Veluwstraat 11b

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **6**
1.1 Aanleiding 6
1.2 Ligging plangebied 6
1.3 Geldende plannen 7
1.4 Leeswijzer 8

Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie **9**
2.1 Bestaande situatie 9
2.2 Toekomstige situatie 10

Hoofdstuk 3 Beleidskader **13**
3.1 Nationaal beleid 13
3.2 Provinciaal beleid 14
3.3 Regionale woningbouwafspraken 17
3.4 Gemeentelijk beleid 17
3.5 Conclusie 21

Hoofdstuk 4 Milieu- & omgevingsaspecten **22**
4.1 Verkeer & parkeren 22
4.2 Bodem 23
4.3 Geluid 23
4.4 Milieuzonering 25
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 **46**

Bijlage 1 Inpassings- en beeldkwaliteitplan **47**

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek **48**

Bijlage 3 Geuronderzoek **49**

Bijlage 4 Quickscan flora en fauna **50**

Bijlage 5 Stikstofonderzoek **51**

Bijlage 6 Verkennend archeologisch onderzoek **52**

Bijlage 7 Selectiebesluit archeologie **53**

Regels **54**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **55**
Artikel 1 Begrippen 55
Artikel 2 Wijze van meten 59

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels **60**
Artikel 3 Groen - Landelijk groen 60
Artikel 4 Wonen 61
Artikel 5 Water 66
Artikel 6 Waarde - Archeologie 4 67
Artikel 7 Waterstaat - Waterlopen 70

Hoofdstuk 3 Algemene regels **71**
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel 71
Artikel 9 Algemene bouwregels 72
Artikel 10 Algemene gebruiksregels 74
Artikel 11 Overige aanduidingsregels 75
Artikel 12 Algemene wijzigingsregels 76

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels **77**
Artikel 13 Overgangsrecht 77
Artikel 14 Slotregel 78

Bijlagen bij regels **80**

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten **81**

Bijlage 2 Voorwaarde verplichting sloop bestaande glasopstanden **82**

Bijlage 3 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing **83**

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De familie Litjens is eigenaar van de agrarische bedrijfswoning en de achterliggende glasopstanden aan de Veluwstraat 11b in Ewijk. De eigenaren (hierna: initatiefnemers) zijn voornemens om de huidige bedrijfswoning om te zetten in een burgerwoning, en daarnaast ten zuiden van de bestaande woning (een vrijstaande of twee-onder-een-kap woning) toe te voegen ter plaatse van de bestaande glasopstanden, conform het gemeentelijke functieveranderingsbeleid. Hiertoe is een principeverzoek ingediend. Op 13 juni 2023 heeft het college besloten om principemedewerking te verlenen. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken, zal het geldende bestemmingsplan voor de gronden in het plangebied moeten worden herzien. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het oeverwallengebied ten noordenvan de kern Ewijk. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Ewijk, sectie E, nr. 811, heeft een oppervlakte van 8.200 m^2 en wordt begrensd door:

- Noordzijde: de Veluwstraat;
- Oostzijde: de oostelijke perceelgrens van de woning aan de Veluwstraat 11a;
- Zuidzijde: agrarische gronden (paardenbak en -weidjes);
- Westzijde: de oostelijke perceelgrens van de woning aan de Veluwstraat 13.

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



Globale ligging plangebied (rode cirkel)



Globale begrenzing plangebied (rode omkadering)

1.3 Geldende plannen

Het plangebied is onderdeel van het bestemmingsplan 'Buitengebied', zoals de gemeenteraad deze heeft vastgesteld op 27 mei 2008. De gronden in het plangebied hebben hierin de bestemming 'Agrarisch'. Binnen het bestemminsgvlak is een bouwvlak opgenomen die het gehele perceel omhelst. Tevens is het gehele plangebied voorzien van de functieaanduiding 'glastuinbouw'.



Uitsnede geldend bestemmingsplan met globale aanduiding plangebied (rode omkadering)

Naast het bestemmingsplan 'Buitengebied' zijn ter plaatse de paraplubestemmingsplannen 'Parkeren' en 'Archeologie' van toepassing die respectievelijk op 29 mei 2018 en 11 juli 2023 zijn vastgesteld. Volgens het 'Parapluplan Parkeren' zijn de parkeernormen behorende bij de gebiedsaanduiding 'overige zone - rest bebouwde kom' van toepassing. Volgens het 'Parapluplan Archeologie' geldt voor het gehele plangebied de gebiedsaanduiding 'overige zone - attentiegebied afdekkende laag dijkdoorbraakafzettingen'. Specifiek ter plaatse van het perceel van de bestaande bedrijfswoning geldt de gebiedsaanduiding 'overige zone - attentiegebied archeologisch onderzoeksgebied'. Binnen een zone van circa 35 meter daarachter is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' van toepassing. Vervolgens geldt voor het overige deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen de bestemming 'Agrarisch', omdat ter plaatse geen burgerwoningen mogen worden opgericht. De geldende bestemming moet daarom worden herzien. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet hierin.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit meerdere onderdelen: een verbeelding waarop de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven en de 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 van 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.

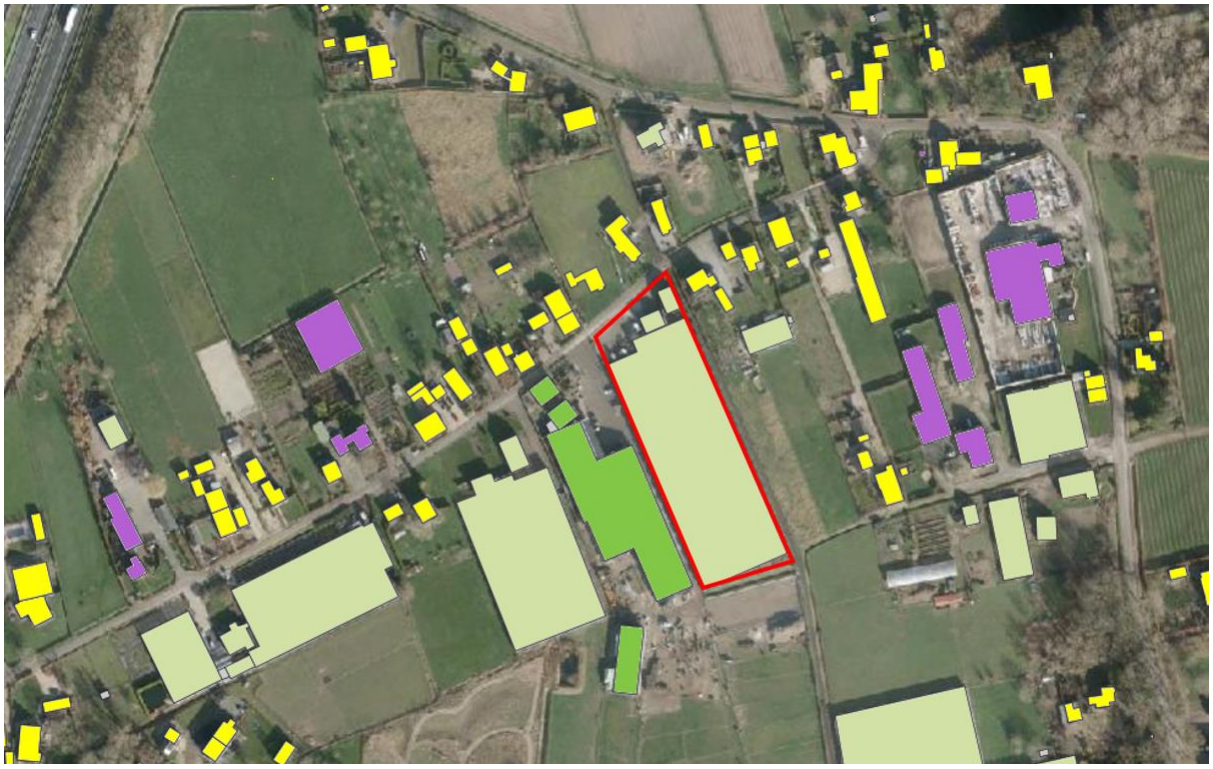
Uitvoerbaarheid
Het laatste deel (hoofdstuk 6) gaat in op de financieel-economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt ten noorden van de kern van Ewijk, vlak langs de snelweg. In de bestaande situatie is het plangebied onderdeel van de agrarische gronden bij de bestaande bedrijfswoning aan de Veluwstraat 11b. Op deze agrarische gronden staat op dit moment een glasopstand (circa 6.500 m^2) van het voormalige tuinbouwbedrijf. Op dit moment wordt deze (tijdelijk) gebruikt als caravanstalling.

