoelige objecten.

Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden (conform Reconstructiewet) en niet-concentratiegebieden en tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom. De wet beschrijft in artikel 3 de maximale norm voor geurbelasting van een veehouderij ten opzichte van een gevoelig object in vier situaties, zie navolgende tabel.

|                            |                        | <i>Concentratiegebied</i>                 | <i>Niet-concentratiegebied</i>            |
|----------------------------|------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
| <i>Binnen bebouwde kom</i> | diercategorieën Rgv    | maximaal 3 ouE/m³                         | maximaal 2 ouE/m³                         |
|                            | andere diercategorieën | minimaal 100 m t.o.v. geurgevoelig object | minimaal 100 m t.o.v. geurgevoelig object |
| <i>Buiten bebouwde kom</i> | diercategorieën Rgv    | maximaal 14 ouE/m³                        | maximaal 8 ouE/m³                         |
|                            | andere diercategorieën | minimaal 50 m t.o.v. geurgevoelig object  | minimaal 50 m t.o.v. geurgevoelig object  |

#### *Geurnormen Wgv*

De Wgv biedt gemeenten de mogelijkheid om afwijkende geurnormen vast te stellen voor (delen van) het grondgebied. Op deze wijze kan de gemeente een geurhinderbeleid vaststellen dat is afgestemd op de plaatselijke situatie.

#### *Regeling geurhinder en veehouderij*

In de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) is de wijze vastgelegd waarop:

- de geurbelasting wordt bepaald;
- de afstand tussen veehouderij en geurgevoelig object) wordt gemeten.

#### *Activiteitenbesluit*

Per 1 januari 2013 zijn agrarische activiteiten onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit gebracht. In het Activiteitenbesluit zijn voor alle agrarische activiteiten, waaronder akkerbouwbedrijven en veehouderijen, eisen opgenomen. Voor de veehouderijen is aangesloten bij de systematiek uit de Wgv, dat wil zeggen dat in bepaalde gevallen een maximaal toegestane geurbelastingen geldt (diercategorieën waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld, bijvoorbeeld varkens en pluimvee) en in andere gevallen vaste afstandseisen gelden (diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, waaronder melkrundvee).

#### *Geur bij niet-agrarische bedrijven*

Het voorkomen van (nieuwe) geurhinder is het algemene uitgangspunt in het rijksbeleid. Dit uitgangspunt is uitgewerkt in het landelijk informatiedocument 'Handleiding Geur Industrie' en

beschrijft de methodiek voor de bepaling van het aanvaardbaar hinderniveau voor geur ten gevolge van bedrijfsmatige activiteiten. Vanwege het lokale aspect van geurhinder is de hoogte van het aanvaardbaar hinderniveau niet landelijk vastgelegd. Het bevoegd gezag moet daar een eigen afweging in maken. De provincie Gelderland heeft deze afweging uitgewerkt in de 'Beleidsregels geur bedrijven (niet-veehouderijen) Gelderland 2017' voor de industriële bedrijven waarvoor de provincie het bevoegde gezag is. Daarin is het aanvaardbaar geurhinderniveau vertaald naar streef-, richt- en grenswaarden. De streefwaarde is de waarde waaronder geen sprake is van hinder. De grenswaarde is de waarde waarboven sprake is van ernstige hinder. Over het algemeen wordt een geurcontour die ligt tussen streef- en grenswaarde als aanvaardbaar geurhinderniveau vastgesteld en vastgelegd in de milieuvergunning voor een industrieel geurrelevant bedrijf.

#### **4.6.2 Doorvertaling bestemmingsplan**

In de directe omgeving van het plangebied is geen sprake van (niet-)agrarische bedrijven met een geurcontour die (deels) over het plangebied gelegen is. Bovendien zijn tussen omliggende (niet-) agrarische bedrijven en het plangebied reeds andere gevoelige woonbestemmingen gelegen, die maatgevend zijn voor de bedrijfsvoering van de betreffende (niet-)agrarische bedrijven.

Het aspect 'geur' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

### **4.7 Externe veiligheid**

#### **4.7.1 Regelgeving**

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid rondom externe veiligheid is vastgelegd in circulaire, regelingen, AMvB's en wetten.

In Nederland worden twee maten gehanteerd voor externe veiligheidsrisico's, namelijk het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Bij het plaatsgebonden risico (PR) gaat het om de kans per jaar dat een denkbeeldig persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen als deze persoon zich onafgebroken en onbeschermd in de nabijheid van een risicovolle inrichting of transportas bevindt. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven als een contour rondom de risicovolle inrichting of de transportas.

Het groepsrisico (GR) is de cumulatieve kans dat een (werkelijk) aanwezige groep van 10, 100 of 1.000 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico moet verantwoord worden voor het gebied waarbinnen zich de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen voordoen. Dit is de zogenaamde 1 %-letaliteitsgrens; de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1 % van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf (invloedsgebied).

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein, bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacements waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij woningen, kantoren, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van ruimtelijke plannen met externe veiligheid rekening te houden. Het gaat daarbij niet alleen om het oprichten van of veranderen van inrichtingen of projecteren van nieuwe bestemmingen. Ook bij het vaststellen of herzien van een bestemmingsplan moet de externe veiligheid worden beoordeeld.

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) is geregeld hoe een gemeente moet omgaan met risico's langs relevante buisleidingen. De hogedruk gasleidingen van Gasunie zijn het meest relevant. De risico's worden vooral bepaald door de maximale druk en diameter van de leiding, maar ook door getroffen maatregelen.

De Wet basisnet voorziet in een wijziging van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen ('Wvgs') ter verankering van een landelijk basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het basisnet is een samenstel van wegen, binnenwateren en hoofdspoorwegen waaraan een bepaalde risicoruimte voor het vervoer van gevaarlijke stoffen wordt toegekend. Als deze risicoruimte, de zogenaamde risicoplafonds, door een groei van het vervoer van gevaarlijke stoffen wordt overschreden of dreigt te worden overschreden, moet de minister maatregelen nemen. De risicoplafonds moeten daarnaast in acht worden genomen bij het toestaan van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van basisnetroutes. Op deze manier kan de veiligheid langs de transportroutes voor gevaarlijke stoffen in toenemende mate worden gegarandeerd. Gelijktijdig met de Wet Basisnet zijn ook andere regelingen in werking getreden zoals de wijziging van het Besluit vervoer gevaarlijke stoffen (Bvgs), de Regeling basisnet en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). In het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) is een aandachtsgebied gedefinieerd waarbinnen het groepsrisico verantwoord moet worden (200 m). Buiten deze zone hoeft in het invloedsgebied alleen ingegaan te worden op de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid (beperkte verantwoording).

