# Koningstraat tussen 29 en 31 Ewijk

# Inhoudsopgave

**Vaststellingebseluit** **5**

**Toelichting** **7**

**Hoofdstuk 1 Inleiding** **8**
1.1 Aanleiding 8
1.2 Ligging plangebied 8
1.3 Geldende plannen 10
1.4 Leeswijzer 11

**Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie** **12**
2.1 Bestaande situatie 12
2.2 Toekomstige situatie 13

**Hoofdstuk 3 Beleidskader** **15**
3.1 Nationaal beleid 15
3.2 Provinciaal beleid 16
3.3 Gemeentelijk beleid 18
3.4 Conclusie 23

**Hoofdstuk 4 Milieu- & omgevingsaspecten** **24**
4.1 Verkeer & parkeren 24
4.2 Bodem 24
4.3 Geluid 25
4.4 Milieuzonering 26
4.5 Luchtkwaliteit 27
4.6 Geur 28
4.7 Externe veiligheid 29
4.8 Waterhuishouding 31
4.9 Ecologie 35
4.10 Archeologie & cultuurhistorie 37
4.11 Leidingen 39
4.12 Vormvrije MER-beoordeling 40

**Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving** **41**
5.1 Algemeen 41
5.2 Bestemmingen 42

**Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid** **44**
6.1 Economische uitvoerbaarheid 44
6.2 Overleg 44
6.3 Maatschappelijke haalbaarheid 44

**Bijlagen bij toelichting (externe bijlagen)**

**Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek**

**Bijlage 2 Quickscan Wet natuurbescherming**

**Bijlage 3 Stikstofdepositieonderzoek**

**Bijlage 4 Archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek**

**Bijlage 5 Archeologisch proefsleuvenonderzoek**

**Bijlage 6 Selectiebesluit Archeologisch onderzoek**

## Regels 45

**Hoofdstuk 1 Inleidende regels 46**
Artikel 1 Begrippen 46
Artikel 2 Wijze van meten 50

**Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 51**
Artikel 3 Groen - Landelijk groen 51
Artikel 4 Wonen 52
Artikel 5 Waarde - Archeologie 2 56

**Hoofdstuk 3 Algemene regels 58**
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel 58
Artikel 7 Algemene bouwregels 58
Artikel 8 Algemene gebruiksregels 59
Artikel 9 Algemene wijzigingsregels 60

**Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 61**
Artikel 10 Overgangsrecht 61
Artikel 11 Slotregel 62

## Bijlagen bij regels 63

**Bijlage 1 Beeldkwaliteitplan 64**

**Bijlage 2 Landschappelijke inpassing 65**

# Vaststellingebseluit

# Toelichting

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

In de vergadering van 19 december 2017 heeft de gemeenteraad het besluit genomen om bouwen in de linten van Ewijk mogelijk te maken, waarbij de uitgangspunten door het college worden uitgewerkt in een toetsingskader. Het college van burgemeester en wethouders heeft dit toetsingskader met spelregels voor de linten van Ewijk op 16 april 2019 vastgesteld. Op basis van het toetsingskader kunnen bouwinitiatieven nader uitgewerkt worden (zie verder subparagraaf 3.3.2).

Op 17 december 2019 heeft het college besloten om de ontwikkeling van één kavel aan de Koningstraat genummerd tussen huisnummers 29 en 31 in Ewijk, kadastraal bekend als sectie E. nr. 1161 en nr. 1164, ter hand te nemen binnen de spelregels zoals opgenomen in het toetsingskader. Binnen de spelregels wordt op deze percelen één vrijstaande woning mogelijk gemaakt. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken, zal het geldende bestemmingsplan voor de gronden in het plangebied moeten worden herzien.

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in de randzone van de kern Ewijk. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Ewijk, sectie E, nummers 1161 en 1164 en heeft een totale oppervlakte van circa 3445 m². Het plangebied wordt begrensd door:

- Noordzijde: de Koningstraat en het woonperceel Koningstraat 31;
- Oostzijde: het woon perceel Koningstraat 29;
- Zuidzijde: een agrarisch perceel;
- Westzijde: het woon perceel Koningstraat 33.

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



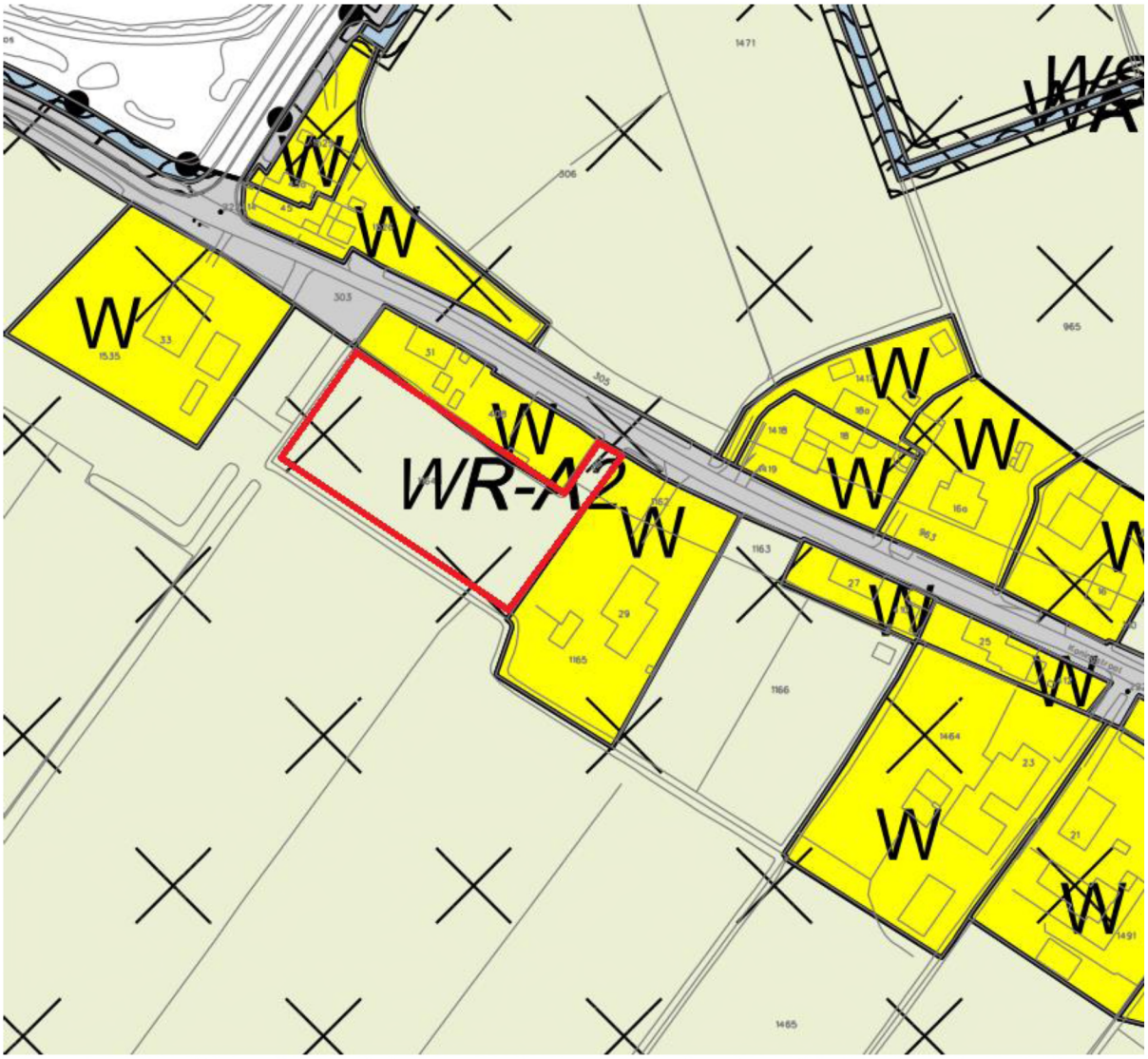

*Globale ligging plangebied (rode cirkel, Bron: maps.google.nl)*



*Globale begrenzing plangebied (rode omkadering, Bron: luchtfoto Pdok)*

## 1.3 Geldende plannen

De gronden in het plangebied vallen binnen de beheersverordening 'Randzone Ewijk', zoals de gemeenteraad deze heeft vastgesteld op 3 juni 2013. De gronden in het plangebied hebben hierin de bestemming 'Agrarisch (artikel 3) en zijn tevens voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2 (artikel 14).




*Uitsnede verbeelding geldende beheersverordening met ligging plangebied (rode omkadering)*

De beoogde ontwikkeling past niet binnen de bestemming 'Agrarisch' omdat ter plaatse geen burgerwoningen mogen worden opgericht. De geldende bestemming zal daarom moeten worden herzien voor de gronden in het plangebied.

## 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

Het plangebied is gelegen in de tweede bebouwingslijn aan de zuidzijde van de Koningstraat en op dit moment in gebruik als weiland. Tussen de bestaande woonpercelen op nr. 29 en 31 is een onverhard toegangspad aanwezig naar het weiland.

Op navolgende afbeelding is schematisch de bestaande situatie in en om het plangebied weergegeven:




*Uitsnede kaart BGT met globale aanduiding plangebied (blauwe omkadering*

Op navolgende foto een impressie van de bestaande situatie:




In de directe nabijheid van het plangebied zijn uitsluitend burgerwoningen gelegen.