De Veluwstraat is één van de oorspronkelijke linten en wordt gekenmerkt door een relatief hoge bebouwingsgraad. In de directe nabijheid van het plangebied zijn burgerwoningen, maar ook enkele agrarische functies, een manege en overige bedrijvigheid aanwezig. Daarnaast zijn er enkele bedrijven in de omgeving gesitueerd. Op navolgende afbeeldingen zijn impressies van de omliggende bebouwing en van het plangebied weergegeven.



Impressie bestaande bebouwing met globale aanduiding plangebied (rode omkadering)



Impressie van de bestaande situatie

2.2 Toekomstige situatie

Het plangebied is een mooie woonlocatie in een buurtschap ten noorden van het dorp Ewijk. Daarmee draagt het bij aan de doelen van het huidige functieveranderingsbeleid om oude bedrijfsbebouwing te saneren en woningen te bouwen in de gemeente en de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Dit principe sluit aan bij de beschreven karakteristiek van het lint en biedt daarnaast de mogelijkheid om groene verbinden te versterken. In het kader van de planontwikkeling is een inpassings- en beeldkwaliteitplan opgesteld, zie Bijlage 1 bij deze toelichting. De landschappelijke inpassing is tevens als voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan de regels, waardoor de realisatie en instandhouding geborgd zijn.



Inpassingsplan woningbouw Veluwstraat 11b

Door het realiseren van de nieuwe dwarsweg op de Veluwstraat ontstaat er in de tweede bebouwingslijn een erf waarop de nieuwe te bouwen woningen worden georiënteerd. De bestaande woning wordt ook ontsloten via de nieuwe dwarsweg. Om de leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen is het belangrijk om de representatieve gevels te richten naar het nieuwe erf. De nieuwe dwarsweg wordt ingericht als een woonerf.

Het voorterrein van de bestaande bedrijfswoning is grotendeel verhard, het is gewenst om deze ruimte groener in te richten zodat deze aansluit en bijdraagt bij het groene karakter van de Veluwstraat. Ter plaatsen van de nieuw te bouwen woningen zijn een aantal landschappelijk onderdelen voorzien zoals een hoge (struweel) haag aan de oost- en zuidzijde van de nieuwe kavels. Aan de westzijde wordt een houtsingel met onder beplanting en een zaksloot gerealiseerd om zo het beoogde erf te omkaderen en voldoende afstand te houden tot de manege. Ter plaatse van het fietspad richting ’t Roth zal een strook worden opgenomen met ruimte voor een zaksloot, bloemrijk grasland en bomen, om zodoende de fiets-loopverbinding aantrekkelijker te maken voor (recreatief) gebruik.

Het gebied wordt klimaat adaptief ingericht. Het verhard oppervlak wordt significant vermindert ten opzichten van de bestaande situatie. In de nieuwe situatie is het streven om het verhard oppervlak zo veel mogelijk te beperken. Groen zorgt voor schaduwwerking en verkoeling. Alle beplanting is gebeidseigen. De zaksloten bieden ruimte om het hemelwater op te vangen en langzaam in de bodem te laten infiltreren of af te voeren naar de bestaande watergang ten zuiden van het plangebied.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

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

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

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

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

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 beleid, zoals beschreven in de voorganger van de NOVI, oftewel de SVIR. Op het moment dat de Omgevingswet in werking treedt, vervalt het Barro. De regels van het Barro worden dan vervangen door het Besluit kwaliteit leefomgeving (BKL). Het BKL wordt de uitwerking, in regelgeving, van het beleid dat in de NOVI staat. Zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is, is het Barro nog van toepassing.

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

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

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geïntroduceerde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet in de toelichting een onderbouwing opgenomen worden van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. De ladder worden 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, naast het omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning, het realiseren van maximaal twee extra burgerwoningen. 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 3.4.2.

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 de Provinciale Staten de 'Omgevingsvisie Gaaf Gelderland' vastgesteld. De bijbehorende geactualiseerde 'Omgevingsverordening Gelderland (februari 2022)' en het 'Actualisatieplan 9 Omgevingsverordening' hebben de Provinciale Staten op respectievelijk 1 februari 2022 en 5 juli 2022 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 dynamische instrumenten. Doordat wetten veranderen of door de komst van nieuwe initiatieven, kijkt de provincie twee 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 van de omgevingsvisie dat zoveel mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied gebouwd wordt. Hoewel de locatie niet gelegen is in de kern Ewijk zelf, kan hier wel gesproken worden over een bebouwde kom situatie. Tevens wordt een groot oppervlakte glasopstanden geamoveerd, waarna maximaal 2 woningen worden gerealiseerd. de bestaande bedrijfswoning wordt herbestemd naar een burgerwoning. De beoogde woningbouw woning is tevens passend binnen de regionale woningbouwagenda, zie hiervoor subparagraaf 3.3.2.

Het Bouwbesluit stelt eisen aan energiezuinigheid van nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen. De maat voor energiezuinigheid heet Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Vanaf 2020 is deze verder verlaagd en moeten alle nieuwe gebouwen voldoen aan de BENG-eisen (Bijna EnergieNeutrale Gebouwen). Onderdeel daarvan is dat nieuwbouw gasloos moet worden gerealiseerd. Het streven is om een stap verder te gaan en de bebouwing in het plangebied energieneutraal te realiseren en zoveel mogelijk levensloopbestendig.

Daarnaast wordt bij de inrichting van het plangebied rekening gehouden met water- en hittestress. Het aanplanten van groen is goed voor de klimaatbestendigheid, omdat het bijdraagt aan het verminderen van de hittestress en het verbeteren van het watervasthoudend vermogen van het gebied. Daarnaast wordt ruimschoots voorzien in maatregelen om hemelwater zo lang mogelijk in het gebied te houden, waardoor het langzaam in de bodem kan zakken (voorkomen verdroging). Tevens worden natuurinclusieve maatregelen getroffen als het aanbrengen van nestegelegenheid, zie ook onder 3.2.3.

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 3.3.2 is beschreven, heeft deze ontwikkeling geen invloed op de regionale woningbouwafspraken. Voor het onderhavige plangebied zijn geen andere specifieke doelstellingen geformuleerd in de verordening. Daarmee is het plan passend binnen de omgevingsverordening.

Het plangebied is onderdeel van een kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied. Dit is een beschermingsgebied voor grondwater ten behoeve van mogelijke drinkwaterwinning in de toekomst en waar geen afdoende beschermende kleilaag aanwezig is. De provinciale omgevingsverordening regelt dat ten aanzien van kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebieden de volgende activiteiten verboden zijn:

- mijnbouwwerken;
- boringen en grond- of funderingswerken op een diepte van 10 m of meer onder maaiveld;
- lozen van afstromend water op zonneparken groter dan 1 ha, rijks- of provinciale wegen, parkeerplaatsen voor meer dan 100 motorvoertuigen en bedrijventerreinen met inrichtingen type B of C als bedoeld in het Activiteitenbesluit milieubeheer;
- meststoffen op of in de bodem te brengen;
- aanleggen van begraafplaatsen;
- toepassen van IBC-bouwstoffen, verontreinigde grond en baggerspecie;
- systeem voor individuele behandeling van afvalwater;

Van deze activiteiten is binnen het planvoornemen geen sprake.