#### 4.7.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Op navolgende afbeelding is een uitsnede weergegeven van de provinciale risicokaart. Hierop is informatie weergegeven ten aanzien van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, transportroutes en buisleidingen:



*Uitsnede risicokaart met globale aanduiding plangebied (blauwe omkadering)*

##### *Inrichtingen c.q. bedrijven*

Het plangebied is niet gelegen binnen invloedsgebieden van inrichtingen c.q. bedrijven.

##### *Vervoer van gevaarlijke stoffen*

Het plangebied is niet gelegen in de directe nabijheid van een transportroute over water. De Waal is op circa 1.450 m gelegen. Ook de transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de A73 en de A50 liggen op ruime afstand van het plangebied en zijn niet relevant in het kader van het aspect externe veiligheid.

#### *Vervoer van gevaarlijke stoffen door een buisleiding*

Op circa 25 m en 30 m van het plangebied liggen een tweetal hoge druk aardgastransportleidingen van respectievelijk 36 en 42 inch. Het  $10^{-6}$  plaatsgebonden risicocontour van de buisleidingen bedraagt 0 m. Het invloedsgebied bedraagt 540 m. Daarmee ligt het plangebied binnen de invloedsfeer van de gasleidingen. Desondanks neemt als gevolg van de beoogde ontwikkeling het groepsrisico niet significant toe. Aangezien in de huidige situatie een bedrijf met personeel, waaronder een bedrijfswoning, is toegestaan en in de toekomstige situatie een aantal wooneenheden hiervoor in de plaats komen. Met dit bestemmingsplan zal de personendichtheid afnemen ten opzichte van de planologisch bestaande situatie.

#### *Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval*

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

#### *Mogelijkheden tot zelfredzaamheid*

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om dit advies tijdig op te volgen. Daarnaast zijn in deze situatie ook mogelijkheden om van de calamiteit af te kunnen vluchten.

Gelet op de hiervoor genoemde overwegingen zijn er voldoende mogelijkheden voor de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid bij een zwaar ongeval. Dit betekent dat geen nadere eisen aan het plan gesteld hoeven te worden in het kader van het aspect externe veiligheid.

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

## **4.8 Waterhuishouding**

### **4.8.1 Regelgeving**

#### *Algemeen*

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

- Rijksbeleid: Waterwet, Nationaal Waterplan 2016 - 2021, Waterbeleid in de 21<sup>e</sup> eeuw en Nationaal Bestuursakkoord Water;
- Provinciaal beleid: Omgevingsvisie Gelderland;
- Waterschapsbeleid: Watervisie 2050, Waterbeheerprogramma 2016 - 2021 'Koers houden en kansen benutten', Nota riolering 'Samen door één buis' (2019) en de Keur voor waterkeringen en wateren;
- Gemeente: Gemeentelijk riool- en waterplan 2018 - 2022.

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

1. Nieuwe plannen moeten voldoen aan het principe van het 'hydrologisch neutraal' bouwen. Hierbij moet de hydrologische situatie, voor wat betreft de afvoer van hemelwater, minimaal gelijk blijven aan de oorspronkelijke situatie. De oorspronkelijke landelijke afvoer (naar het oppervlaktewater) mag niet overschreden worden.
2. In aansluiting op het landelijk beleid hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht moet worden hoe met het schone hemelwater omgegaan kan worden.

3. Bij alle nieuwbouwplannen moet (vuil) afvalwater en (schoon) hemelwater gescheiden worden behandeld. Het schone en vuile water worden daarbij apart aangeleverd aan de riolering of, indien mogelijk, wordt het schone water aan de natuur teruggegeven. Dit is ook het geval als in openbaar gebied nog steeds een gemengd rioolstelsel aanwezig is.

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

#### *Uitgangspunten Waterschap Rivierenland*

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

1. 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.
2. 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).
3. 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<sup>3</sup> 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<sup>3</sup> berging per ha verhard oppervlak, overeenkomend met een neerslag van 66,4 mm. Deze vuistregel geldt vooral voor droogvallende voorzieningen.

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

#### *Uitgangspunten gemeente*

De gemeenteraad heeft het Gemeentelijk Riool- en waterplan in januari 2018 vastgesteld. Hierin is het beleid voor de zorgplicht voor het afvalwater, het afvloeiend hemelwater en het grondwater vastgelegd. Samengevat hieruit het volgende:

In 2020 moeten gemeenten verankerd hebben hoe ze omgaan met waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hittestress. Rioolsystemen (ondergronds) hebben bij hevige buien niet altijd voldoende capaciteit voor de afvoer en berging van het hemelwater. Voor het borgen van een adequate afvoer en berging van het hemelwater moet ook gebruik worden gemaakt van de inrichting van de openbare ruimte (bovengronds). Daarmee wordt de gemeentelijke zorgplicht meer bovengronds zichtbaar in wegen en groen en is de relatie met ruimtelijke ordening, openbare ruimte en vergunningverlening cruciaal.

Het klimaatbestendig maken van stedelijk gebied vergt bewuste keuzes bij stedelijke inrichting en stedelijke activiteiten. Bij nieuwe ruimtelijke plannen is een klimaatbestendige en water robuuste inrichting van groot belang. Ruimtelijke functies moeten onderling op elkaar afgestemd zijn en de ruimtelijke effecten op waterhuishouding (en vice versa) moeten vastgelegd worden in een bestemmingsplan of omgevingsplan.

Het uitgangspunt is dat de perceelseigenaar zelf het regenwater moet verwerken. Hierdoor komt er minder regenwater in het riool terecht, wat ten goede komt aan de werking van de zuiveringsinstallatie. Als verwerking op eigen terrein in redelijkheid niet mogelijk is, dan kan het overtollige regenwater afgevoerd worden naar het openbare terrein, al waar het afvoeren de verantwoordelijkheid van de gemeente is.