Het plangebied grenst zowel aan de noord- als zuidzijde aan een C-watergang, aan de westzijde grenst het plangebied aan een B-watergang.

## 2.2 Toekomstige situatie

Op navolgende afbeelding is een voorstel (= proefverkaveling) voor de stedenbouwkundige opzet en landschappelijke inrichting van het plangebied weergegeven:




*Proefverkaveling met globale begrenzing plangebied (rode omkadering)*

In deze proefverkaveling (afkomstig uit het toetsingskader historische linten Ewijk, zie verder subparagraaf 3.3.2) is sprake van één vrijstaande woning aan de zuidoostzijde van het perceel aan de Koningstraat tussen nr. 29 en nr. 31.

In aansluiting op het eerder genoemde toetsingskader is ten noordoosten van de nieuwe woning (maar buiten het plangebied) sprake van een groene kamer op het woonperceel van Koningstraat 31. Achter deze bestaande woning (in het noordwestelijke deel van het plangebied) komt een groene kamer in de geest van het gemeenteljike 'Toetsingkader Historische Linten Ewijk'. De groene kamer zal bestaan uit fruitbomen met een plantafstand van circa 10 m. Het gehele huisperceel (=zuidoostelijk deel plangebied) zal verder worden omkaderd met een haag van gebiedseigen beplanting. Met deze landschappelijke elementen wordt het ruimtelijke beeld van de Koningstraat verrijkt.

Door de nieuwe woning aan de oostzijde van het perceel te realiseren, wordt het zicht van de bewoners op nr. 31 op het achterliggende agrarische gebied niet belemmerd. De woning moet daarnaast voorzien worden van een lage goot en een kap. De minimum bouwdiepte van het hoofdgebouw van de woning bedraagt 15,0 m. De maximum goot- en bouwhoogte voor het hoofdgebouw bedragen 3,0 respectievelijk 11.0 m.



*mpressie landschappelijke inpassing, zie ook bijlage 2 bij de regels*

Naast het hoofdgebouw zal een vrijstaand bijgebouw op het erf worden gerealiseerd. Het plangebied wordt ontsloten via een inrit ter plaatse van het bestaande toegangspad.

# 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 verder 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 verder 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 ruimtevraag 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 de 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.

Conform actuele jurisprudentie wordt een ontwikkeling van 12 woningen of meer gezien als stedelijke ontwikkeling.

*Planspecifiek*
Onderhavig initiatief betreft het realiseren van maximaal 1 extra burgerwoning. Daarmee is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en hoeft niet getoetst te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Desondanks kan gesteld worden dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de regionale woonagenda, zie verder subparagraaf 3.3.3.

### 3.1.4 Conclusie

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Algemeen

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.

### 3.2.2 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De wereld verandert ingrijpend en er komt veel op de inwoners van 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. We moeten samen keuzes maken over de voorliggende vraagstukken en de betekenis daarvan voor de inrichting van Gelderland. In onderling overleg zoeken naar synergie, samenhang en uitruilmogelijkheden. Daarom zet de provincie een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal.

Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang, zoals goed bereikbare voorzieningen, aansprekende evenementen, unieke cultuurhistorie, inspirerende culturele voorzieningen en een mooie natuur. Ook goed wonen hoort daarbij. Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met uiteenlopende stedelijke en landelijke woonkwaliteiten. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied het vertrekpunt. De provincie geeft de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen en het concentreren van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, kan er aan de randen van steden of dorpen 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 zoveel mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied gebouwd wordt. Het plangebied valt onder de 'rest bebouwde kom'. Omdat een extra woning wordt toegevoegd, is deze nieuw te bouwen woning afgestemd in het woningbouwprogramma, zie hiervoor subparagraaf 3.3.3.

De nieuwe woning wordt zonder aardgasaansluiting gerealiseerd. Dit sluit aan op de provinciale duurzaamheidsambities.

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

### 3.2.3 Omgevingsverordening

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 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 hierbij 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 3.3.3 is beschreven, past de beoogde ontwikkeling zowel binnen de woonvisie alsmede binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma (en daarmee binnen de subregionale woonagenda). Daarmee is het plan passend binnen de omgevingsverordening.

### 3.2.4 Conclusie

Het bestemmingsplan is passend in de Omgevingsvisie en -verordening van de provincie.

## 3.3 Gemeentelijk beleid

### 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 keuzen 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 deze waar dat kan 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.

De gemeente vindt het belangrijk dat er de komende jaren in iedere kern gebouwd wordt en dat daarbij sprake is van organische groei, passend bij de ontwikkeling van de kern. Geen grootschalige uitbreidingen, maar kleinschalige impulsen, passend bij de bestaande sfeer en identiteit. Daar waar mogelijk geeft de gemeente voorkeur aan inbreidingslocaties boven uitbreidingslocaties.

**Kern Ewijk**
Linten vormen de dragers van Ewijk. Historische linten dragen zowel de bestaande kern als de nieuwe ontwikkelingen. Om de nieuwe wijken te dragen worden nieuwe linten ontwikkeld. Om het karakter en kwaliteit van de historische linten te behouden en te versterken worden deze linten zoveel mogelijk ontzien van (auto)verkeersdruk. Voor de linten die liggen in het hart van het dorp (in het groene hart) wordt gekozen voor een beheerstrategie. Hier wordt niet nieuw gebouwd. Alleen vervangende nieuwbouw is hier mogelijk. Voor de historische linten buiten het Groene Hart is enige verdichting mogelijk. Tussen de bebouwingsclusters moet voldoende open ruimte en doorzicht aanwezig zijn.

*Planspecifiek*
Er is in de structuurvisie aangegeven dat voor de historische linten buiten het Groene Hart van Ewijk enige verdichting mogelijk is, mits voldoende open ruimte en doorzichten aanwezig zijn.

Binnen deze visie op hoofdlijnen heeft de gemeente als uitwerking van de structuurvisie een specifiek toetsingskader opgesteld voor de bouw van een beperkt aantal extra woningen in de historische linten van Ewijk, rekening houdend met voldoende open ruimte en doorzichten. Zie verder hiervoor subparagraaf 3.3.2 Toetsingskader Historische Linten Ewijk.

### 3.3.2 Toetsingskader Historische Linten Ewijk

In de vergadering van 19 december 2017 heeft de gemeenteraad het besluit genomen om bouwen in de linten van Ewijk mogelijk te maken, waarbij de uitgangspunten door het college worden uitgewerkt in een toetsingskader. Het college van burgemeester en wethouders heeft dit toetsingskader met spelregels op 16 april 2019 vastgesteld. Op basis van het toetsingskader zijn de bestaande en mogelijk toekomstige bouwinitiatieven nader uitgewerkt. Het gaat daarbij zowel om de stedenbouwkundige opzet, de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten alsmede de beeldkwaliteit.

Het toetsingskader biedt een overzicht aan spelregels die dienen als leidraad voor bouwinitiatieven. Hiermee wil de gemeente duidelijk aanwezige kwaliteiten bewust conserveren en potentiele bouwers inspireren. Het toetsingskader is een inspiratiedocument dat laat zien hoe de linten ontwikkelt zouden kunnen worden. Het vastleggen als blauwdruk gaat voorbij aan het organische karakter en de spontaniteit en toevalligheid van de linten.

Over het besef van kwaliteit van de oude linten van Ewijk is geen discussie. Met het 'bevriezen' van deze fase van de linten wil de gemeente de huidige kwaliteiten behouden; namelijk het spel tussen gevarieerde bebouwing en 'lucht', de doorzichten op het landschap. Hierbij zijn de huidige kenmerken uitgangspunt voor verdere ontwikkeling van het gebied. Er is ruimte voor enige verdichting, maar in beperkt mate.

Om de kwaliteiten te kunnen behouden en tegelijkertijd ontwikkeling mogelijk te maken zijn de belangrijkste doorzichten op het achterland vastgelegd, de zogenaamde vista's. Deze vista's verankeren de linten met zijn omgeving door op een aantal plaatsen zicht te geven op het bestaande Ewijk, nieuw te ontwikkelen gebieden van Ewijk en het agrarische 'lege' achterland.

Als contramal van de vista's is in de oude linten daarnaast ook een bepaalde 'dikte' van de verkaveling met bouwpercelen en boerenerven te zien. Achter deze verkaveling met de oorspronkelijke boerenerven en tal van bijbehorende gebouwen liggen de open velden. Deze dikte en de daarachterliggende openheid maken het karakter van het landelijke lint. Samen vormen deze zaken het groene raamwerk. Dit raamwerk bestaat uit de volgende vier lagen:

- Vista's – deze vormen de basis van het plan;
- Groene begrenzingen;
- Groene kamertjes;
- Bufferzones.

Tussen de vista's en binnen de gestelde dikte is ruimte voor bebouwing die een bijzondere compositie kent. Deze compositie ontleent zijn karakter direct aan de gebiedseigen ordeningsprincipes en bebouwingskarakteristieken. In de huidige situatie is er vrij compact rondom bestaande boerderijen en erven gebouwd. Het effect hiervan is dat delen van het lint onbebouwd zijn gebleven, wat resulteert in de vista's. De lintenstructuur van Ewijk is kwetsbaar, daarom moet er zorgvuldig worden omgegaan met het toevoegen van extra woningen. Het handhaven van de belangrijkste vista's betekent dat er slechts een beperkt aantal woningen kan worden toegevoegd langs de linten. Door kritisch naar de dikte van de linten te kijken ontstaan her en der mogelijkheden om bijvoorbeeld achter een bestaande woning (die al aan het lint staat) te bouwen, en soms ernaast.