Het plan is verder gelegen in een zogenaamd 'intrekgebied'. Dit betreft een beschermingsgebied voor grondwater waar het grondwater binnen duizend jaar bij een pompput voor de openbare drinkwatervoorziening kan zijn. Een bestemmingsplan voor gronden binnen een intrekgebied maakt de winning van fossiele energie niet mogelijk. Hiervan is geen sprake in dit bestemmingsplan.

Daarnaast dient op grond van artikel 2.65b in het bestemmingsplan te worden toegelicht welke maatregelen of voorzieningen worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. Door de sloop van de glasopstanden, de nieuwbouw en de landschappelijke inpassing zal het verhard oppervlak significant afnemen en de ruimtelijke kwaliteit sterk toenemen, zie ook het Inpassings- en beeldkwaliteitplan in Bijlage 1. In dit plan zal het hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak niet worden gekoppeld aan het rioolsysteem, waardoor overbelasting van het riool wordt voorkomen. Water wordt primair binnen het plangebied geborgen en kan langzaam in de bodem infiltreren. Daarnaast zal rond de woningen beplanting worden aangebracht, waardoor hittestress wordt beperkt en de biodiversiteit versterkt. Onderdeel va nde plannen is het aanbrengen van nestgelegenheid voor huismussen en/of vleermuizen. Ook zal door het beperken van terreinverharding en het toepassen van halfverharding het grondwater aangevuld blijven worden met regenwater, zodat droogteschade wordt voorkomen. Bovendien zal er geen wateroverlast optreden als gevolg van de beoogde ontwikkeling, aangezien de ingrepen voorkomend uit dit plan het functioneren van het grondwatersysteem niet zullen beïnvloeden.

Voor het onderhavige plangebied zijn geen andere specifieke doelstellingen geformuleerd in de Omgevingsverordening. Vandaar dat de Omgevingsverordening geen belemmering vormt.

3.2.4 Conclusie

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

3.3 Regionale woningbouwafspraken

Woonagenda Nijmegen e.o. 2020-2030
Voor de gemeenten Berg en Dal, Beuningen, Druten, Heumen, Mook en Middelaar, Nijmegen en Wijchen is sinds 15 december 2020 de nieuwe gezamenlijk regionale 'Woonagenda Nijmegen e.o. 2020-2030' van kracht. Op basis van een analyse van de regionale behoefte, kunnen in de regio gedurende de looptijd van de agenda circa 20.500 woningen worden gebouwd. Voor Beuningen komt dit neer op circa 1.325 woningen.

Woondeal 2.0
In 2020 sloten het Rijk, de provincie Gelderland en de gemeenten hun eerste Woondeal. Met deze Woondeal is er een samenwerking die gericht is op het bouwen van meer woningen in de regio. De Woondeal Arnhem – Nijmegen uit 2020 is nu geactualiseerd naar een Woondeal 2.0. Hierin staan, naast afspraken over voldoende woningen, afspraken over betaalbare woningen en duurzaam en circulair gebouwde woningen.

Belangrijk onderdeel van de nieuwe Woondeal-afspraken is de overeenkomst tussen de gemeenten dat zij de huisvestingsopgave voor aandachtsgroepen eerlijk spreiden over de regio. Dan gaat het bijvoorbeeld om huisvesting van mensen met een zorgvraag of mensen die dakloos dreigen te worden. Iedere gemeente zet zich in voor 30% sociale huur bij nieuwbouw, zodat deze aandachtsgroepen overal in de regio kansen op een woning hebben. Daarnaast realiseert elke gemeente minimaal 35% tot 40% van de nieuwe woningen als middenhuurwoning tot €1.000,- of koopwoning tot €355.000,-. Daarmee krijgen jonge starters een kans.

In de woonvisie van de gemeente Beuningen was al rekening gehouden met het bouwen van twee derde aan betaalbare (huur- en koop)woningen. De verdeling hierbinnen verandert wel. Vooralsnog werd rekening gehouden met 20% sociale huur. Bij alle woningbouwplannen waar het programma nog niet vastligt, wordt vanaf nu toegewerkt naar 30% sociale huur.

Planspecifiek
Dit bestemmingsplan kent een (zeer) kleinschalig woningbouwprogramma, wat ter compensatie ingezet kan worden na de sloop van de glasopstanden. Hierdoor ontstaat een sterke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en wordt voorzien in de behoefte aan landelijk woningen. Het gemeentelijke functieveranderingsbeleid is randvoorwaardelijk ten aanzien van het te realiseren woningbouwprogramma. Met dit bestemmingsplan worden derhalve maximaal 2 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Aangezien de beoogde woningbouw de drager is voor het slopen van de kassen, het realiseren van de landschappelijke inpassing en overige inrichting van het gebied, is het financieel (en overigens ook organisatorisch) niet mogelijk binnen dit bestemmingsplan betaalbare woningen te realiseren. Kwantitatief past dit bestemmingsplan binnen de Woonagenda en Woondeal 2.0. Het is dusdanig klein dat het ook geen wezenlijke invloed heeft op het beoogde woningbouwprogramma.

In de planvorming zijn en worden de nodige duurzaamheid- en klimaatadaptieve maatregelen getroffen, zie ook 3.2.2 en 3.2.3.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Beuningen

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

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

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

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

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

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

Inbreiding
Bij nieuwbouw wordt het principe 'inbreiding voor uitbreiding' gehanteerd. In de bestaande kernen is beperkte ruimte voor inbreiding. Onbebouwde, laag gewaardeerde locaties komen nauwelijks voor. Mogelijkheden ontstaan vooral door functieverandering. De invulling is altijd maatwerk. Dat geldt voor iedere inbreidingslocatie. Het gaat om goed aanhaken op de bestaande structuur en benutten van mogelijkheden zodat de woningbouw bijdraagt aan versterking van het dorp. Behoud van het eigen, groene karakter is daarbij belangrijk. Naast functieverandering is het in Beuningen beleid om waar mogelijk ook mee te werken aan vervanging van oudere slechtere woningen voor moderne, energie-neutrale woningen.

Planspecifiek
De ontwikkeling van het plangebied sluit aan bij de gemeentelijke omgevingsvisie. Door de sloop van de glasopstanden, de nieuwbouw en de landschappelijke inpassing zal het verhard oppervlak significant afnemen en de ruimtelijke kwaliteit in het bebouwingslint sterk toenemen.

3.4.2 Woonvisie en Kwaliteitskader woningbouw Beuningen 2023

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

Recentelijker zijn in regionaal verband nieuwe afspraken gemaakt omtrent de woningbouw (Woonagenda Nijmegen e.o. en Woondeal 2.0). Om inzichtelijk te maken wat dit inhoudt op gemeentelijk niveau, is het Kwaliteitskader woningbouw Beuningen 2023 opgesteld. Voor een beschouwing van de betekenis van dit plan in het kader van dit woonbeleid wordt verwezen naar 3.3.

3.4.3 Gemeentelijke uitwerking Notitie functieverandering Buitengebied

Het gemeentelijke functieveranderingsbeleid voor de functieverandering van vrijkomende (agrarische) bedrijfsbebouwing naar wonen in het buitengebied van Beuningen is opgenomen in de ‘Gemeentelijke uitwerking Notitie functieverandering Buitengebied’, zoals vastgesteld door het college op 26 januari 2010. Op 3 september 2013 is een aanvulling op dit beleid vastgesteld.