#### **4.8.2 Doorvertaling bestemmingsplan**

De beoogde ontwikkeling betreft de functieverandering van twee bestaande bedrijfswoningen en de toevoeging van twee extra wooneenheden aan al bestaande bebouwing. Er wordt dus geen nieuwe bebouwing gerealiseerd ten opzichte van de bestaande situatie. Vandaar dat de hoeveelheid terreinverharding niet toeneemt en het bestemmingsplan 'waterneutraal' herzien wordt.. Watercompensatie is daarom niet nodig. De rioolaansluiting en de afvoer van het hemelwater blijft eveneens ongewijzigd

Het aspect 'waterhuishouding' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

### **4.9 Ecologie**

#### **4.9.1 Regelgeving**

De Wet natuurbescherming kent drie algemene beschermingsregimes waarin de voorschriften van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en twee verdragen (Bern en Bonn) zijn geïmplementeerd en waarin aanvullende voorschriften zijn gesteld voor de dier- en plantensoorten die niet onder die specifieke voorschriften vallen, maar wel bescherming behoeven. In hoofdstuk 3 van de Wnb zijn de beschermingsregimes in drie aparte paragrafen neergelegd. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Het gaat om de volgende beschermingsregimes:

1. Vogels (paragraaf 3.1): alle vogels in de zin van de Vogelrichtlijn;
2. Dieren en planten (paragraaf 3.2): alle dieren en planten, genoemd in de bijlagen bij de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn;
3. Overige soorten (paragraaf 3.3): soorten genoemd in de bijlage bij de Wnb, die niet onder de reikwijdte van paragraaf 3.2 vallen.

De verboden en afwijkingsmogelijkheden die zijn opgenomen in de paragrafen 3.1 en 3.2, zijn direct overgenomen uit de genoemde richtlijnen en verdragen. Deze bepalingen zijn dus ook uitsluitend van toepassing op de soorten waarvoor dit onmiddellijk voortvloeit uit deze richtlijnen en verdragen. De bepalingen in paragraaf 3.3 zien op de "overige soorten" die zijn genoemd in de bijlagen A en B bij de Wnb. Laatstgenoemde groep is te vergelijken met de Tabel 2-soorten uit de Flora- en faunawet.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Artikel 3.1. Verboden m.b.t. van nature in Nederland in het wild levende vogels.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <p>Het is verboden om:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Levende vogels opzettelijk te doden of te vangen.</li> <li>2. Nesten, rustplaatsen en eieren opzettelijk te vernielen of te beschadigen of nesten van vogels weg te nemen.</li> <li>3. Eieren van vogels te rapen en deze onder zich te hebben.</li> <li>4. Vogels opzettelijk te storen.</li> </ol> <p>Het verbod, bedoeld in het vierde lid, is niet van toepassing indien de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort.</p>                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Artikel 3.5. Verbodsbepalingen ten aanzien van soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <p>Het is verboden om:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Het is verboden in het wild levende dieren van deze soorten in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen.</li> <li>2. Het is verboden dieren als bedoeld in het eerste lid opzettelijk te verstoren.</li> <li>3. Het is verboden eieren van dieren als bedoeld in het eerste lid in de natuur opzettelijk te vernielen of te rapen.</li> <li>4. Het is verboden de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van deze dieren te beschadigen of te vernielen.</li> <li>5. Het is verboden planten van soorten uit de Habitatrichtlijn of het Verdrag van Bern in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te onttwortelen of te vernielen.</li> </ol> |
| <b>Artikel 3.10. Verbodsbepalingen t.a.v overige soorten (plant- en diersoorten).</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <p>Het is verboden om:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>c) In het wild levende zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen en kevers van de soorten, genoemd in de bijlage, onderdeel A1, bij deze wet, opzettelijk te doden of te vangen.</li> <li>d) De vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren als bedoeld in onderdeel a opzettelijk te beschadigen of te vernielen.</li> <li>e) Vaatplanten van de soorten, genoemd in de bijlage, onderdeel B2, bij deze wet, in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te onttwortelen of te vernielen.</li> </ol>                                                                                                                                         |

#### *Verbodsbepalingen Wet natuurbescherming*

In de Wet natuurbescherming zijn de bevoegdheden van het rijk (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO)) aan de provincies overgedragen. Zij maken dan de afwegingen voor de vergunningen en ontheffingen. De beschermde status van soorten kan per provincie verschillen. Provincies hebben de bevoegdheid om bij provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor nationaal beschermde soorten. Er is dan geen ontheffing nodig voor werkzaamheden.

Onder de Wet natuurbescherming geldt een zorgplicht voor alle in het wild levende dieren. De zorgplicht houdt in dat werkzaamheden, die nadelig kunnen zijn voor dieren en planten, in redelijkheid zo veel mogelijk worden nagelaten of maatregelen genomen om onnodige schade aan dieren en planten te voorkomen.

## **4.9.2 Doorvertaling bestemmingsplan**

### *Soortenbescherming*

Voor de beoogde functieverandering van twee bestaande bedrijfswoningen en de toevoeging van twee extra wooneenheden wordt de bestaande bebouwing benut, zonder deze uit te breiden of constructief aan te passen. Er wordt dus geen nieuwe bebouwing gerealiseerd ten opzichte van de bestaande situatie en er vindt geen sloop plaats. Vandaar dat naar verwachting geen beschermde of bedreigde planten- en diersoorten worden aangetast.

### *Gebiedsbescherming*

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'Rijntakken', circa 1,2 km ten noorden van het plangebied. Vanwege de kleinschalige aard van de ontwikkeling en de afstand tussen het plangebied en het Natura 2000-gebied, worden geen significante nadelige effecten, als gevolg van verstoring door geluid, licht, trillingen en dergelijke, op de aangewezen habitattypen en doelsoorten van dit Natura 2000-gebied verwacht. Voor deze storingsfactoren is daarom geen verdere toetsing aan de natuurwetgeving nodig.

Ten aanzien van stikstofdepositie naar het Natura 2000-gebied is het niet aannemelijk dat de beoogde ontwikkeling zorgt voor een significante toename in stikstofdepositie. In de aanlegfase wordt namelijk de bestaande bebouwing gehandhaafd (er is enkel sprake van een beperkte interne verbouwing) en in de gebruiksfase zorgt de beëindiging van de bedrijfsvoering voor een afname van het aantal voertuigbewegingen en dus voor een verbetering qua stikstofuitstoot.

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

## 4.10 Archeologie & cultuurhistorie

### 4.10.1 Regelgeving

In artikel 3.1.6 lid 5 van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat in de toelichting van een ruimtelijk plan ten minste een beschrijving wordt opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Met deze wetswijziging is de huidige Monumentenwet 1988 opgesplitst: een gedeelte (dat ziet op de fysieke leefomgeving) zal opgaan in de Omgevingswet, het overige gedeelte is opgenomen in de nieuwe Erfgoedwet. Daarbij is voorzien in overgangsrecht. De bedoeling is dat in de Erfgoedwet een betere integratie met verschillende soorten erfgoed komt. Daarnaast worden de procedures uniformer en daarmee overzichtelijker.