De rode contramal geeft de ontwikkelvlekken weer en de maximum breedte en dikte waar het lint langzaam naartoe mag groeien. De bijbehorende kaart is een contramal van het groene raamwerk en de daarin vastgestelde kaders met betrekking tot het landschap en vista's, en laat de 'rode' ontwikkelingen zien. Binnen de gestelde spelregels die volgen is hier in de toekomst eventueel nieuwe bebouwing mogelijk.

Van oorsprong zijn vrij grote woningen in dit gebied terug te vinden. Om hierbij aan te sluiten kan het soms interessant zijn om twee woningen in één volume onder te brengen. Of dit passend en gewenst is wordt per aanvraag getoetst.

*Planspecifiek*
Navolgende kaart laat het groene raamwerk rond de linten zien. Ten noordoosten van het plangebied, op het aangrenzende woonperceel Koningstraat 31, is sprake van een kleine groene kamer:



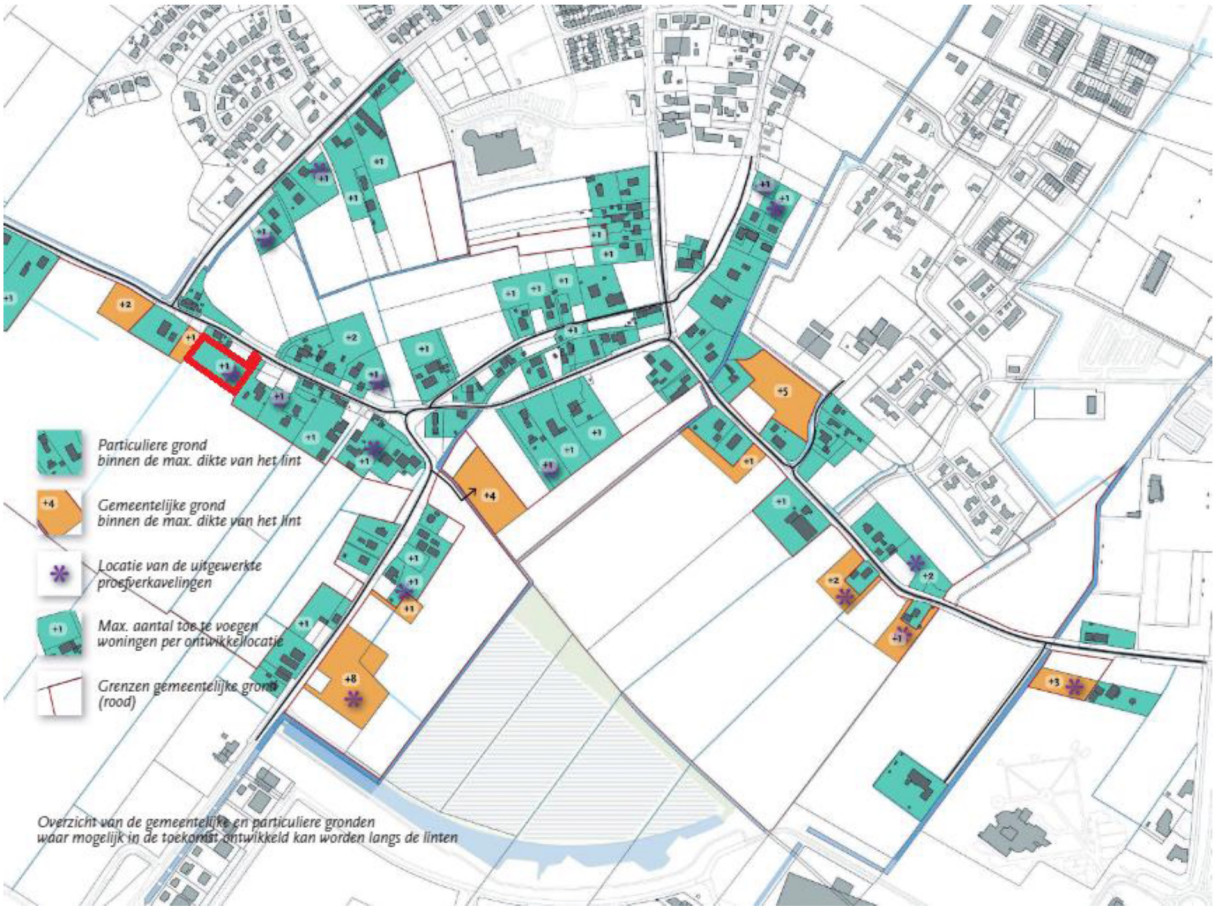

*Uitsnede kaart Groene Raamwerk met globale aanduiding plangebied (rode omkadering)*

Navolgende kaart laat de rode contramal rond de linten zien. De nieuwe vrijstaande woning past binnen de huidige basisdikte van het lint.




*Uitsnede kaart Rode Contramal met globale aanduiding plangebied (gele omkadering)*

Op het overzicht van de gemeentelijke en particuliere gronden waar mogelijk in de toekomst ontwikkeld kan worden langs de linten is het plangebied ook weergegeven met één extra woning:



Overzicht van de gemeentelijke en particuliere gronden waar mogelijk in de toekomst ontwikkeld kan worden langs de linten

Het plangebied is in eigendom van de initiatiefnemer en er is een proefverkaveling met één woning uitgewerkt voor het deze locatie:



*Impressie proefverkaveling met globale aanduiding plangebied (rode omkadering)*

In het 'Toetsingkader Historische Linten Ewijk' staat een kleine groene kamer ingetekend aan de straatzijde op het oostelijke deel van het woonperceel Koningstraat 31. Op het moment is daar inderdaad ook sprake van. Echter, op de inrichting van dit perceel heeft de initiatiefnemer zelf geen invloed, aangezien deze gronden niet zijn eigendom zijn en ook niet tot het plangebied behoren.

### 3.3.3 Woonvisie

De gemeenteraad heeft de woonvisie voor de periode 2018 - 2023 op 19 december 2017 vastgesteld. Met deze Woonvisie stelt de gemeente haar woonbeleid voor de komende jaren vast. 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 voorgenomen bouw van 1 woning past kwantitatief zowel binnen de woonvisie alsmede binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma van 950 woningen (en daarmee binnen de subregionale woonagenda). Kwalitatief sluit de bouw van deze woning aan bij de behoefte om op eigen grond een woning te kunnen bouwen (particulier opdrachtgeverschap).

Hiermee is het initiatief passend binnen de gemeentelijke woonvisie.

### 3.3.4 Landschapsontwikkelingsplan

In het landschapsontwikkelingsplan ‘Landschap in beweging’ (december 2006) voor de gemeente Beuningen, Druten en Wijchen wordt voor het deelgebied 'Waaloeverwal', waarbinnen het plangebied valt, een uitvoerige lijst met richtlijnen voor beeldkwaliteit van erven gegeven. Navolgend is een relevante selectie van deze richtlijnen opgenomen:

- Het streven naar een erf met een landelijk karakter;
- Het creëren van samenhang tussen bebouwing en beplanting op het erf;
- Het gebruiken van streekeigen, inheemse beplantingen, met royale afmetingen en voldoende ruimte om te groeien, die passen bij de maat en schaal van de bebouwing en het betreffende landschapstype;
- Het niet gebruiken van coniferen als erfafscheiding. Dit is geen inheemse beplanting, heeft weinig natuurwaarden en draagt niet bij aan de beleving van verschillende seizoenen;
- Het beperken van harde materialen zoals verharding, verlichting, hekwerken en paardenbakken;
- Het rond woonhuizen gebruikmaken van traditionele verhardingen, zeker waar deze in het oog springen, zoals grind en klinkers.

Het kleinschalige samenspel van bebouwingslinten, dorpen, weiden en boomgaarden in onregelmatige patronen is uitgangspunt bij ontwikkelingen, evenals de zeer groene uitstraling door erfbeplantingen, hagen en wegbeplantingen. Doelstellingen op de Waaloeverwal zijn daarbij onder andere:

- Het behouden en versterken van kleinschaligheid;

- Het toestaan van kleinschalige bebouwing;
- Het handhaven van groene zones tussen dorpen.

*Planspecifiek*
Vanwege de ligging op de overgang van de bebouwde kom naar het buitengebied vindt er een extra kwaliteitsimpuls plaats op het gebied van landschappelijke inpassing. In aansluiting op het landschapsontwikkelingsplan bestaat alle nieuwe beplanting in het plangebied uit streekeigen, inheemse soorten. Voor verdere uitleg zie paragraaf 2.2.

## 3.4 Conclusie

Het plan is passend binnen c.q. niet strijdig aan het beleid van de verschillende overheden.

# Hoofdstuk 4 Milieu- & omgevingsaspecten

## 4.1 Verkeer & parkeren

### 4.1.1 Verkeer

Omdat het aantal woningen in de toekomstige situatie in het plangebied met één woning toeneemt, is er slechts sprake van een beperkte toename van het aantal voertuigbewegingen van 1 x 8,2 = 8,2 extra voertuigbewegingen per weekdag.

Dit aantal voertuigbewegingen is gemakkelijk op te vangen op de Koningstraat.

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

### 4.1.2 Parkeren

Bij de bouw van een vrijstaande woning moeten in aansluiting op het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren' in de zone 'rest bebouwde kom' minimaal 2,3 parkeerplaatsen per woning gerealiseerd worden.