In hoofdstuk 3 van dit beleid wordt ingegaan op de gemeentelijke uitwerking in toepassingscriteria van het functieveranderingsbeleid. In het functieveranderingsbeleid zijn 2 sporen opgenomen voor functieverandering naar wonen:

1. Hergebruik van bedrijfsbebouwing voor wonen;
2. Sloop en vervangende nieuwbouw.

Sloop vormt in vele gevallen de noodzakelijke verevening. Maar in sommige gevallen is het gewenst in te spelen op de specifieke situatie om daardoor een hogere ruimtelijke kwaliteit te bereiken. De verevening kan dan aangevuld worden op een van de volgende wijzen, mits wordt onderbouwd dat dit de beoogde verbetering in ruimtelijke kwaliteit oplevert. Verevening kan dan plaatsvinden middels:

- verkleining bouwvlak / 'groene' herbestemming;
- natuurontwikkeling;
- landschappelijke inpassing;
- aanleg recreatieve voorzieningen;
- een financiële verevening ten behoeve ruimtelijke ontwikkelingen buiten het plangebied (mits onderbouwd op basis van een gemeentelijke visie).

Wanneer alle glasopstanden en bedrijfsgebouwen worden gesloopt, gelden de onderstaande mogelijkheden voor herbouw:

gesloopte oppervlakte glasopstallen	**functieverandering naar wonen**
0 – 1.000 m²	geen mogelijkheden voor bouw woongebouw
1.000 – 2.500 m²	1 woongebouw* tot maximaal 800 m³
2.500 – 8.000 m²	1 woning of woongebouw* tot maximaal 1.200 m³
> 8.000 m²	2 woningen of 1 woongebouw* tot maximaal 1.600 m³

Binnen een woongebouw mogen max. 4 appartementen of max. 3 eengezinswoningen worden gerealiseerd.

Planspecifiek
Aangezien in het plangebied circa 6.500 m^2 aan glasopstanden wordt gesloopt, mag ter compensatie

1 woning of woongebouw van maximaal 1.200 m^3 worden gerealiseerd. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Aanvullend wordt tevens voorzien in een landschappelijke inpassing van deze ontwikkeling. Met de herbestemming naar ‘Wonen’ worden de planologische bouwmogelijkheden sterk gereduceerd ten opzichte van de agrarische bestemming en zal ook de milieusituatie en ruimtelijke kwaliteit ter plaatse sterk verbeteren.

3.4.4 10 punten plan wonen

Op 17 november 2020 heeft de gemeenteraad de motie '10 punten plan wonen' aangenomen. Oorspronkelijk bedoeld om het college kaders mee te geven bij de ontwikkeling van het woningbouwprogramma (Panorama 2040 en de daaruit volgende structuurmodellen), maar inmiddels wordt ook per individueel plan gevraagd om in te gaan op de gestelde 10 punten.

Planspecifiek

1. Prijsklassen

Uitgangspunt is minimaal 30% betaalbare woningbouw met daarnaast ook de (duurdere) woningen waar behoefte aan is. Dit is een bandbreedte die gemeentebreed geldt, maar niet elke locatie kan kwantitatief en/of kwalitatief exact hierin voorzien. Gezien de klainschaligheid van het woonprogramma in dit bestemmingsplan en het feit dat de beoogde nieuwe woningen de financiële drager zijn voor de planontwikkeling (sloop kassen en herinrichting plangebied), is het niet haalbaar om betaalbare woningen te realiseren.

2. Woningtypen

Met dit plan worden maximaal 2 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Dit betekent logischerwijs dat dit grondgebonden woningen zijn in de categorie vrijstaand of tweekapper.

3. Groepen

Zie hiervoor, echter worden de woningen wel zoveel als mogelijk levensloopbestendig gerealiseerd.

4. Ruimte en lucht

De raad gaat in de motie uit van circa 30 woningen per hectare. Aangezien met dit plan maximaal 2 woningen worden gerealiseerd, blijft de woningdichtheid op het perceel en in relatie tot de omgeving significant lager.

5. Spreiding

Per kern is een verdeling van de opgave weergegeven. Aangezien met dit plan maximaal 2 woningen worden gerealiseerd, heeft dit geen effect op deze verdeling.

6. Dorpsvriendelijk

Met dit plan worden maximaal 2 woningen gerealiseerd, naast de aanleg van een landschappelijke inpassing. Ten opzichte van de bestaande situatie wordt hiermee een sterke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit gecreëerd, passend in de omgeving van de Veluwstraat.

7. Landschapsvriendelijk

Met de sloop van circa 6.500 m^2 aan glasopstanden wordt met dit bestemmingsplan de realisatie van maximaal 2 nieuwe woningen beoogd in de bestaande stedenbouwkundige structuur van de Veluwstraat. De woningen worden ingebed in een landschappelijke inrichting. Daarbij wordt tevens voorzien in een betere groeninrichting langs 't Roth, zodat daar ook de landschappelijke en recreatieve waarden worden verbeterd.

8. Duurzaam

In de huidige situatie is het plangebied (8.200 m^2) vrijwel geheel bebouwd en verhard. Gekoppeld aan de sloop en de realisatie van de woningen wordt voorzien in een stevige landschappelijke inpassing, waardoor ook de biodiversiteit wordt versterkt. Het gebied wordt klimaatadaptief en natuurinclusief ingericht.

9. Groen

Zie hiervoor, het plan voorziet in een stevige landschappelijke inpassing daar waar het plangebied nu nagenoeg verhard is. Alle beplanting is gebiedseigen. Langs de dwarsstraat wordt voorzien in een landschappelijke rand. Alleen al met deze rand wordt voorzien in voldoende groenoppervlak.

10. Veilig

De bestaande en nieuwe woningen zijn georiënteerd op de Veluwstraat en dwarsstraat. Alle woningen (bestaand en nieuw) worden via één inrit ontsloten op de Veluwstraat. Parkeren vindt

zoveel als mogelijk op eigen terrein plaats, met de mogelijkheid enkele (bezoekers)parkeerplaatsen langs de dwarsstraat te positioneren.

3.4.5 Conclusie

In het plangebied zijn geen gemeentelijke belangen in het geding.

3.5 Conclusie

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

Hoofdstuk 4 Milieu- & omgevingsaspecten

4.1 Verkeer & parkeren

4.1.1 Verkeer

Om inzicht te bieden in de mate van verkeerstoename als gevolg van de ontwikkeling, die met dit bestemmingsplan wordt gefaciliteerd, moet de verkeersaantrekkende werking worden bepaald. Daarvoor is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'.

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

- 8,2 voertuigbewegingen per woning (koop, vrijstaand);
- 7,8 voertuigbewegingen per woning (koop, twee-onder-een-kap);

In de toekomstige situatie neemt het aantal woningen in het plangebied met maximaal 2 woningen (in één woongebouw) toe. Dit betekent dat het aantal voertuigbewegingen slechts beperkt 'toeneemt met 15,6 extra voertuigbewegingen per weekdag. De beoogde woning wordt middels een nieuwe inrit ontsloten op de Veluwstraat. De capaciteit van de Veluwstraat is ruim voldoende om de toename van het aantal voertuigbewegingen op te vangen. Bovendien geldt hier specifiek dat ook verkeersbewegingen wegvallen van het agrarische (glastuinbouw)bedrijf dat zal verdwijnen als gevolg van de transformatie die het plan mogelijk maakt.