Onderdelen van de Monumentenwet 1988 met betrekking tot de fysieke leefomgeving, worden opgenomen in de Omgevingswet. De aanwijzing van ruimtelijk cultureel erfgoed - beschermde stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen - en omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving, komen in de Omgevingswet terecht en zijn dus niet in de Erfgoedwet geregeld. Hierbij wordt wel als vuistregel gehanteerd: omgang met het erfgoed in de Omgevingswet, duiding van het erfgoed in de Erfgoedwet.

De inwerkingtreding van de Omgevingswet staat gepland voor 2022. Voor de onderdelen die in de Omgevingswet zullen worden opgenomen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de tussengelegen periode. De bepalingen uit de Monumentenwet 1988 die naar de Omgevingswet over zullen gaan, blijven van kracht tot de Omgevingswet in werking treedt.

Het Besluit ruimtelijke ordening en de Erfgoedwet schrijven niet voor in welke mate met archeologie rekening moet worden gehouden. De gemeente heeft wat dit betreft beleidsvrijheid en kan het archeologische belang afwegen ten opzichte van andere belangen, de belangen van de burger en van de gemeente.

### 4.10.2 Doorvertaling bestemmingsplan

#### *Archeologie*

De gemeente Beuningen heeft een archeologische verwachtingenkaart laten vervaardigen, deze is samen met de beleidsnota archeologie vastgesteld door de gemeenteraad op 9 november 2010. Het archeologisch beleid is in bestemmingsplannen geborgd middels de dubbelbestemmingen, 'Waarde - Archeologie 1, 2 en 3'.

In het plangebied geldt aan de noordwestzijde de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' en aan de zuidoostzijde de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Bij bouwwerken en/of bodemingrepen die dieper zijn dan 0,3 m -mv en groter zijn dan respectievelijk 100 m<sup>2</sup> en 2.000 m<sup>2</sup> is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Voor de beoogde ontwikkeling wordt geen nieuwe bodem geroerd, omdat er geen nieuwe bouwwerken worden opgericht. De extra wooneenheden worden in de bestaande bebouwing gerealiseerd. Archeologisch onderzoek is daarom niet nodig. De bestaande archeologische dubbelbestemmingen worden overgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

Het aspect 'archeologie' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

#### *Cultuurhistorie*

Op basis van de gemeentelijke cultuurhistorische kenmerkenkaart is het plangebied gelegen binnen 'oud cultuurland (Vroege Middeleeuwen)'. De cultuurhistorische kenmerkenkaart heeft verder geen consequenties voor het plangebied. De bestaande bebouwing heeft geen monumentale status en het plangebied bevat geen specifiek benoemde cultuurhistorisch vlakken of waardevolle objecten.

Het aspect 'cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

## **4.11 Leidingen**

### **4.11.1 Regelgeving**

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

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

### **4.11.2 Doorvertaling bestemmingsplan**

In (de directe omgeving) van het plangebied zijn geen hoofdtransportleidingen of persleidingen van water, olie, aardgas, brandstof en/of hoogspanningsverbindingen gelegen, die in het kader van het bestemmingsplan op de verbeelding met bijbehorende bebouwingsvrije zones moeten worden opgenomen.

## **4.12 Vormvrije MER-beoordeling**

### **4.12.1 Regelgeving**

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

#### **4.12.2 Doorvertaling bestemmingsplan**

In bijlage D van het Besluit m.e.r. is een groot aantal activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Eén van de genoemde activiteiten betreft 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (activiteit D11.2). Deze activiteit is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien deze betrekking heeft op een oppervlakte van 100 ha of meer of een aangesloten gebied van 2.000 of meer woningen omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Omdat het aantal woningen in de toekomstige situatie met maximaal 2 wooneenheden toeneemt, is er geen m.e.r.-beoordeling conform het Besluit m.e.r. noodzakelijk. Gelet hierop, wordt geconcludeerd dat de drempelwaarden niet worden overschreden, waardoor in onderhavig plan kan worden volstaan met het uitvoeren van een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Daarbij wordt geconcludeerd dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten.

## Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

### 5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

In deze paragraaf worden de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd moeten worden, uiteengezet. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2012, de Wabo en andere (recente) bestemmingsplannen van de gemeente Beuningen. Voor het bouwen is verder het Besluit omgevingsrecht (Bor) van belang. In het Bor zijn onder andere regels voor vergunningvrije bouwwerken opgenomen.

#### 5.1.1 Inleidende regels

##### *Begrippen*

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

##### *Wijze van meten*

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

#### 5.1.2 Bestemmingsregels

##### *Bestemmingsomschrijving*

Bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies zoals bedrijven, wonen, centrum etc. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies.

##### *Bouwregels*

In de bouwregels worden voor alle hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de van toepassing zijnde bouwregels gesteld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding.

##### *Afwijken van de bouwregels*

In deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan het bevoegd gezag ten aanzien van bepaalde bouwregels.

##### *Specifieke gebruiksregels*

In deze bepaling is aangegeven wat onder strijdig gebruik valt.

##### *Afwijken van de gebruiksregels*

In deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan het bevoegd gezag ten aanzien van bepaalde gebruiksregels.

### 5.1.3 Algemene regels

#### *Anti-dubbelregel*

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

#### *Algemene bouwregels*

Deze bepaling bevat algemene bouwregels omtrent ondergeschikte bouwdelen, bestaande maatvoering, ondergronds bouwen en parkeren.

#### *Algemene gebruiksregels*

Deze bepaling bevat algemene gebruiksregels omtrent parkeren.

### 5.1.4 Overgangs- en slotregels

#### *Overgangsregels*

Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bouwregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan, mag eveneens worden voortgezet.

#### *Slotregel*

Dit artikel geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

## 5.2 Bestemmingen

Het bestemmingsplan kent één bestemming en twee dubbelbestemmingen:

### **Wonen**

De gronden binnen "Wonen" zijn bestemd voor de woningen binnen het plangebied. Voor de situering en maatvoering van de woningen zijn er bepalingen opgenomen. Hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak". Op de verbeelding is aangeduid dat binnen de bouwvlakken een vrijstaande woning en/of gestapelde woningen (appartementen) zijn toegestaan. De maximale goot- en bouwhoogte voor woningen is aangegeven in de bouwvlakken door middel van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte". Bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) zijn zowel binnen het bouwvlak als ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen" toegestaan. Ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde is als uitgangspunt gehanteerd dat deze op het gehele bouwperceel zijn toegestaan.