Omdat het te ontwikkelen woonperceel ruim van formaat is, kan gemakkelijk in het benodigde aantal parkeerplaatsen voorzien worden. Het daadwerkelijk moeten voldoen aan de parkeernormen is geborgd in de algemene regels van dit bestemmingsplan.

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

Er is een verkennend bodemonderzoek in combinatie met een onderzoek naar asbest in bodem uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 1 bij de toelichting opgenomen. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat er geen verontreinigingen zijn aangetoond in gehalten/concentraties boven de tussenwaarde. Daarnaast is er geen asbest aangetoond. Er is geen aanleiding tot het instellen van een nader bodemonderzoek.

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 geluidssoort. 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.

*Regelgeving*
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

Het plangebied is niet gelegen binnen de geluidscontour van een weg met een snelheidsregime van 50 km/u of meer. Er hoeft daarom geen akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai te worden uitgevoerd voor de nieuwe woning in het plangebied.

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

## 4.4 Milieuzonering

### 4.4.1 Regelgeving

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 zullen beperken. Datzelfde geldt uiteraard ook voor de situatie dat inrichtingen en/of bedrijven wijzigen in de nabijheid van bestaande gevoelige functies.

Via de milieuwetgeving wordt milieuhinder zoveel mogelijk voorkomen. Alle bedrijven en inrichtingen die in potentie hinder zouden kunnen veroorzaken, moeten een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer of moeten via een melding aantonen dat zij aan de hierin gestelde richtwaarden kunnen voldoen. De gestelde richtwaarden zijn veelal vertaald in minimale afstanden tussen de inrichtingen waar activiteiten plaatsvinden en de milieugevoelige functies in de directe omgeving. Behalve van de aard en omvang van een bedrijf of inrichting, is deze mede afhankelijk van de omgevingskarakteristiek. Voor een rustige woonomgeving gelden andere afstanden (strengere eisen) dan voor bijvoorbeeld drukke woonwijken of een gemengd gebied.

Voor het vaststellen van de genoemde minimum richtafstanden tussen inrichtingen en milieugevoelige functies worden in de regel de lijsten zoals deze zijn opgenomen in de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' gebruikt. Bedrijven zijn in de VNG-handreiking ingedeeld in een aantal categorieën met bijbehorende gewenste richtafstanden tot milieugevoelige functies. De categorieën geven de zwaarte van bedrijvigheid en mogelijke milieuhinder weer. De richtafstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandstap worden verlaagd 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 |

*Richtafstanden VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'*

Bovenstaande 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 niet aan de richtafstanden wordt voldaan, is een nadere beschouwing danwel onderzoek nodig.

### 4.4.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In de directe nabijheid van het plangebied komen geen bedrijven voor met een hindercontour die tot in het plangebied reikt. De aanwezige inrichtingen en bedrijven in de omgeving van het plangebied worden, als gevolg van dit bestemmingsplan, niet in hun bedrijfsvoering geschaad. Andersom geldt dat de toekomstige vervangende woning geen overlast ondervindt van de bedrijvigheid. Er is dus sprake van een goede woon- en leefomgeving.

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

Omdat het aantal woningen in de toekomstige situatie met maximaal één wooneenheid toeneemt, is sprake van een NIBM bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

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 onderstaande tabel.

| | | *Concentratiegebied* | *Niet-concentratiegebied* |
|---|---|---|---|
| *Binnen bebouwde kom* | 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 |
| *Buiten bebouwde kom* | 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

Er is geen sprake van agrarische bedrijven in de directe omgeving met een geurcontour die (deels) over het plangebied zijn gelegen. Bovendien zijn tussen omliggende agrarische bedrijven en het plangebied al andere gevoelige (woon)bestemmingen gelegen, die maatgevend zijn voor de bedrijfsvoering van de betreffende agrarische bedrijven.

Het aspect 'geurhinder' 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 circulaires, 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).

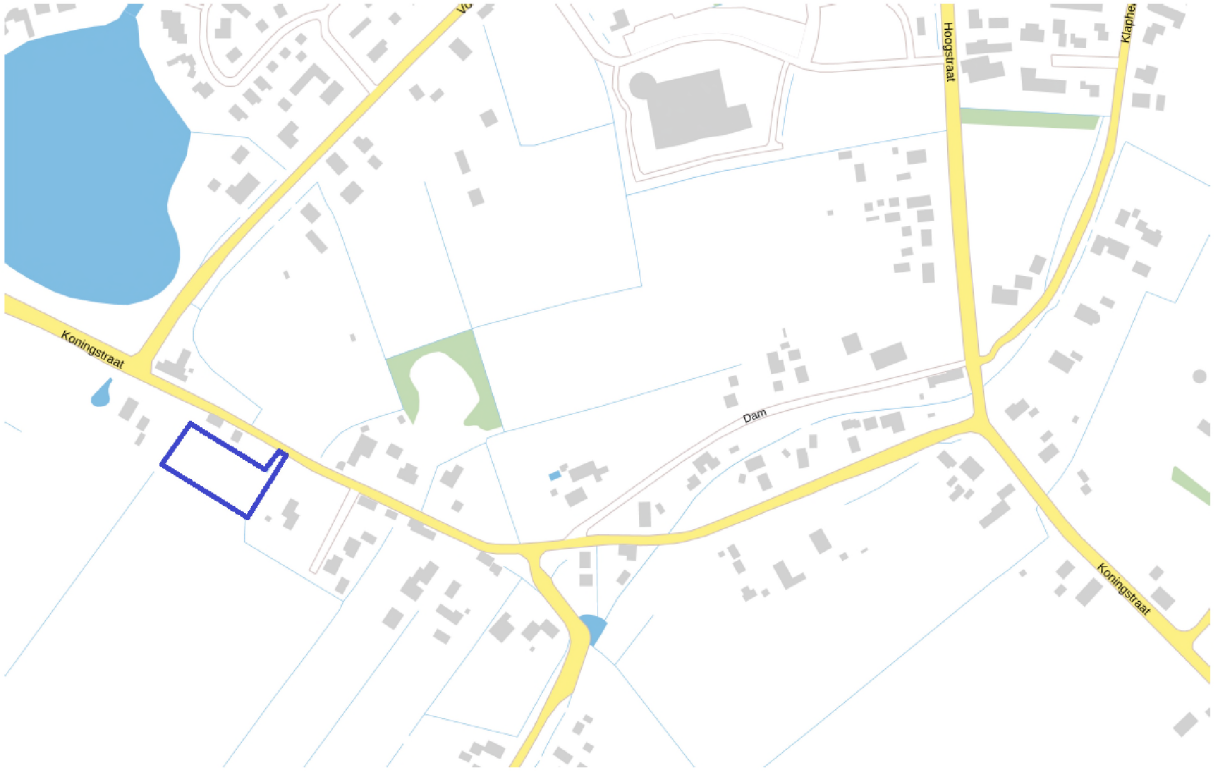
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein, bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacementen waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven 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 me 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 te zien dat het plangebied niet is gelegen in de directe nabijheid van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, transportroutes en/of buisleidingen:




*Uitsnede risicokaart met globale aanduiding plangebied (blauwe omkadering, Bron: www.risicokaart.nl)*

*Inrichtingen c.q. bedrijven*
Op bedrijventerrein Schoenaker (buiten het plangebied) is het bedrijf InterCheM gelegen met een veiligheidsrisico als bedoeld in het Bevi, waarvan het invloedsgebied tot in het plangebied reikt. Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet gekeken worden naar de ligging van de10-6/jaar plaatsgebonden risicocontour. Nieuwe kwetsbare bestemmingen mogen niet binnen deze plaatsgebonden risicocontour worden geplaatst. Het plangebied ligt met een afstand van circa 800 m ruimschoots buiten deze plaatsgebonden risicocontour van InterCheM. Tevens betekent deze afstand dat de toevoeging van 1 woning geen significante bijdrage levert aan het groepsrisico en zodoende een verantwoording niet aan de orde is.

Verder zijn er geen bedrijven in de directe omgeving van het plangebied aanwezig waarvan het invloedsgebied tot in het plangebied reikt.

*Vervoer van gevaarlijke stoffen*
Het plangebied is op circa 750 m van de rijksweg A50 gelegen. De $10^{-6}$ plaatsgebonden risicocontour wordt vanuit de as van de weg gemeten en bedraagt 13 m. Van een groepsrisicoplafond is geen sprake. Het plasbrandaandachtsgebied bedraagt 30 m uit de zijkant van de weg. Al deze zones zijn buiten het plangebied van onderhavig bestemmingsplan gelegen.

Het plangebied is niet gelegen in de directe nabijheid van een spoorlijn of vaarweg.

*Vervoer van gevaarlijke stoffen door een buisleiding*
Het plangebied is gelegen op circa 1100 m van twee aardgastransportleidingen: één van 36 inch en één van 42 inch. Voor deze buisleidingen geldt dat de $10^{-6}$/jaar plaatsgebonden risicocontour 0 m bedraagt. De maatgevende leiding heeft een inventarisatieafstand van 490 m in het kader van het groepsrisico. Het plangebied is hier niet in gelegen.

*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.