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

4.1.2 Parkeren

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte is conform het 'Parapluplan Parkeren' gebruik gemaakt van CROW-kencijfers uit de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. De parkeerkencijfers uit de publicaties van CROW worden weergegeven in de vorm van een bandbreedte. De gemeente Beuningen gaat bij het bepalen van de parkeerbehoefte uit van de gemiddelde parkeernorm. Voor onderhavige ontwikkeling, in de 'rest bebouwde kom', bedraagt de gemiddelde parkeernorm:

- 2,3 parkeerplaatsen per woning (koop, vrijstaand);
- 2,2 parkeerplaatsen per woning (koop, twee-onder-een-kap);

Uitgaande van de toevoeging van maximaal twee wooneenheden, betekent dit dat er 4,4 (=5) parkeerplaatsen nodig zijn om te voldoen aan de parkeernorm.

Het uitgangspunt is dat de parkeervraag voor een nieuwe ontwikkeling op eigen terrein wordt opgelost. Ter plaatse van het plangebied is voldoende ruimte om op eigen erf in het benodigde aantal parkeerplaatsen te voorzien. Het daadwerkelijk moeten voldoen aan de parkeernormen is bovendien 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 (Wbb) 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 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 daarom alleen van belang geacht voor de locaties waar ontwikkelingen gepland zijn (zoals functiewijzigingen, bouwen, graven/ophogen).

4.2.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Vanwege de beoogde functiewijziging is ter plaatse van het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als Bijlage 2 bij de toelichting gevoegd.

Voor wat betreft de onderzochte grond (NEN en OCB) en grondwater is op basis van de voorliggende onderzoeken de milieuhygiënische kwaliteit in voldoende mate onderzocht. De voormalige sloten en kas hebben niet geleid tot een ernstige bodemverontreiniging. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat bij ontgraven, afvoeren en toepassen elders de regels van de Regeling en het Besluit bodemkwaliteit van toepassing zijn en mogelijk aanvullende keuringen worden verlangd.

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.

Wegverkeerslawaai
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

Direct tegenover het plangebied is recent het bestemmingsplan 'Veluwstraat 16A Ewijk' (met identificatie NL.IMRO.0209.Veluwstraat16A-vadf) vastgesteld. In het kader va ndat bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Gezien de actualiteit van dit rapport kunnen de onderzoeksresultaten ook gebruikt worden voor dit bestemmingsplan. Dit mede aangezien de geluidsbronnen (wegen) ten opzichte van de beoogde nieuwe woningen in dit bestemmingsplan op grotere afstand zijn gelegen ten opzichte van de beoogde woningen conform het bestemmingsplan 'Veluwstraat 16A Ewijk'. De resultaten van dit onderzoek zijn als volgt:

A50

De hoogste geluidsbelasting, afkomstig van de A50, bedraagt 53 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh. Bij de nieuwe woning wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh overschreden, echter de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 53 dB wordt niet overschreden.

Het doel van de Wgh is geluidhinder te voorkomen. Maatregelen om de voorkeursgrenswaarde te bereiken zijn bijvoorbeeld het toepassen van stil wegdek op de A50, of het toepassen van dove gevels. Gezien de beperkte schaal van dit plan (realisatie van twee woningen) is het niet mogelijk of gewenst om effectieve maatregelen te treffen die de geluidsbelastingen terugbrengen tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Op basis van de Wgh kan de gemeente Beuningen een hogere waarde verlenen voor de geluidsbelasting van 53 dB afkomstig van de A50. De verlening van de hogere waarde vindt plaats in een aparte hogere waarde-procedure gelijktijdig met de ruimtelijke procedure.

Omliggende 30 km-wegen

De hoogste geluidsbelasting, afkomstig van de omliggende 30 km-wegen, bedraagt 45 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh. De omliggende 30 km-wegen hebben op basis van de Wgh geen zone. Formeel gelden de normen uit de Wgh dan ook niet voor 30 km-wegen. Echter, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, zijn bij de beoordeling van de geluidsbelastingen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en de hoogste toelaatbare geluidsbelastingen van 63 dB gebruikt. Deze normen gelden voor een vergelijkbare weg met een 50 km-regime. Bij de nieuwe woning wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh.

Conclusie Wet geluidhinder

Op basis van de Wgh kan de gemeente Beuningen een hogere waarden voor twee woningen verlenen voor de geluidsbelasting van 53 dB afkomstig van de A50. De verlening van de hogere waarde vindt plaats in een aparte hogere waarde-procedure gelijktijdig met de ruimtelijke procedure. De realisatie van de woningen is mogelijk na de verlening van hogere waarden. Het aspect 'geluid' vormt, na verlening van de hogere waarden, geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

Toetsing aan het Bouwbesluit 2012

Op grond van het Bouwbesluit 2012 dient een akoestische binnenwaarde van 33 dB bij woningen ten gevolge van wegverkeerslawaai gegarandeerd te worden. Volgens artikel 3.2 van het Bouwbesluit 2012 bezit een standaard gevelconstructie een minimale geluidsisolatie van 20 dB.

De hoogste cumulatieve geluidsbelasting bedraagt daardoor 57 dB, exclusief aftrek ex artikel 110g. Om de binnenwaarde bij de woningen te halen, moet een minimale geluidsisolatie van (57-33=) 24 dB worden bereikt.

Ter indicatie: volgens artikel 3.2 van het Bouwbesluit 2012 bezit een standaard gevelconstructie een minimale geluidsisolatie van 20 dB. Echter door de hogere eisen voor de thermische isolatie voor nieuwe woningen is ook de geluidsisolatie van nieuwe woningen verbeterd. Bij nieuwe woningen is een gevelisolatie van 24 dB zonder extra geluidsisolatie goed mogelijk, wanneer er is gekozen voor goed geluidsgeïsoleerde ventilatievoorzieningen. Naar verwachting wordt de binnenwaarde van 33 dB in de nieuwe woningen gehaald zonder dat er aanvullende geluidsisolerende maatregelen worden getroffen. Bij de aanvraag van een ‘Omgevingsvergunning bouwen’ kan door middel van een aanvullend bouwakoestisch onderzoek worden aangetoond dat de binnenwaarde van 33 dB uit het Bouwbesluit 2012 wordt gehaald.

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

Vanwege de gebiedskenmerken kan worden gesproken over een gemengd gebied. In de omgeving zijn diverse functies (niet-wonen) aanwezig:

manege Stal De Veluw

Het perceel van de manege ligt direct ten westen van het plangebied. De afstand tot het bouwvlak voor de nieuwe woningen betreft 18 meter. De kortste afstand tussen dit bouwvlak en de bebouwing van de manege betreft 26 meter. Een (volwaardige) manege valt binnen milieucategorie 3.1. Voor geur geldt in een gemengd gebied een richtafstand van 30 meter en voor geluid betreft dit 10 meter. Aan de richtafstand voor geluid wordt voldaan, ten aanzien van geur wordt tevens verwezen naar 4.6.

diverse tuinbouwbedrijven (kassen)

Dergelijke bedrijven vallen in milieucategorie 2 en hebben derhalve een richtsafstand van 10 meter. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan. Bovendien zijn tussen deze bedrijven en de beoogde woningen over het algemeen reeds andere woningen aanwezig, die daarmee al maatgevend zijn voor de bedrijfsvoering.

Peters sierbestrating

Dit bedrijf (met verkoop) valt maximaal in milieucategorie 3.1 en heeft derhalve een richtafstand van 30 meter. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan. Bovendien zijn tussen deze bedrijven en de beoogde woningen over het algemeen reeds andere woningen aanwezig, die daarmee al maatgevend zijn voor de bedrijfsvoering.

Brugstraat 12

Op dit moment is geen bedrijvigheid bekend, maar bestaat de planologische mogelijkheid tot het vestigen van een bedrijf in de milieucategorie 3.1 en heeft derhalve een richtafstand van 30 meter. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan. Bovendien zijn tussen deze bedrijven en de beoogde woningen over het algemeen reeds andere woningen aanwezig, die daarmee al maatgevend zijn voor de bedrijfsvoering.