Binnen de woonfunctie worden onder voorwaarden nevenactiviteiten toegelaten, die qua functie ondergeschikt zijn aan de woonfunctie. De 'niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit' is rechtstreeks mogelijk, mits wordt voldaan aan een aantal voorwaarden. De 'publieksaantrekkelijke beroeps- en bedrijfsactiviteit aan huis' is mogelijk indien hiervoor een omgevingsvergunning is verleend.

### **Waarde - Archeologie 2 en 3**

De gebieden met hoge archeologische verwachtingswaarde, bekende vindplaatsen, oude woongronden en historische boerderijlocaties evenals een zonering van 50 m rondom de monumenten zijn op de verbeelding opgenomen middels de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie 2'.

De gebieden met een middelhoge of lage archeologische verwachtingswaarde zijn op de verbeelding opgenomen met de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie 3'.

Voor bodemingrepen met een diepte van meer dan 0,3 m beneden het maaiveld in gebieden die vallen binnen de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 2' wordt bij een omvang van meer dan 100 m<sup>2</sup> nader archeologisch onderzoek verplicht gesteld. Voor bodemingrepen in een gebied met de dubbelbestemming 'Waarde-archeologie 3' wordt een nader archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen dieper dan 0,3 m en een omvang van meer dan 2.000 m<sup>2</sup>.

## **Hoofdstuk 6      Uitvoerbaarheid**

### **6.1      Economische uitvoerbaarheid**

#### **6.1.1      Exploitatieverplichting**

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens bestaat op grond van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander moet worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, moet een exploitatieplan worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

#### **6.1.2      Conclusie**

Alle kosten die gemaakt moet worden voor het opstellen van een bestemmingplan zijn voor rekening van de initiatiefnemers. Hiervoor is een overeenkomst afgesloten, waarin ook de afwikkeling van eventuele verzoeken tot tegemoetkoming in planschade is geregeld. Daarmee zijn de kosten voor de planontwikkeling anderszins verzekerd en is het opstellen van een exploitatieplan niet aan de orde. Gezien het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

### **6.2      Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

#### **6.2.1      Vooroverleg**

Conform ex artikel 3.1.1. van het Bro moeten burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de Rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In het kader van het vooroverleg wordt het voorliggende bestemmingsplan toegezonden aan diverse overlegpartijen.

#### **6.2.2      Inspraak**

De initiatiefnemers hebben de plannen vroegtijdig besproken met de direct omwonenden. Uit dit overleg zijn geen bezwaren gebleken tegen de herziening van het bestemmingsplan.

#### **6.2.3      Ontwerpfase**

Na afronding van het vooroverleg start de formele bestemmingsplanprocedure. Eventuele aanpassingen die volgen uit de overlegreacties worden te zijner tijd verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Indien nodig worden er ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 15 april 2021 tot en met donderdag 27 mei 2021 voor iedereen ter visie gelegen. Er zijn binnen deze termijn geen zienswijzen ingediend.

#### **6.2.4 Vaststellingsfase**

Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging moet de gemeenteraad beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belanghebbenden, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking waarna tot planrealisatie kan worden overgegaan.



## Regels

## **Hoofdstuk 1      Inleidende regels**

### **Artikel 1      Begrippen**

#### **1.1      plan**

het bestemmingsplan De Balmerd 12, 12A en 12B Beuningen met identificatienummer NL.IMRO.0209.BPBalmerd1212ABbeu-vadf van de gemeente Beuningen;

#### **1.2      bestemmingsplan**

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

#### **1.3      aanduiding**

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

#### **1.4      aanduidingsgrens**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

#### **1.5      afhankelijke woonruimte**

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

#### **1.6      archeologische waarden**

waarden van een terrein in verband met de zich mogelijk in de bodem bevindende oudheidkundige zaken die van belang zijn vanwege hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap en/of hun cultuurhistorische waarde;

#### **1.7      bebouwing**

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

#### **1.8      begane grondbouwlaag**

de onderste bouwlaag van een gebouw, niet zijnde een kelder;

#### **1.9      bestaand**

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

#### **1.10      bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak;

#### **1.11      bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

#### **1.12      bouwgrens**

de grens van een bouwvlak;

#### **1.13      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;

#### **1.14      bijgebouw**

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

#### **1.15 bijbehorend bouwwerk**

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

#### **1.16 bouwen**

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

#### **1.17 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak;

#### **1.18 bouwlaag**

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

#### **1.19 bouwperceel**

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

#### **1.20 bouwperceelsgrens**

de grens van een bouwperceel;

#### **1.21 bouwvlak**

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

#### **1.22 bouwwerk**

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

#### **1.23 bouwwijze**

de wijze van bouwen van een hoofdgebouw, te weten vrijstaand, twee-aaneen, aaneengebouwd of gestapeld, waarbij:

- a. onder 'vrijstaand' wordt verstaan dat het hoofdgebouw van een woning niet begrensd is door scheidsmuren van andere hoofdgebouwen;
- b. onder 'twee-aaneen' wordt verstaan dat het hoofdgebouw van een woning naar één zijde door een scheidsmuur van een naastgelegen hoofdgebouw is begrensd;
- c. onder 'aaneengebouwd' wordt verstaan dat het hoofdgebouw deel uitmaakt van een blok van meer dan twee hoofdgebouwen, die naar twee zijden door scheidsmuren van naastgelegen hoofdgebouwen zijn begrensd, met uitzondering van de hoofdgebouwen die de aldus gevormde rij beëindigen;
- d. onder 'gestapeld' wordt verstaan een gebouw, dat uit meerdere naast elkaar en/of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen (appartementen) bestaat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

#### **1.24 detailhandel**

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

#### **1.25 gebouw**

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

#### **1.26 hoofdgebouw**

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

#### **1.27 huishouden**

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

### **1.28 kamer**

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

### **1.29 kamerbewoning**

bewoning van een kamer;

### **1.30 mantelzorg**

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

### **1.31 niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit**

een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten niet specifiek publiekgericht zijn, en dat op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken 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;

### **1.32 publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis**

een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak publieksaantrekkelijk 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 bijbehorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie, kan worden toegestaan;

### **1.33 seksinrichting**

een gelegenheid waarin beroepsmatig of bedrijfsmatig voorstellingen en/of vertoningen van hoofdzakelijk pornografische aard plaatsvinden, en/of verkoop en/of uitstalling van hoofdzakelijk goederen van pornografische en/of erotische aard plaats heeft, en/of tegen vergoeding seksuele diensten worden verricht dan wel bedrijfsmatig gelegenheid wordt gegeven tot seksuele handelingen;