Aan nieuwe woningen worden hoge eisen gesteld aan kierdichtheid. Indien desalniettemin bij een toxische wolk wordt besloten het gebied te ontruimen, is het van belang dat personen haaks op de wolk kunnen vluchten. Hiervoor is het nodig dat er haaks op elkaar staande vluchtwegen beschikbaar zijn, die van de bron af gericht zijn. De bestaande wegen rond het plangebied zijn geschikt om haaks op een wolk vanaf de bronnen te kunnen vluchten. De mogelijkheden om op eigen kracht te kunnen vluchten nemen toe door (nood)uitgangen en vluchtroutes zoveel mogelijk loodrecht van de bronnen af te richten. Op die manier worden vluchtende personen afgeschermd door de bebouwing zelf. De inrichting van het plangebied heeft geen invloed op de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen ter plaatse van de risicobron.

Gelet op de hiervoor genoemde overwegingen zijn er voldoende mogelijkheden voor de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid bij een zwaar ongeval ter hoogte van de bronnen. 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$^{e}$ eeuw en Nationaal Bestuursakkoord Water;
- Provinciaal beleid: Omgevingsvisie Gelderland;
- Waterschapsbeleid: 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: uitloogbare 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:

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

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

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

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

*Uitgangspunten gemeente*

*Gemeentelijk riool- en waterplan 2018 - 2022*
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.

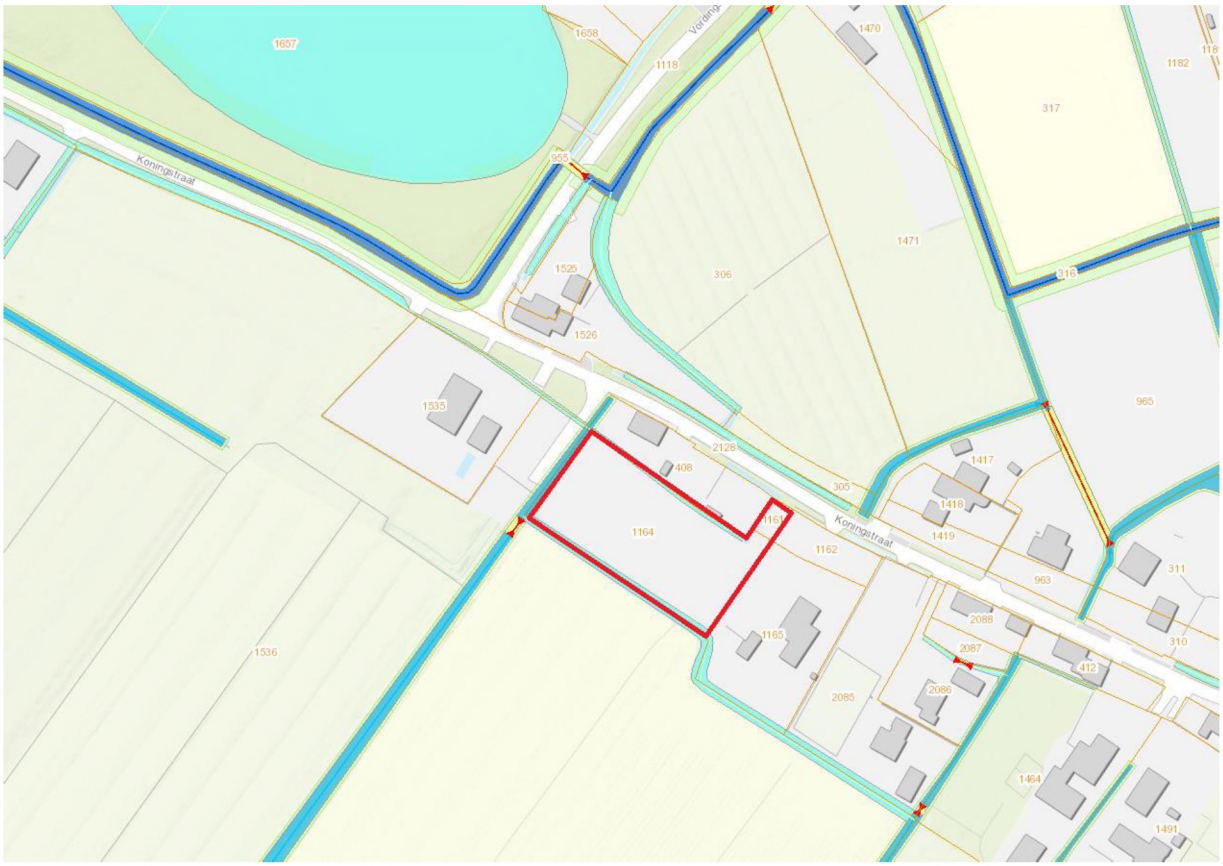
Het uitgangspunt is dat de perceelseigenaar zelf het regenwater moet verwerken. Hierdoor komt er minder regenwater in het riool terecht, wat ten goede komt aan de werking van de zuiveringsinstallatie. Als verwerking op eigen terrein in redelijkheid niet mogelijk is, dan kan het overtollige regenwater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

### 4.8.2 Doorvertaling bestemmingsplan

*Bestaande situatie*
In de huidige situatie is de beoogde locatie van de woning in gebruik als weide. Er is geen oppervlakteverharding aanwezig.

*Waterkeringen*
In het voorliggende plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig.

*Watergangen*
Het plangebied grenst aan de noord- en zuidzijde aan een C-watergang en aan de westzijde aan een B-watergang, zie navolgende afbeelding. De B-watergang heeft een (obstakelvrije) beschermingszone van 1 meter, C-watergangen hebben geen beschermingszone. Het onderhoud van C-watergangen vindt plaats door de perceeleigenaren, onderhoud van B-watergangen vindt plaats door het waterschap. Een C-watergang hoeft niet op de verbeelding weergegeven te worden.




*Uitsnede legger Waterschap Rivierenland met aanduiding plangrens (rode omkadering)*

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

| | **Dakoppervlak (m²)** | **Terreinoppervlak (m²)** | **Onverhard (m²)** | **Totaal (m²)** |
|---|---|---|---|---|
| Bestaande situatie | 0 | 0 | 3.345 | 3.345 |
| Toekomstige situatie | 158 | 297 | 2.890 | 3.345 |
| *Verschil* | +158 | +297 | -455 | 0 |

Uit de verhardingsbalans blijkt dat de hoeveelheid verhard oppervlak met maximaal 455 $m^2$ toeneemt ten opzichte van de bestaande situatie. Tot op heden heeft de initiatiefnemer nog geen gebruik gemaakt van de vrijstelling van 500 m² in stedelijk gebied, zodat er in principe geen sprake is van een bergingsopgave voor de 455 m² extra verhard oppervlak. Dit betekent dat er op basis van het beleid van het waterschap geen compensatie hoeft plaats te vinden.

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

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

*Waterkwaliteit*
Het toepassen van niet-uitloogbare bouwmaterialen voorkomt dat het hemelwater wordt vervuild. In verband hiermee worden eisen gesteld aan de bij de daken, goten en leidingen te gebruiken materialen. Er mogen geen (sterk) uitloogbare materialen zoals koper, lood, zink, teerhoudende

dakbedekking of geïmpregneerde beschoeiingen gebruikt worden op delen die het hemelwater in contact komen, zoals de dakbedekking, goten en pijpen of er moet voorkomen worden dat deze materialen kunnen uitlogen (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben). Afkoppeling van hemelwater zorgt ervoor dat het aantal riooloverstorten laag is. Ook dit komt de waterkwaliteit (in de omgeving) ten goede.

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

*Conclusie*
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.

| **Artikel 3.1. Verboden m.b.t. van nature in Nederland in het wild levende vogels.** |
|---|
| Het is verboden om:<br><br>1. Levende vogels opzettelijk te doden of te vangen.<br>2. Nesten, rustplaatsen en eieren opzettelijk te vernielen of te beschadigen of nesten van vogels weg te nemen.<br>3. Eieren van vogels te rapen en deze onder zich te hebben.<br>4. Vogels opzettelijk te storen.<br><br>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. |
| **Artikel 3.5. Verbodsbepalingen ten aanzien van soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn.** |
| Het is verboden om:<br><br>1. Het is verboden in het wild levende dieren van deze soorten in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen.<br>2. Het is verboden dieren als bedoeld in het eerste lid opzettelijk te verstoren.<br>3. Het is verboden eieren van dieren als bedoeld in het eerste lid in de natuur opzettelijk te vernielen of te rapen.<br>4. Het is verboden de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van deze dieren te beschadigen of te vernielen.<br>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 ontwortelen of te vernielen. |
| **Artikel 3.10. Verbodsbepalingen t.a.v overige soorten (plant- en diersoorten).** |
| Het is verboden om:<br><br>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.<br>d) De vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren als bedoeld in onderdeel a opzettelijk te beschadigen of te vernielen.<br>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 ontwortelen of te vernielen. |

*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

Er is een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd in het plangebied. Dit onderzoek is als bijlage 2 bij de toelichting gevoegd.

*Soortenbescherming*
Er is potentie voor kleine marterachtigen en steenmarter. Daarom moet er aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden naar de volgende soorten of soortgroepen: kleine marterachtigen en steenmarter. Het plangebied is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels die niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming.

In het plangebied zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

*Gebiedsbescherming*
Het plangebied, maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of het Gelders Natuurnetwerk. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake.

Desondanks is er een Aerius-berekening uitgevoerd. Uit bijlage 3 blijkt dat er zowel in de aanleg- als de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger dan 0,0 mol/ha/j zijn. Er is geen sprake van een melding- of vergunningplicht.