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

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Regelgeving

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

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

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

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

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

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

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

4.5.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In de regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Voorliggend initiatief maakt de realisatie van één extra woongebouw mogelijk en valt daarmee ruimschoots binnen de NIBM-regeling. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

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

De voor het plan meest relevante veehouderij ligt aan de Veluwstraat 13 en betreft een paardenhouderij. De beoogde woningen in het plangebied zijn gesitueerd binnen de vaste richtafstand ten opzichte van de paardenhouderij aan de Veluwstraat 13 (Stal de Veluw). In de directe omgeving van het nieuwbouwplan liggen in de bestaande situatie echter al meerdere bestaande woningen (van derden) binnen 100 meter van de dierverblijven en zelfs op een kortere afstand van de paardenhouderij aan de Veluwstraat 13 (in vergelijking met de beoogde woningen). Aangezien er voor geen enkel dierverblijf van de paardenhouderij aan de Veluwstraat 13 wordt voldaan aan de geldende richtafstand, wordt de paardenhouderij in de huidige situatie reeds beperkt om uit te breiden in de richting van de Veluwstraat. De realisatie van nieuwe woningen binnen het plangebied zal de paardenhouderij aan de Veluwstraat 13 derhalve niet in haar bedrijfsvoering beperken.

Met betrekking tot het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen geldt dat er slechts op kleine schaal dieren worden gehouden en dat er in de omgeving geen klachten zijn van geuroverlast. Aangezien een aantal woningen reeds dichter bij de paardenhouderij zijn gelegen dan de nieuwe woningen wordt er ter plaatse van het plangebied derhalve geen overmatige geurhinder ten gevolge van de paardenhouderij verwacht. Daarnaast wordt het mest in de stallen dagelijks afgevoerd naar de mestopslag op het zuidwestelijke uiteinde van het perceel. Deze mestopslag ligt op meer dan 100 meter van de nieuwbouwwoningen.

Om vervolgens te bepalen of bij de nieuwe woningen kan worden voldaan aan een goed woon- en leefklimaat is een geuronderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als Bijlage 3 bij de toelichting gevoegd. Uit dit onderzoek volgt dat op grond van de berekeningen en de beoordeling van de te verwachten geurconcentraties vanwege Stal de Veluw ter plaatse van de geprojecteerde nieuwbouwwoningen op het naastgelegen perceel Veluwstraat 11b, kan worden geconcludeerd, dat de relevante grens- en richtwaarden niet worden overschreden. Er wordt derhalve geen geuroverlast verwacht ten gevolge van de voorgrondbelasting afkomstig van Stal de Veluw.

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

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Regelgeving

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid rondom externe veiligheid is vastgelegd in 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 met risico's langs relevante buisleidingen. De hogedruk gasleidingen van Gasunie zijn het meest relevant. De risico's worden vooral bepaald door de maximale druk en diameter van de leiding, maar ook door getroffen maatregelen.

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

4.7.2 Doorvertaling bestemmingsplan

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



Uitsnede risicokaart met globale aanduiding plangebied (oranje stip)

Inrichtingen c.q. bedrijven
In de nabijheid van het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig waarvan het invloedsgebied tot in het plangebied reikt.

Vervoer van gevaarlijke stoffen
Het plangebied is op circa 700 m van de Waal gelegen. Conform het Basisnet Water is de Waal een zwarte vaarweg (belangrijke vaarwegen). Voor een dergelijke vaarweg geldt dat de 10-6/jaar plaatsgebonden risicocontour niet verder dan de oever komt.

Het plangebied is op circa 300 m van de rijksweg A50 gelegen. Conform het Basisnet Wegen geldt dat de 10-6/jaar plaatsgebonden risicocontour niet verder dan de rand van de weg komt.

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

Aangezien de afstand tot aan de rijksweg A50 en de Waal meer is dan 200 m (zie artikel 8 Besluit externe veiligheid transportroutes) wordt afgezien van een groepsrisicoverantwoording.

Vervoer van gevaarlijke stoffen door een buisleiding
Het plangebied is niet gelegen in de directe nabijheid van aardgastransportleidingen. De dichtsbijzijnde hogedrukgasleidingen zijn gelegen op cirtca 1.375 m.

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

Wettelijk kader
In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het uitvoeren van een watertoets juridisch verplicht bij bestemmingsplannen, inpassingsplannen en projectbesluiten. Voor overige plannen, zoals een structuurvisie, wordt een watertoets uitgevoerd op basis van de afspraken uit het Nationaal Bestuursakkoord Water. Het Bro regelt onder meer de verplichte waterparagraaf in de plantoelichting (art 3.1.6 Bro) en het vooroverleg met de waterbeheerder (art 3.1.1 Bro).

Watertoets
De watertoets is bedoeld om ruimtelijke plannen en besluiten meer waterbestendig te maken. Dit wordt bereikt door waterbelangen van gemeente, waterschap en eventueel andere waterbeheerders vroegtijdig en expliciet mee te nemen in de planvorming. In het ruimtelijk plan moet voldoende rekening zijn gehouden met de waterhuishouding en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Waterparagraaf
De waterparagraaf beschrijft hoe rekening is gehouden met de eventuele gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding en andersom. Onderdeel hiervan is een beschrijving van beleidsuitgangspunten en regelgeving, waterhuishoudkundige situatie en -opgaven, meest geschikte oplossingen (motiveren) en de ruimtelijke consequenties daarvan. Indien aan de orde is tevens het advies van het waterschap in de waterparagraaf verwerkt.

4.8.1 Regelgeving

Nationaal en provinciaal
De Rijksoverheid is verantwoordelijk voor het nationale beleid en landelijke maatregelen op het gebied van de waterhuishouding. De provincie is verantwoordelijk voor de vertaling van het nationale waterbeleid naar regionale maatregelen.

Waterschap Rivierenland
De gemeente valt binnen het beheersgebied van Waterschap Rivierenland. Het Waterschap geeft in het kader van de Waterwet vergunningen af voor lozingen op oppervlaktewater (Waterwet art 6.2). Ook verstrekt het waterschap ontheffingen/vergunningen voor activiteiten in en nabij watergangen en waterkeringen. Daarnaast verzorgt het waterschap het onderhoud van A-watergangen en draagt zorg voor het zuiveren van afvalwater (Waterwet art. 6.4).

Het beleid en de regelgeving van het waterschap is beschreven in:

- Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Versterken, verbinden, vergroenen';
- Nota riolering 'Samen door één buis' (2019) en;
- Keur voor waterkeringen en wateren.

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

Gemeente Beuningen
Het gemeentelijk waterbeleid is gericht op het voorkomen, beperken of tot een aanvaardbaar risico terugbrengen van wateroverlast en schade aan milieu en volksgezondheid. Het Beleidsplan Water en riolering 2023-2027 (doorvertaald in de Verordening op de afvoer van hemel- en grondwater 2023) beschrijft de gemeentelijke zorgplicht voor afvalwater, hemelwater en grondwater. In het kader van de watertoets wordt een vertaalslag gemaakt naar de concrete plansituatie.

Zorgplicht afvalwater
De gemeente heeft voor zover doelmatig een zorgplicht voor de inzameling en transport van stedelijk afvalwater dat binnen de gemeente vrijkomt (zie Wmb art 10.33)

Zorgplicht hemelwater
Perceeleigenaren dienen hemelwater in eerste instantie op eigen terrein te verwerken of op oppervlaktewater te lozen. Als dit redelijkerwijs niet mogelijk is draagt de gemeente zorg voor de doelmatige inzameling en verwerking van afvloeiend hemelwater (Waterwet art 3.5). Het gemeentelijke beleid gaat (bij nieuwe situaties) ervan uit dat met het oog op het beperken van wateroverlast, het beperken van verdroging en het doelmatig beheer van afvalwater geen hemelwater vanaf nieuwe gebouwen in een openbaar riool wordt geloosd, tenzij een hemelwaterberging is aangebracht en in stand gehouden. De minimale capaciteit van de hemelwaterberging is:

- 10 l per m² verhard oppervlak op het perceel als de totale omvang van het verhard oppervlak niet

meer is dan 500 m2; of
- 43,6 l per m² verhard oppervlak op het perceel als de totale omvang van het verhard oppervlak 500 m² of meer is.