### **1.34 voldoende parkeergelegenheid**

van voldoende parkeergelegenheid is sprake, indien wordt voldaan aan de gemiddelde parkeernormering zoals opgenomen in de rij 'weinig stedelijk', aanwezigheidspercentages en berekeningsaantallen zoals opgenomen in CROW publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Op het moment dat de CROW een opvolger van de hiervoor genoemde publicatie publiceert, wordt deze 'opvolger' gehanteerd voor het bepalen of sprake is van voldoende parkeergelegenheid;

### **1.35 voorgevel**

de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw; indien een gebouw met meerdere gevels naar de weg is toegekeerd wordt de naar architectuur, indeling en/of uitstraling meest gezichtsbepalende gevel van een hoofdgebouw aangemerkt als voorgevel;

### **1.36 wonen**

het houden van verblijf, het huren of het gehuisvest zijn in een woning als bedoeld in '1.37';

### **1.37 woning / wooneenheid**

een complex van ruimten, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken in een (gedeelte van een) gebouw, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

## **Artikel 2     Wijze van meten**

### **2.1     bebouwingspercentage**

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

### **2.2     de dakhelling**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### **2.3     de 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;

### **2.4     de 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;

### **2.5     de bouwhoogte van een bouwwerk**

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

### **2.6     de 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;

### **2.7     het peil**

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

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Wonen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. een niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, met inachtneming van het bepaalde in lid 3.4.2;
- c. water, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen; één en ander met bijbehorende voorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Situering van bouwwerken

Voor de situering van bouwwerken geldt het volgende:

- a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', met inachtneming van het volgende:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' is uitsluitend één vrijstaande woning toegestaan;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan met een maximum van 3 wooneenheden;
  3. voorzover binnen het bouwvlak meerdere bouwwijzen zijn aangeduid, geldt dat de bouwwijzen naast elkaar zijn toegestaan;
- b. bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', met dien verstande dat erkers aan de voorgevel van het hoofdgebouw zijn toegestaan met inachtneming van het bepaalde in 3.2.3;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn binnen het gehele bestemmingsvlak toegestaan.

##### 3.2.2 Maatvoering van hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';

##### 3.2.3 Maatvoering van bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 50 %, tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- b. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag niet meer bedragen dan 3,2 m;
- c. de bouwhoogte van aan het hoofdgebouw gebouwde bijbehorende bouwwerken mag ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' niet meer bedragen dan 0,3 m boven de begane grondbouwlaag van het hoofdgebouw, tot een maximum van 4 m;
- d. voor erkers, balkons en entreepartijen aan de voorgevel van het hoofdgebouw geldt het volgende:
  1. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 4 m<sup>2</sup>;
  2. de maximum bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,2 m;
  3. de maximum bouwdiepte mag niet meer bedragen dan 1 m, gerekend vanuit de gevel waaraan gebouwd wordt;
  4. voorzover de afmetingen van bestaande, legaal gebouwde, bouwwerken reeds meer bedragen geldt de bestaande maatvoering als maximum.

### 3.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

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

## 3.3 **Afwijken van de bouwregels**

### 3.3.1 *Omgevingsvergunning bouwhoogte bijbehorende bouwwerken*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.3 sub b, teneinde een bijbehorend bouwwerk met een maximum bouwhoogte van 5 m toe te staan, mits voldaan wordt aan het volgende:

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

### 3.3.2 *Omgevingsvergunning oppervlakte vrijstaande bijbehorende bouwwerken i.g.v. sloop*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.3 sub a, teneinde de toegestane bebouwde oppervlakte aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken te vergroten, indien bestaande, legaal gebouwde, vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gesloopt. Hierbij geldt het volgende:

- a. 30 % van de oppervlakte van de gesloopte bijbehorende bouwwerken mag worden opgeteld bij de maximum toegestane oppervlakte van 50 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat:
  1. het bebouwingspercentage, zoals bedoeld in 3.2.3 sub a, niet meer mag bedragen dan 50 %;
  2. In afwijking van het bepaalde in 3.2.3 sub c de bouwhoogte niet meer dan 5 m mag bedragen;
- b. sloop van cultuurhistorisch waardevolle en monumentale panden is niet toegestaan;
- c. de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving mag niet onevenredig worden aangetast;
- d. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

### 3.3.3 *Omgevingsvergunning oppervlakte bijbehorende bouwwerken*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.3 sub a, teneinde een maximum oppervlakte van 80 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken toe te staan, mits voldaan wordt aan het volgende:

- a. het betreft een bouwperceel met daarop een woning in de bouwwijze 'vrijstaand' of 'twee-aaneen' en een minimum perceelsoppervlakte van 500 m<sup>2</sup>;
- b. de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving mag niet onevenredig worden aangetast;
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

### **3.3.4 Omgevingsvergunning erfafscheidingen**

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.4 sub a, teneinde buiten het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen' erfafscheidingen met een maximum bouwhoogte van 2 m toe te staan, mits voldaan wordt aan het volgende:

- a. de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving mag niet onevenredig worden aangetast;
- a. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

## **3.4 Specifieke gebruiksregels**

### **3.4.1 Strijdig gebruik**

Tot een strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor:

- a. buitenopslag;
- b. een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- c. detailhandel;
- d. een seksinrichting;
- e. kamerbewoning- en verhuur;
- f. bewoning van vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
- g. aan het hoofdgebouw gebouwde bijbehorende bouwwerken voor een dakterras;
- h. meer dan 15 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken voor het houden van dieren.

### **3.4.2 Niet-publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit**

Binnen deze bestemming wordt het gebruik van ruimten binnen de woning en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van een niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. maximaal 45 % van het oppervlak van de woning en de bijbehorende bouwwerken, tot ten hoogste 45 m<sup>2</sup> mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- b. degene die de activiteiten uitvoert, moet tevens de bewoner van de woning zijn;
- c. de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit is ondergeschikt aan de woonfunctie;
- d. indien sprake is van een inrichting als bedoeld in de wet Milieubeheer, is uitsluitend een inrichting type a conform het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) toegestaan.