*Conclusie*
De beoogde ontwikkeling leidt niet tot overtreding van gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wnb. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient met aanvullend onderzoek te worden vastgesteld of het plangebied een relevante functie heeft voor kleine marterachtigen en steenmarter (soortenbescherming). Indien vorengenoemde soorten gebruik maken van het plangebied zal het bevoegd gezag onder voorwaarden een ontheffing verlenen van de verbodsbepalingen Wnb artikel 3.10, lid 1. Gezien het voorgaande onderzoek is er geen reden om aan te nemen dat eventueel benodigde ontheffingen, mits de juiste maatregelen worden getroffen en een wettelijk belang kan worden aangevoerd, niet verkregen zouden kunnen worden.

Het aspect 'ecologie' vormt, mits uit het aanvullend onderzoek geen zaken naar voren komen, 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 2021. 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*
Er is een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd in het plangebied. Dit onderzoek is als bijlage 4 bij de toelichting opgenomen.

Op basis van het bureauonderzoek ligt het plangebied op de Winssen stroomrug. Deze stroomrug is actief geweest gedurende het Neolithicum. Vanaf het begin van de activiteit van de rivier hebben de oevers mogelijk een gunstige locatie voor bewoning gevormd, vanwege de relatief hoge en droge ligging. Dit wordt bevestigd door de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen in de directe omgeving van het plangebied uit de periode Neolithicum – Nieuwe tijd. Er geldt daarom een hoge archeologische verwachting voor de periode Neolithicum – Middeleeuwen. Het plangebied bevindt zich naast de Koningstraat, dat in ieder geval sinds de Middeleeuwen een weg en bewoningslint is geweest. Op basis van historisch kaartmateriaal is het plangebied sinds de 19$^{e}$ eeuw onbebouwd geweest, maar bevindt het zich wel tussen twee huisplaatsen in. Mogelijk zijn er voorgangers van deze huisplaatsen in het plangebied aanwezig of heeft (een deel van) het plangebied onderdeel uitgemaakt van het erf van een van de huisplaatsen. Er geldt daarom een hoge archeologische verwachting voor de Nieuwe tijd.

Aan de hand van de resultaten van het verkennend veldonderzoek is de hoge archeologische verwachting uit het bureauonderzoek bevestigd. In het plangebied zijn oever- op beddingafzettingen van de Winssen stroomrug aangetroffen. De oeverafzettingen bestaan uit twee lagen. De diepste en tevens oudste laag is aangetroffen vanaf 50 tot 75 cm -Mv (6,8 – 6,9 m +NAP). In de top is een vegetatiehorizont aangetroffen, waarin fragmenten houtskool aanwezig zijn. Dit is een archeologisch relevant niveau voor de periode Neolithicum – IJzertijd. Deze laag is afgedekt door jongere rivierafzettingen. De top van deze afzettingen betreft een archeologisch relevant niveau voor de periode Romeinse tijd – Nieuwe tijd. Het is direct onder de (sub)recente bouwvoor aanwezig vanaf 5 tot 30 cm -mv (7,15 – 7,55 m +NAP).

Transect adviseert de hoge verwachting aanvullend te toetsen door middel van een karterend en waarderend archeologisch onderzoek, in de vorm van een inventariserend proefsleuvenonderzoek (IVO-P). Het onderzoek kan zich beperken tot de delen van het plangebied waar daadwerkelijk bodemverstoringen plaatsvinden bij de realisatie van de woning en de realisatie van een nieuwe boomgaard. Voor een gravend onderzoek, zoals een proefsleuvenonderzoek, is vooraf een Programma van Eisen (PvE) noodzakelijk, dat door de bevoegde overheid goedgekeurd is. De gemeente heeft op 22 april 2020 een selectiebesluit genomen conform het advies.

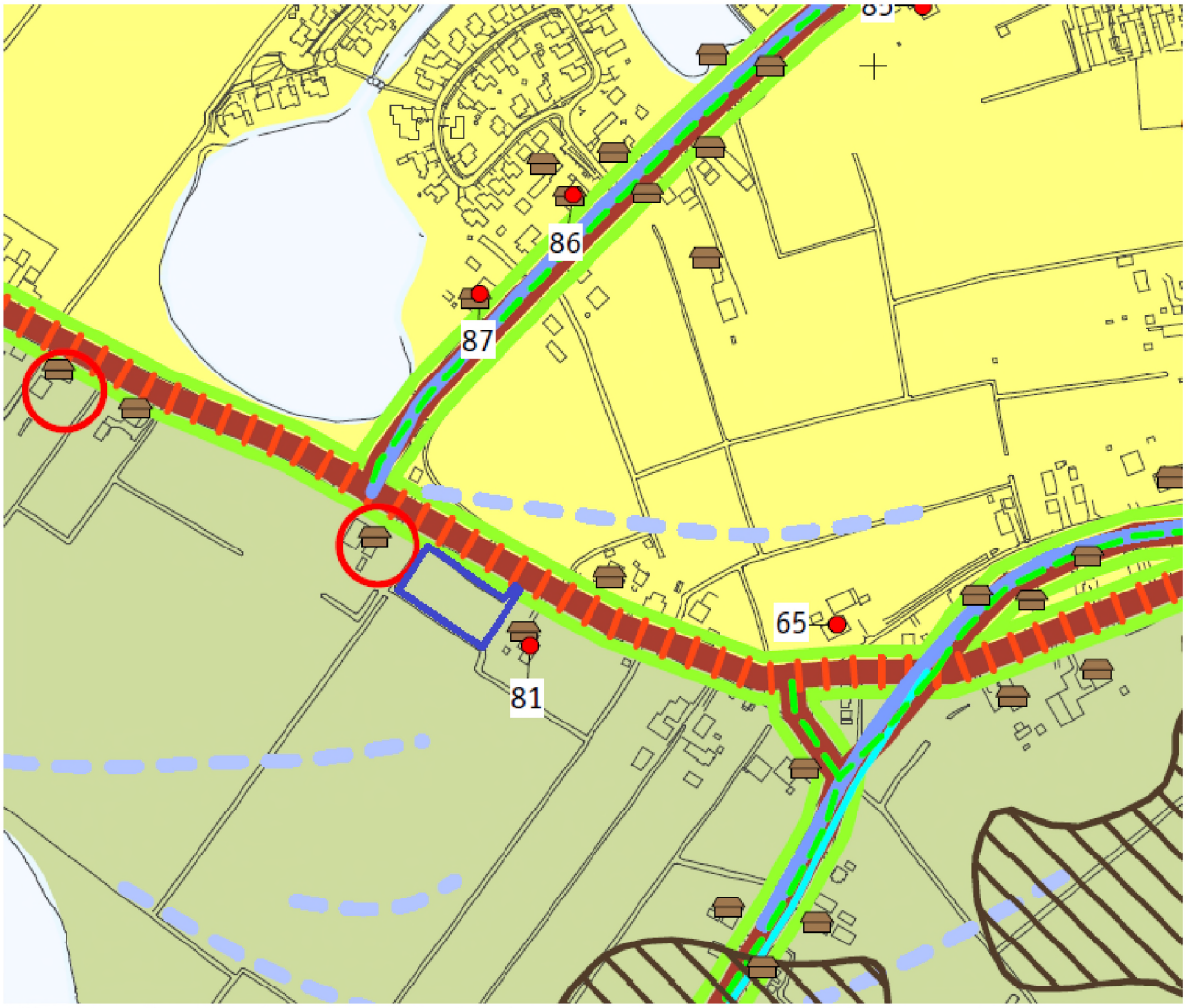
Het archeologisch proefsleuvenonderzoek is als bijlage 5 bij de toelichting opgenomen. In het plangebied zijn vier proefsleuven aangelegd (in totaal 240 m$^2$). Tijdens het onderzoek zijn twee archeologische vindplaatsen aangetroffen. De eerste vindplaats omvat sporen uit de Late-Middeleeuwen/Nieuwe tijd. De tweede vindplaats betreft een laat-prehistorisch sporen- en vondstenlaag uit het Laat-Neolithicum tot Midden Bronstijd A. Het aangetroffen vondstmateriaal bestaat uit keramiek, dierlijk bot, pijpaarde, metaal, vuursteen en natuursteen uit de Bronstijd-IJzertijd, Late-Middeleeuwen tot Nieuwe tijd. Het materiaal is vooral aangetroffen in de bouwvoor, vegetatiehorizont en een greppel.

Op basis van de resultaten van het proefsleuvenonderzoek zijn beide vindplaatsen behoudenswaardig bevonden. Transect adviseert om vervolgonderzoek te laten plaatsvinden in het plangebied, ter hoogte van het toekomstige bouwvlak van de woning, evenals zones waar grondwerkzaamheden plaatsvinden die dieper rijken dan 0,3 cm -Mv. Er kan namelijk niet worden uitgesloten dat ter hoogte van de nieuwe woning geen archeologische waarden aanwezig zijn. Het toekomstige bouwvlak overlapt 1,5 tot 2 m meter werkput 4 uit het onderzoek (zie bijlage 5). In werkput 4 is een intacte bodemopbouw waargenomen. Geadviseerd wordt om het vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van een 'Opgraving variant archeologische begeleiding'. Hierbij wordt het uitgraven van het bouwvlak en de overige graafwerkzaamheden archeologisch begeleid om archeologische waarden veilig te stellen. Voorafgaand aan dit onderzoek wordt een Programma van Eisen opgesteld in overleg met de bevoegde overheid en/of diens adviseur.