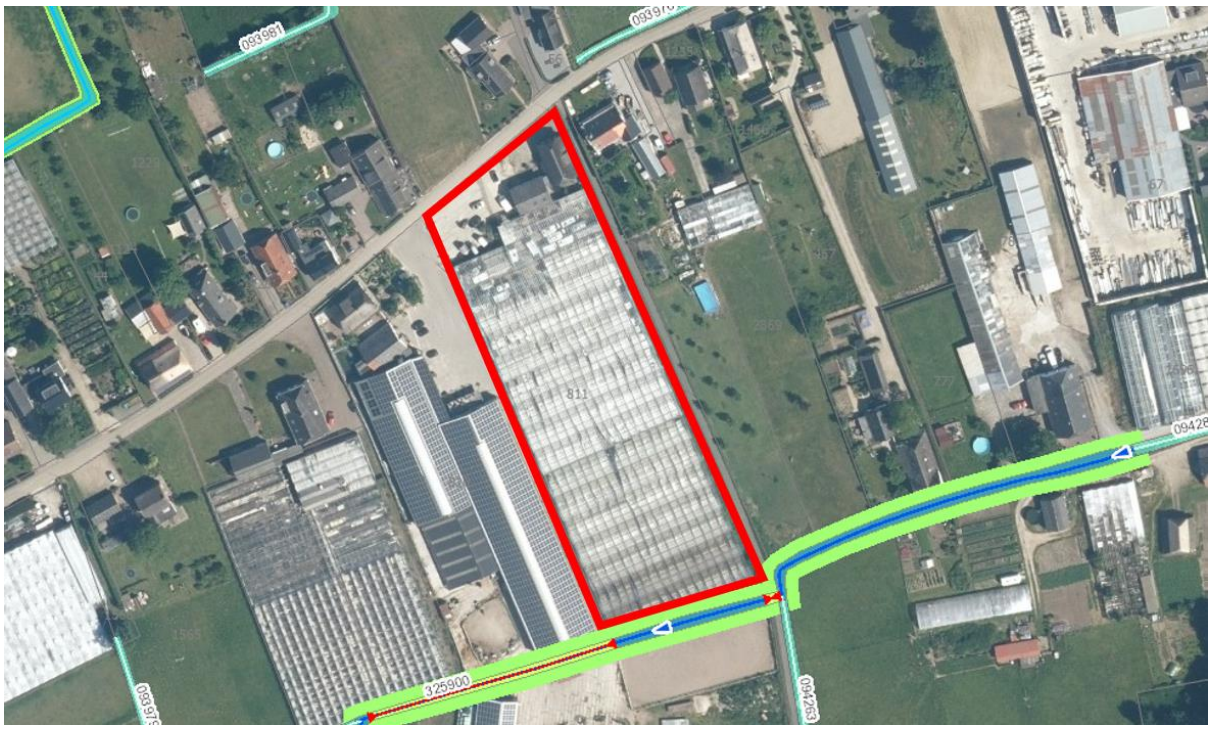
Zorgplicht grondwater
In eerste instantie zijn perceeleigenaren zelf verantwoordelijk voor het treffen van maatregelen op eigen terrein om structurele nadelige gevolgen van grondwater voor de aan de grond gegeven bestemming te voorkomen of beperken. De gemeente heeft een zorgplicht bij het treffen van maatregelen in openbaar gebied, voor zover doelmatig en geen verantwoordelijkheid van provincie of waterschap (Waterwet art 3.6).

4.8.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Bestaande situatie
In de bestaande situatie is het plangebied vrijwel volledig bebouwd en verhard. Het verharde oppervlak bestaat nu uit de tuinbouwkas en een betonplaat aan de voorzijde van de kas. Water van de betonplaat loopt voor de kas in een brede sleuf de grond in. Aan de zijde van het Roth ligt een strook van 3 meter, daar komt het water van een deel van de kas op en zakt dan de grond in. Voor het overige loopt het water achter de kas in de sloot.

Waterkeringen
In het voorliggende plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig.

Watergangen
Ten zuiden van het plangebied ligt een A-watergang met een beschermingszone van 4,0 m. De A-watergang kent een zeer kleine overlap met het plangebied. De beschermingszone is binnen het plangebied gelegen.



Uitsnede legger Waterschap Rivierenland met aanduiding plangrens (rode omkadering)

Watercompensatie
Het huidige kadastrale perceel heeft een omvang van 8.200 m^2. Dit betekent dat het huidige verharde oppervlak (bebouwing en verharding) een vergelijkbare waarde kent. Met deze ontwikkeling zal dit significant afnemen, waardoor hemelwater weer de mogelijkheid krijgt om langzaam in de bodem te trekken. Op basis van de landschappelijke inpassing wordt daarbij gedacht aan één of meer zaksloten, maar andere voorzieningen worden niet uitgesloten. De daadwerkelijke keuze en vormgeving van de voorziening wordt in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning nader uitgewerkt.

Onderstaand is de verhardingsbalans weergegeven van de beoogde situatie. Deze gaat uit van de (worst-case) situatie alsof het plangebied geheel onverhard is. Omdat voor de (nieuwe) woonpercelen logischerwijs nog een tuinontwerp gemaakt moet worden, moet voor het toekomstige verharde oppervlak een aanname worden gedaan. Gezien de oppervlak van de percelen is gerekend met (worst-case) 50% verhard oppervlak.

Verhardingsbalans			
Totale oppervlakte plangebied			8.212 m²
Verhard oppervlak toekomstige situatie			
Type	Oppervlakte	Percentage verhard oppervlak	Oppervlak verharding
Perceel bestaande woning	1.190 m²	50%	595 m²
Percelen nieuwe woningen	1.080 m²	50%	540 m²
Dwarsstraat + parkeren	200 m²	100%	200 m²
Totaal verhard oppervlak			1.335 m²

Met de gemeentelijke voorwaarde dat de waterberging een minimale capaciteit krijgt van 43,6 l per m² verhard oppervlak op het perceel, betekent dit voor dit plan een omvang van (43,6 x 1.335 =) 58.206 liter. Uitgaande dat het oppervlakte van het dwarsprofiel 2 m² betreft, betekent dit dat de lengte van de voorziening (bijvoorbeeld een zaksloot) circa 29 m lang moet zijn. Deze maatvoering is ruimschoots in te passen ten westen van de dwarsstraat. Aangezien in voorgaande uitgegaan is van een worst-case situatie waaraan kan worden voldaan, betekent dit in werkelijkheid een verbetering va nde waterhuishoudkundige situatie in het plangebied. Daarnaast geldt dat deels van het huidige hemelwater deels in de A-watergang komt, wat met dit plan wordt voorkomen. Dat betekent dat ook de opvangcapaciteit van die A-watergang wordt verbeterd.

De noodzaak tot het aanleggen en instandhouden van de benodigde waterhuishoudkundige voorziening is als voorwaardelijke verplichting aan dit bestemmingsplan gekoppeld.