## **3.5 Afwijken van de gebruiksregels**

### **3.5.1 Omgevingsvergunning publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit**

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.4.1 sub b ten behoeve van het gebruik van ruimten binnen de woning en/ of bijbehorende bouwwerken voor een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. maximaal 45 % van het oppervlak van de woning en de bijbehorende bouwwerken, tot ten hoogste 45 m<sup>2</sup> mag worden gebruikt voor publieksgerichte beroep- of bedrijfsactiviteiten aan huis;
- b. degene die de activiteiten in de woning of het bijbehorend bouwwerk zal uitvoeren, moet tevens de bewoner van de woning zijn;
- c. het gebruik blijft ondergeschikt aan de woonfunctie;
- d. de noodzakelijke parkeervoorzieningen moeten op eigen terrein worden gesitueerd of in de directe omgeving, mits hierdoor geen overlast wordt veroorzaakt;
- e. het gebruik mag geen ernstige hinder voor het woonmilieu opleveren en mag ook geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt;

### 3.5.2 Omgevingsvergunning mantelzorg

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.4.1 onder f en toestaan dat een vrijstaand bijbehorend bouwwerk wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. een dergelijke bewoning is aantoonbaar nodig vanuit een oogpunt van mantelzorg. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen vraagt het bevoegd gezag hieromtrent advies aan een onafhankelijk terzake deskundige instantie;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de vigerende regeling inzake bijbehorende bouwwerken;
- d. de afstand van de achtergevel van de woning tot de tijdelijke mantelzorgunit mag maximaal 15 m bedragen. Van deze afstand kan door het college van burgemeester en wethouders worden afgeweken zodra de omstandigheden op of de inrichting van het perceel plaatsing van een tijdelijke mantelzorgunit binnen een afstand van maximaal vijftien m tot de woning niet mogelijk maakt;
- e. de afhankelijke woonruimte moet worden bewoond door degene(n) die de zorg nodig heeft/hebben;
- f. zakenrechtelijke splitsing is niet toegestaan;
- g. de afhankelijke woonruimte mag geen eigen perceelssluiting hebben;
- h. parkeren moet op eigen erf plaatsvinden;
- i. de omgevingsvergunning kan worden ingetrokken indien de noodzaak vanuit oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is, in verband waarmee ook een tijdelijke mantelzorgunit moet worden verwijderd.

## **Artikel 4 Waarde - Archeologie 2**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem. Het gaat hierbij om gebieden met een hoge archeologische verwachting, bekende vindplaatsen, oude woongronden en historische boerderijlocaties en zonering van 50 m rondom monumenten.

### **4.2 Bouwregels**

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 100 m<sup>2</sup> moet de aanvrager een rapport overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. In afwijking van het gestelde onder a hoeft de aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwen geen rapport als bedoeld onder a te overleggen, indien één van de volgende situaties van toepassing is:
  1. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het vervangen van bestaande bebouwing (waaronder een bestaande ondergrondse kelder), waarbij de oppervlakte aan bebouwing niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;
  2. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het uitbreiden van bestaande bebouwing tot maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering;
  3. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het bouwen in de bodem tot een diepte van 0,3 m onder het bestaande maaiveld;
  4. naar oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.
- c. Indien uit het onder a genoemde rapport of uit de beschikbare informatie als bedoeld in b onder 4, blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning voor bouwen:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
  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;
  4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden een verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.

### **4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **4.3.1 Omgevingsvergunningsplicht**

Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden op of in de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- a. grondwerkzaamheden, zoals afgraven, egaliseren, frezen, diepploegen, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleg van drainage, verwijderen van funderingen en aanleg van diepwortelende beplanting.
- b. graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;
- c. aanleggen van leidingen;

#### 4.3.2 Uitzonderingen

Het onder 4.3.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. In het kader van archeologisch onderzoek en archeologische opgravingen, mits deze worden verricht door een terzake deskundige als bedoeld in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;
- b. voor werken en werkzaamheden in het kader van normale onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen, kabels, riolering, leidingen en beplantingen;
- c. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik, zoals ploegen, zaai- en oogstklaar maken, vervangen van drainage, aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen en vervangen van boomgaarden;
- d. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 0,3 m onder het bestaande maaiveld;
- e. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft over een maximum oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>.
- f. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- g. voor werken en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan legaal in uitvoering zijn of legaal kunnen worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning;
- h. ingeval op grond van de Erfgoedwet een vergunning is vereist.

#### 4.3.3 Verlening

- a. De onder 4.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning moet overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld;
- b. Indien het rapport of andere beschikbare informatie daartoe aanleiding geeft, moet op advies van een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag te stellen kwalificaties, zonodig archeologisch vervolgonderzoek plaatsvinden.

#### 4.3.4 Voorwaarden

Overeenkomstig het in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalde kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning onder beperkingen verlenen en kan het voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden, waaronder de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.

### 4.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, teneinde:

- a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken gronden geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
- b. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' op te nemen, indien uit nader onderzoek blijkt, dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

## **Artikel 5 Waarde - Archeologie 3**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem. Het gaat hierbij om gebieden met een middelhoge en lage archeologische verwachting.

### **5.2 Bouwregels**

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 2.000 m<sup>2</sup> moet de aanvrager een rapport overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. In afwijking van het gestelde onder a hoeft de aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwen geen rapport als bedoeld onder a te overleggen, indien één van de volgende situaties van toepassing is:
  1. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het vervangen van bestaande bebouwing (waaronder een bestaande ondergrondse kelder), waarbij de oppervlakte aan bebouwing niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;
  2. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het uitbreiden van bestaande bebouwing tot maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering;
  3. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het bouwen in de bodem tot een diepte van 0,3 m onder het bestaande maaiveld;
  4. naar oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.
- c. Indien uit het onder a genoemde rapport of uit de beschikbare informatie als bedoeld in b onder 4, blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning voor bouwen:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
  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;
  4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden een verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.

### **5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **5.3.1 Omgevingsvergunningsplicht**

Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden op of in de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- a. grondwerkzaamheden, zoals afgraven, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, diepploegen, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleg van drainage, verwijderen van funderingen en aanleg van diepwortelende beplanting.
- b. graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;
- c. aanleggen van leidingen;

### 5.3.2 Uitzonderingen

Het onder 5.3.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. In het kader van archeologisch onderzoek en archeologische opgravingen, mits deze worden verricht door een terzake deskundige als bedoeld in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;
- b. voor werken en werkzaamheden in het kader van normale onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen, kabels, riolering, leidingen en beplantingen;
- c. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik, zoals ploegen, zaai- en oogstklaar maken, vervangen van drainage, aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen en vervangen van boomgaarden;
- d. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 0,3 m onder het bestaande maaiveld;
- e. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft over een maximum oppervlakte van 2.000 m<sup>2</sup>.
- f. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- g. voor werken en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan legaal in uitvoering zijn of legaal kunnen worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning;
- h. ingeval op grond van de Erfgoedwet een vergunning is vereist.