De gemeente is akkoord met het selectieadvies om de bodemingrepen in het plangebied archeologisch te begeleiden. Het selectiebesluit is als bijlage 6 bij de toelichting gevoegd.

Tot dat het aanvullend archeologisch onderzoek is uitgevoerd, blijft de huidige archeologische dubbelbestemming in het plangebied gehandhaafd.

*Cultuurhistorie*
Op basis van de gemeentelijke cultuurhistorische kenmerkenkaart is het plangebied gelegen binnen de aanduiding 'jong cultuurland, de velden (Volle Middeleeuwen)'. De woning aan de Koningstraat 29, ten oosten van het plangebied, is aangeduid als historische huislocatie (1932) en bouwhistorisch monument. Het perceel ten westen van het plangebied (Koningstraat 33) is tevens aangeduid als historische huislocatie (1932) en is aangeduid als 'pol'.




*Uitsnede cultuurhistorische kenmerkenkaart met aanduiding plangebied (blauwe omkadering)*

De Koningstraat ten noorden van het plangebied is aangeduid als 'weg of pad, situatie 1932' en als 'achterwende'. Ook is langs de Koningstraat de aanduiding 'jonger dijkdeel; inlaag, doorlaag, uitlaag (Middeleeuwen-Nieuwste tijd)' opgenomen. Deze aanduidingen zijn verder niet van invloed op de beoogde ontwikkeling in het plangebied. De toegang tot het plangebied vindt plaats via een bestaand toegangspad dat aansluit op de Koningstraat.

### 4.10.3 Conclusie

De aspecten 'archeologie' en 'cultuurhistorie' vormen geen belemmering voor de vaststelling 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 of 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 1 april 2011 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 $m^2$ of meer.

Omdat het aantal woningen in de toekomstige situatie met maximaal 1 wooneenheid 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 juridische 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 bestemmingsplannen van de gemeente Beuningen. Voor het bouwen is verder het Besluit omgevingsrecht (Bor) van belang. In het Bor zijn onder andere regels voor vergunningsvrije bouwwerken opgenomen.

Hieronder wordt de opbouw en dergelijke van de regels kort toegelicht.

### 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

In het tweede hoofdstuk komen de bestemmingen aan de orde.

*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 de gebruiksregels is het strijdig gebruik opgenomen en aangegeven onder welke voorwaarden niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. Daarnaast is er een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de landschappelijke inpassing.

*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-dubbeltelregel*
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 regels omtrent ondergronds bouwen, ondergeschikte bouwdelen en parkeren.

*Algemene gebruiksregels*
Deze bepaling bevat algemene regels omtrent parkeren.

*Algemene wijzigingsregels*
In deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden met een algemene strekking. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

### 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 twee bestemmingen en één dubbelbestemming:

**Groen - Landelijk groen**
De bestemming 'Groen-Landelijk groen' wordt in de gemeente Beuningen vaak toegepast op gronden die een open karakter hebben (weilanden, voormalige agrarische gronden en tuinen e.d.), in particulier eigendom zijn, maar niet (meer) beroepsmatig worden gebruikt voor agrarische doeleinden. De gronden met deze bestemming zijn veelal gelegen op de overgang van een dorpskern of bebouwingslint naar het buitengebied. De bestemming 'Groen-landelijk groen', wordt gegeven aan de groene kamer aan de noordwestzijde van het plangebied.

**Wonen**
Deze bestemming is vrijwel gelijk aan de bestemming 'Wonen' in de geldende beheersverordening 'Randzone Ewijk', met dien verstande dat per bestemmingsvlak het maximum aantal woningen is aangegeven.

De maatvoering van de woningen is aangepast aan de voorwaarden uit het Toetsingskader Historische Linten Ewijk.

In de bestemming is verder een voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing en een voorwaardelijke verplichting waterberging opgenomen. Deze verplichtingen regelen dat de te realiseren woning niet gebouwd/in gebruik mag worden genomen voordat de landschappelijke inpassing en waterberging is aangelegd en in stand wordt gehouden.

**Waarde - Archeologie 2**
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 vertaald in 4 dubbelbestemmingen, 'Waarde - Archeologie 1, 2 en 3' en 'Waarde - Archeologisch rijksmonument'. In tegenstelling tot de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1 t/m 3' is er in de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologisch Rijksmonument' geen inhoudelijke bestemmingsregeling opgenomen. Voor archeologische rijksmonumenten geldt namelijk op grond van de Erfgoedwet dat de Minister het bevoegd gezag is, en dat voor werkzaamheden binnen het rijksmonument bij de Minister een vergunning aangevraagd dient te worden. Een regeling in de beheersverordening zou derhalve dubbelop zijn.

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'.

Voor bodemingrepen met een diepte van meer dan 0,3 m beneden maaiveld in gebieden die vallen binnen de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 2' (hoge archeologische verwachtingswaarde) wordt bij een omvang van meer dan 100 m² nader archeologisch onderzoek verplicht gesteld.

De keuze voor 0,3 m is gebaseerd op de gemiddelde verstoringsdiepte in Nederland, ook wel de bouwvoor genoemd. Deze keuze wordt onderbouwd door een uitspraak van de Raad van State van 23 mei 2007: *'Voorts is aannemelijk dat bij het vergraven en het afgraven van de bodem dieper dan 30 cm de in de bodem archeologische waarden onherstelbaar kunnen worden beschadigd'*.

In sommige gevallen is het vanuit praktisch oogpunt niet gewenst om een archeologisch onderzoek te eisen. Dit levert slechts administratieve lasten voor zowel de verstoorder als het bevoegd gezag op, terwijl de archeologische winst minimaal is. Dit geldt in situaties waarvan het zeer aannemelijk is dat de bodem geroerd is en de kans op archeologische vondsten minimaal. Dit betreft:

- voortzetting van normaal agrarisch gebruik zoals ploegen, zaai- en oogstklaar maken, vervangen van bestaande drainage, aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen en vervangen van boomgaarden;
- omgevingsvergunningen voor het bouwen waarbij het nieuw te bouwen bouwwerk zich bevindt op de bestaande fundering of ten hoogste 2,5 m hierbuiten;
- vervangen of beheren van riolering, kabels, leidingen of bestratingen.

Voor gronden aangeduid met de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 2' geldt in geval van bovenstaande situaties een vrijstelling voor archeologisch onderzoek.

# Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

## 6.1 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan of een projectafwijkingsbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro):

- de bouw van één of meer woningen;
- de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met tenminste 1.000 m² of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Alle kosten die gemaakt moet worden 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 is de financiële haalbaarheid voor de gemeente afdoende geregeld.

## 6.2 Overleg

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) staat dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moet plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In het kader van het vooroverleg is het plan voorgelegd aan de volgende partijen:

- Provincie Gelderland;
- Waterschap Rivierenland.

Te zijner tijd zullen eventuele vooroverlegreacties van een gemeentelijke reactie worden voorzien.

## 6.3 Maatschappelijke haalbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Koningstraat tussen 29 en 31, Ewijk’ heeft van 10 februari tot en met 23 maart 2021 voor iedereen ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen tegen het bestemmingsplan ingediend.

# Regels

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan

het bestemmingsplan Koningstraat tussen 29 en 31 Ewijk met identificatienummer NL.IMRO.0209.BPKoningstr2931Ew-vadf van de gemeente Beuningen;

### 1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en daarbij horende bijlagen;

### 1.3 aanduiding

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

### 1.4 aanduidingsgrens

grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### 1.5 aardkundige waarde

gebieden met waardevolle aardkundige elementen met betrekking tot reliëf en bodem die een bepaalde (beperkte) mate van bescherming genieten;

### 1.6 achtererfgebied

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

### 1.7 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;

### 1.8 bebouwing

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

### 1.9 bed & breakfast

een nevenactiviteit met als doel het verstrekken van logies en ontbijt aan steeds wisselend publiek, dat voor een korte periode, met een absoluut maximum van zeven overnachtingen, ter plaatse verblijft; onder bed & breakfast wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid;

### 1.10 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;

### 1.11 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

### 1.12 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

### 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 onderscheid;

### 1.15 bouwen

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

### 1.16 bouwlaag

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

### 1.17 bouwperceel

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

### 1.18 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

### 1.19 bouwvlak

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

### 1.20 bouwwerk

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

### 1.21 bouwwijze

de wijze van bouwen van een woning, waarbij:

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

### 1.22 detailhandel

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

### 1.23 gebouw

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

### 1.24 hoofdgebouw

een (deel van een) gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie en/of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

**1.25 hooischelf**

een bijgebouw of schuilstal bestaande uit twee delen, te weten een overdekte en geheel door wanden omsloten onderbouw met daarop een losse, langs een aantal geleiders, in hoogte beweegbare kap. De ruimte tussen de onderbouw en de beweegbare kap mag niet worden dicht gebouwd en dient enkel ten behoeve van de opslag van stro, hooi en vergelijkbare producten;

**1.26 horeca**

een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of bedrijfsmatig logies wordt verstrekt;

**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 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;

**1.32 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.

**1.33 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;

**1.34 waterhuishoudkundige doeleinden**

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

**1.35 watergang**

een voor de oppervlaktewaterkwantiteit van overwegend belang zijnde watergang;

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

# Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

## 2.1 het 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 Groen - Landelijk groen

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - Landelijk groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. grasvelden;
b. weilanden;
c. groenvoorzieningen;
d. tuinen, met dien verstande dat:

   deze gronden niet dienen te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan;

e. instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige landschappelijke waarden;
f. water, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

### 3.2 Bouwregels

#### *3.2.1 Situering van bouwwerken*

Voor de situering van bouwwerken geldt het volgende:

a. gebouwen zijn niet toegestaan;
b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn binnen het gehele bestemmingsvlak toegestaan.