### 5.3.3 Verlening

- a. De onder 5.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning moet overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld;
- b. Indien het rapport of andere beschikbare informatie daartoe aanleiding geeft, moet op advies van een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag te stellen kwalificaties, zonodig archeologisch vervolgonderzoek plaatsvinden.

### 5.3.4 Voorwaarden

Overeenkomstig het in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalde kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning onder beperkingen verlenen en kan het voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden, waaronder de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.

## 5.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, teneinde:

- a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken gronden geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
- b. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' op te nemen, indien uit nader onderzoek blijkt, dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

## **Hoofdstuk 3      Algemene regels**

### **Artikel 6      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 7      Algemene bouwregels**

#### **7.1      Ondergeschikte bouwdelen**

##### *7.1.1      Overschrijding bouw- en bestemmingsgrenzen*

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, gevel- en kroonlijsten, regenpijpen, stoeptreden, luifels, installaties, balkons en overstekende daken, buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,0 m bedraagt.

##### *7.1.2      Overschrijding bouwhoogte*

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen is overschrijding van de bouwhoogte toegestaan door ondergeschikte bouwdelen, als gevelversieringen, ventilatiekanalen, installaties, regenpijpen, liftkokers e.d., mits de overschrijding van de maximaal toegestane bouwhoogte niet meer dan 1,0 m bedraagt.

#### **7.2      Bestaande maatvoering**

In afwijking van het voorgaande geldt voor bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd krachtens een bouw- of omgevingsvergunning voor het bouwen, het volgende:

- a. indien en voorzover de bestaande maatvoering en/of oppervlaktes en/of situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de genoemde maxima, danwel minima overschrijden, geldt de bestaande maatvoering als maximum respectievelijk minimum.

#### **7.3      Ondergronds bouwen**

Voor het bouwen van ondergrondse gebouwen gelden de volgende regels:

- a. ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag ondergronds tot maximaal 4 m onder de verdiepingsvloer van de begane grondbouwlaag.

## 7.4 Parkeren

### 7.4.1 Parkeerregeling bouwen

- a. Een bouwwerk, uit het gebruik waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid voortvloeit, mag niet worden gebouwd of verbouwd, indien op het bijbehorende bouwperceel niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien;
- b. Voorafgaand aan de verlening van een omgevingsvergunning wordt aan de hand van de parkeernormering en aan de hand van de van toepassing zijnde gebiedstypering volgens de volgende aanduiding:
  1. 'overige zone - rest bebouwde kom';  
op het moment van aanvraag van de omgevingsvergunning bepaald of is voorzien in voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van het voorgenomen gebruik van het betreffende bouwwerk.
- c. Krachtens een voorschrift verbonden aan de omgevingsvergunning moet:
  1. in voldoende mate verzekerd te zijn dat voldoende parkeergelegenheid zoals bedoeld sub b wordt gerealiseerd;
  2. in voldoende mate verzekerd te zijn dat voldoende parkeergelegenheid zoals bedoel sub b in stand wordt gehouden.

### 7.4.2 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.4.1 sub a en sub b en toestaan, dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien en in stand wordt gehouden op eigen terrein, indien:
  1. er voldoende parkeergelegenheid in het openbaar gebied is, of;
  2. er door andere omstandigheden mede verband houdende met de aard en omvang van de nieuwe functie of het bouwwerk zoals dubbelgebruik, aanwezigheidspercentages en fietsgebruik volstaan kan worden met een lagere norm.
- b. afwijken van de regels, als bedoeld onder a. is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  1. de parkeersituatie in de openbare ruimte;
  2. de woon- en leefsituatie.
- a. Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in 7.4.1 sub a en sub b, in die zin dat meer parkeerplaatsen worden geëist dan het aantal dat als voldoende parkeergelegenheid wordt beschouwd, indien het voorgenomen gebruik van het bouwwerk daartoe aanleiding geeft.

## Artikel 8 Algemene gebruiksregels

### 8.1 Parkeren

#### 8.1.1 Parkeerregeling gebruik

- a. Indien voor de wijziging van het gebruik van gronden en bouwwerken een omgevingsvergunning is vereist, wordt deze omgevingsvergunning pas verleend als is verzekerd dat op het bijbehorende bouwperceel wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- b. Voorafgaand aan de verlening van een omgevingsvergunning wordt aan de hand van de parkeernormering en aan de hand van de van toepassing zijnde gebiedstypering volgens de volgende aanduiding:
  1. 'overige zone - rest bebouwde kom';  
op het moment van aanvraag van de omgevingsvergunning bepaald of is voorzien in voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van het voorgenomen gebruik van het betreffende bouwwerk en/of gronden;
- c. Krachtens een voorschrift verbonden aan de omgevingsvergunning moet:
  1. in voldoende mate verzekerd zijn dat voldoende parkeergelegenheid zoals bedoeld sub b wordt gerealiseerd;
  2. in voldoende mate verzekerd zijn dat voldoende parkeergelegenheid zoals bedoel sub b in stand wordt gehouden.

#### 8.1.2 *Afwijken van de gebruiksregels*

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.1.1 en toestaan, dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien en in stand wordt gehouden op eigen terrein, indien:
  - 1. er voldoende parkeergelegenheid in het openbaar gebied is, of;
  - 2. er door andere omstandigheden mede verband houdende met de aard en omvang van de nieuwe functie of het bouwwerk zoals dubbelgebruik, aanwezigheidspercentages en fietsgebruik volstaan kan worden met een lagere norm.
- b. afwijken van de regels, als bedoeld onder a. is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  - 1. de parkeersituatie in de openbare ruimte;
  - 2. de woon- en leefsituatie.
- c. Het bevoegd gezag kan afwijken van de parkeernormering, in die zin dat meer parkeerplaatsen worden geëist dan het aantal dat als voldoende parkeergelegenheid wordt beschouwd, indien het voorgenomen gebruik van het bouwwerk daartoe aanleiding geeft.

## **Hoofdstuk 4      Overgangs- en slotregels**

### **Artikel 9      Overgangsrecht**

#### **9.1      Overgangsrecht bouwwerken**

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan 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 twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %.
- c. Lid 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.

#### **9.2      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 in lid 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 in lid 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. Lid a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

### **Artikel 10      Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'De Balmerd 12, 12A en 12B Beuningen'.