#### *3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

a. erfafscheidingen zijn niet toegestaan;
b. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 1,0 m.

### 3.3 Specifieke gebruiksregels

#### *3.3.1 Strijdig gebruik*

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

a. buitenopslag.

# Artikel 4 Wonen

## 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen;
b. een niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, met inachtneming van het bepaalde in 4.3.2;
c. na een omgevingsvergunning ex 4.4.2: een bed & breakfast;
d. de opwekking van duurzame energie in de vorm van windenergie en zonne-energie alsmede warmte-koude opslag;
e. water, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen;

een en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en erven.

## 4.2 Bouwregels

### *4.2.1 Toegestane bebouwing*

Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken ten dienste van de bestemming, zoals woningen met aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met dien verstande dat:

a. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aantal woningen niet meer mag bedragen dan is aangegeven;
b. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' uitsluitend vrijstaande woningen zijn toegestaan;

### *4.2.2 Situering van bouwwerken*

Voor de situering van bouwwerken geldt het volgende:

a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
b. aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', met dien verstande da:
    1. aangebouwde bijgebouwen op een minimum afstand van 1,0 m achter de voorgevelrooilijn van de woning moeten worden gerealiseerd;
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn binnen het gehele bestemmingsvlak toegestaan.

### *4.2.3 Maatvoering*

Met betrekking tot de maatvoering en situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, moet voldaan worden aan de volgende voorwaarden:

| **DE WONING** | **MAATVOERING** |
|---|---|
| MAXIMUM GOOTHOOGTE | 3,0 m, met dien verstande dat:<br>- bij het bouwen van een T-boerderij een maximum goothoogte van 6,0 m is toegestaan;<br>- indien een gootlijn verspringt om ter plaatse een deur te kunnen realiseren, ter hoogte van deze gevelopening een maximum goothoogte van 5,0 m is toegestaan |
| MAXIMUM (BOUW)HOOGTE | 11,0 m |
| MAXIMUM INHOUD VRIJSTAANDE WONING | 1.000 m³ (inclusief aangebouwde bijgebouwen) |
| MINIMUM LENGTE HOOFDGEBOUW | 15,0 m, de nokrichting is vrij |
| MINIMUM AFSTAND ZIJDELINGSE PERCEELSGRENS | 3,0 m |
| MINIMUM DAKHELLING | 35 graden |

| | |
|---|---|
| MAXIMUM DAKHELLING | 50 graden, met dien verstande dat deze bepaling alleen geldt voor symmetrische daken |

| **VRIJSTAANDE BIJGEBOUWEN BIJ WONING** | **MAXIMUM** |
|---|---|
| GEZAMENLIJKE OPPERVLAKTE PER WONING | 120 m², met dien verstande dat minimaal 50 % van het achterfgebied onbebouwd moet blijven |
| GOOTHOOGTE | 3,0 m |
| (BOUW)HOOGTE | 6,0 m |
| MINIMUM DAKHELLING | 35 graden |
| MAXIMUM DAKHELLING | 50 graden, met dien verstande dat deze bepaling alleen geldt voor symmetrische daken |

| **BOUWWERKEN, GEEN GEBOUWEN ZIJNDE** | **MAXIMUM** |
|---|---|
| (BOUW)HOOGTE ERFAFSCHEIDINGEN ACHTERERFGEBIED | 2,0 m |
| (BOUW)HOOGTE ERFAFSCHEIDINGEN BUITEN ACHTERERFGEBIED | 1,0 m |
| (BOUW)HOOGTE CARPORTS C.Q. OVERKAPPINGEN | 3,0 m |
| OPPERVLAKTE CARPORTS C.Q. OVERKAPPING | 20,0 $m^2$ |
| (BOUW)HOOGTE OVERIGE BOUWWERKEN, GEEN GEBOUWEN ZIJNDE | 6,0 m |

### *4.2.4 Ondergrondse gebouwen*

Ondergrondse gebouwen zijn toegestaan, mits er voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de gebouwen;
b. ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag ondergronds.

### *4.2.5 Voorwaardelijke verplichting beeldkwaliteit*

Op of in de in deze bestemming bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd, met inachtname van het bepaalde in het beeldkwaliteitplan dat als Bijlage 1 bij de regels is opgenomen.

### *4.2.6 Voorwaardelijke verplichting hemelwaterberging*

Het bebouwen van de gronden met deze bestemming is slechts toegestaan als is voorzien in de aanleg van voldoende hemelwaterberging conform de ten tijde van de vergunningverlening geldende Beleidsregels Keur Waterschap Rivierenland en en het Gemeentelijk riool- en waterplan.

## 4.3 Specifieke gebruiksregels

### *4.3.1 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. bewoning van vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
e. kamerbewoning;
f. seksinrichtingen;
g. meer dan 15 m² aan bijbehorende bouwwerken voor het houden van dieren.

### *4.3.2 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 m² 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 (Wm), is uitsluitend een inrichting type a conform het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) toegestaan.

### *4.3.3 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing*

Het gebruik van de woning, zoals beschreven in deze bestemming, is pas toegestaan indien en zolang aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. de landschappelijke inpassing zoals deze is opgenomen in Bijlage 2 van deze regels moet binnen 1,5 jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen voor de woning / het woongebouw zijn aangelegd en vervolgens in stand worden gehouden.

## 4.4 Afwijken van de gebruiksregels

### *4.4.1 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 4.3.2 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 m² mag worden gebruikt voor publieksgerichte beroep- of bedrijfsactiviteiten aan huis;
b. degene die de activiteiten in de woning of het bijbehorend bouwwerk zal uitvoeren, 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;
f. 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.

### *4.4.2 Omgevingsvergunning bed & breakfast*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen als bedoeld in 4.1 onder c om een bed & breakfastvoorziening voor maximaal 8 personen in maximaal 4 kamers toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. deze nevenactiviteit is enkel in de (bedrijfs)woning en de daarbij behorende bijgebouwen toegestaan;
b. de nevenactiviteit is ondergeschikt van aard;
c. de voor bed & breakfast gebruikte oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m²;
d. permanente bewoning of huisvesting van tijdelijke werknemers is niet toegestaan;
e. er wordt een nachtregister bijgehouden;
f. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
g. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
h. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
i. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast.

### *4.4.3 Omgevingsvergunning mantelzorg*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.3.1 onder d en toestaan dat een (vrijstaand) bijgebouw 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 ter zake 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 15 m tot de woning niet mogelijk maakt;
e. de afhankelijke woonruimte moet worden bewoond door degene(n) die de mantelzorg nodig heeft/ hebben;
f. de afhankelijke woonruimte mag geen eigen perceelsontsluiting hebben;
g. parkeren moet op eigen erf plaatsvinden;
h. er geen zelfstandige woning ontstaat;
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 5 Waarde - Archeologie 2

## 5.1 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.

## 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 100 m² dient de aanvrager een rapport te 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, diepploegen, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleg van drainage, verwijderen van funderingen en aanleg van diepwortelende beplanting.
b. graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofileren van waterlopen, sloten en greppels;
c. aanleggen van leidingen;

### *5.3.2 Uitzonderingen*

Het in sublid 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 maximale oppervlakte van 100 m².
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 in sublid 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 dient te 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, dient op advies van een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd te stellen kwalificaties zonodig archeologisch vervolgonderzoek plaats te vinden.

### *5.3.4 Voorwaarden*

Overeenkomstig het in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalde kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning onder beperkingen verlenen en kunnen zij 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, om:

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.

# 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 voor zover 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 Parkeren

*7.3.1 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 - centrum';
    2. 'overige zone - schil centrum';
    3. 'overige zone - rest bebouwde kom';
    4. 'overige zone - buitengebied';

    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 zijn dat voldoende parkeergelegenheid zoals bedoeld onder b wordt gerealiseerd;
    2. in voldoende mate verzekerd zijn dat voldoende parkeergelegenheid zoals bedoel onder b in stand wordt gehouden.

*7.3.2 Afwijken van de bouwregels*

a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 7.3.1 onder a en 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.
c. Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in sublid 7.3.1 onder a en 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. Of er in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien, wordt bepaald aan de hand van de parkeernormering en aan de hand van de van toepassing zijnde gebiedstypering volgens de volgende aanduiding:
   1. 'overige zone - centrum';
   2. 'overige zone - schil centrum';
   3. 'overige zone - rest bebouwde kom';
   4. 'overige zone - buitengebied'.

   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 zijn dat voldoende parkeergelegenheid zoals bedoeld onder b wordt gerealiseerd;
   2. in voldoende mate verzekerd zijn dat voldoende parkeergelegenheid zoals bedoel onder 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 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.

## Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 2,5 m en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10 % worden vergroot.
b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 2,5 m en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10 % worden vergroot.
c. het wijzigen van de lijst van bedrijfsactiviteiten, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven.

# Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

## Artikel 10 Overgangsrecht

### 10.1 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.

### 10.2 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 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Koningstraat tussen 29 en 31 Ewijk'.

# Bijlagen bij regels

# Bijlage 1 Beeldkwaliteitplan

# Bijlage 2 Landschappelijke inpassing