Grondwater
Het plangebied is onderdeel van een kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied. Dit is een beschermingsgebied voor grondwater ten behoeve van mogelijke drinkwaterwinning in de toekomst en waar geen afdoende beschermende kleilaag aanwezig is. De provinciale omgevingsverordening regelt dat ten aanzien van kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebieden de volgende activiteiten verboden zijn:

- mijnbouwwerken;
- boringen en grond- of funderingswerken op een diepte van 10 m of meer onder maaiveld;
- lozen van afstromend water op zonneparken groter dan 1 ha, rijks- of provinciale wegen, parkeerplaatsen voor meer dan 100 motorvoertuigen en bedrijventerreinen met inrichtingen type B of C als bedoeld in het Activiteitenbesluit milieubeheer;
- meststoffen op of in de bodem te brengen;
- aanleggen van begraafplaatsen;
- toepassen van IBC-bouwstoffen, verontreinigde grond en baggerspecie;
- systeem voor individuele behandeling van afvalwater;

Van deze activiteiten is binnen het planvoornemen geen sprake.

Het plan is verder gelegen in een zogenaamd 'intrekgebied'. Dit betreft een beschermingsgebied voor grondwater waar het grondwater binnen duizend jaar bij een pompput voor de openbare drinkwatervoorziening kan zijn. Een bestemmingsplan voor gronden binnen een intrekgebied maakt de winning van fossiele energie niet mogelijk. Hiervan is geen sprake in dit bestemmingsplan.

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: 1. Levende vogels opzettelijk te doden of te vangen. 2. Nesten, rustplaatsen en eieren opzettelijk te vernielen of te beschadigen of nesten van vogels weg te nemen. 3. Eieren van vogels te rapen en deze onder zich te hebben. 4. Vogels opzettelijk te storen. 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: 1. Het is verboden in het wild levende dieren van deze soorten in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen. 2. Het is verboden dieren als bedoeld in het eerste lid opzettelijk te verstoren. 3. Het is verboden eieren van dieren als bedoeld in het eerste lid in de natuur opzettelijk te vernielen of te rapen. 4. Het is verboden de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van deze dieren te beschadigen of te vernielen. 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: 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. d) De vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren als bedoeld in onderdeel a opzettelijk te beschadigen of te vernielen. 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

Vanwege de beoogde ontwikkeling is ter plaatse van het plangebied een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Dit onderzoek is als Bijlage 4 bij de toelichting gevoegd.

Op basis van bovenstaande informatie welke uit de quickscan flora en fauna naar voren is gekomen, is er geen aanleiding om direct een aanvullend flora- of faunaonderzoek uit te voeren. Er kan op dit moment zonder voorziene problemen begonnen worden de geplande werkzaamheden. Belangrijk is om binnen de ontwikkeling van de nieuwe bebouwing, de volgende adviezen mee te nemen:

- Door niet alleen te kijken naar ‘wat er niet is’, is het juist belangrijk om te kijken naar mogelijkheden voor flora en fauna voor en na de bouw van de nieuwe woningen op de kavel. Er zijn altijd mogelijkheden om (nieuwe) soorten een kans te geven zich te vestigen of in stand te houden in het gebied door kleine aanpassingen.
- Zo kun gedacht worden aan het ophangen van nestkasten voor onder andere huismussen, maar ook voor mezen en andere soorten is van alles te verkrijgen.
- Om vleermuizen een mogelijkheid te bieden zich te vestigen/ in stand te houden in het gebied kunnen vleermuiskasten opgehangen worden tegen, of ingebouwd worden in de gevel van de woning of tegen de bomen in de aangrenzende tuin.

In de plannen is opgenomen dat moet worden voorzien in nestgelegenheid voor huismussen en/of vleermuizen. Tijdens de werkzaamheden blijft te allen tijde de zorgplicht van kracht en bij een veranderende situatie dient te allen tijde een ecoloog ingeschakeld te worden.

Tevens is een stikstofdepositieonderzoek voor deze planontwikkeling uitgevoerd, zie Bijlage 5. Uit de berekeningen blijkt dat in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol N/ha/jaar. Er is geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming. Het aspect stikstofdepositie vormt dus geen belemmering voor het plan.

Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het 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 is per 1 januari 2024. 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

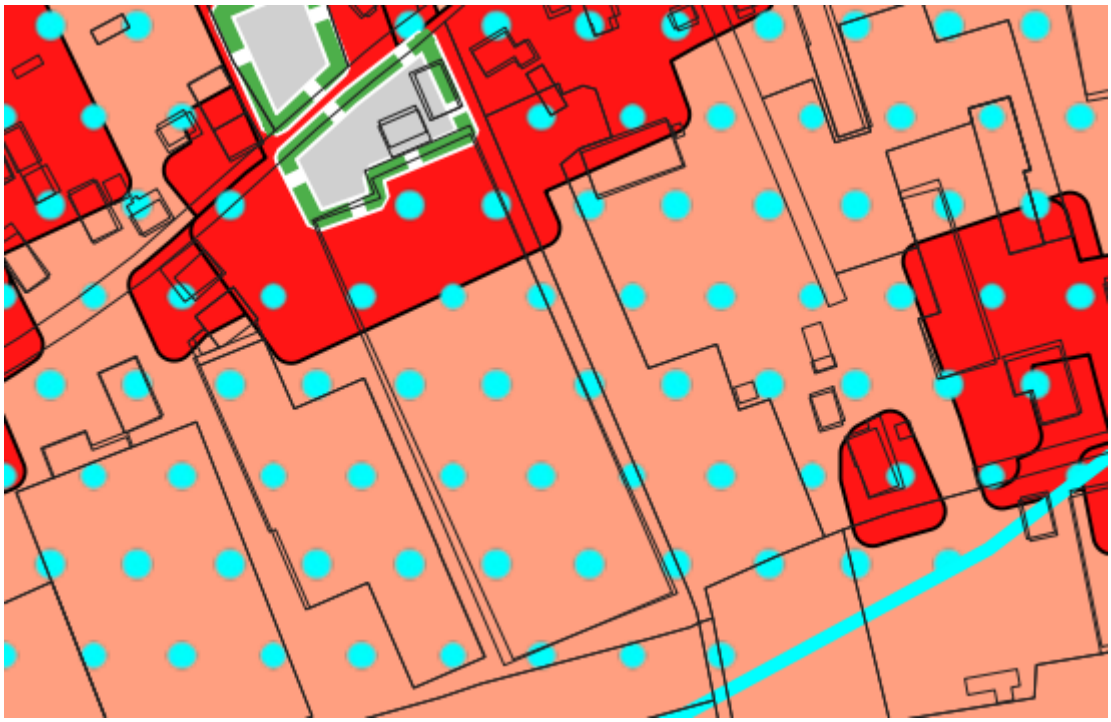
Op 19 april 2022 zijn de nieuwe archeologische beleidskaarten en een wijziging van het vrijstellingsbeleid vastgesteld. De geactualiseerd archeologische beleidskaart is een beleidsmatige uitwerking van de geactualiseerde archeologische vindplaatsen- en verwachtingenkaart. De actualisatie van het archeologisch verwachtingsmodel heeft vooral betrekking op:

- Het uiterwaardengebied
- De historische erven en dijken (evenals woonheuvels en oude woongronden)
- Het laatpleistocene en vroegholocene landschap dat later in het holoceen afgedekt is geraakt met (met name) komklei
- Actualisatie van de ligging van stroomgordels en crevassen
- Archeologische waarden en verwachtingen voor watergebieden

Onderstaand de uitsnede van de beleidskaart. Van noord naar zuid liggen ter plaatse van het plangebied de volgende aanduidingen:

- Vrijgegeven locaties in combinatie met attentiegebied archeologisch onderzoeksgebied
- Waarde-Archeologie 2: waardevolle archeologische terreinen, historische dorpskern, oude woongronden, huisterpen en overige terreinen van archeologisch belang

- Waarde-archeologie 4 (hoge verwachting)
- Daarnaast ligt over het hele plangebied het attentiegebied afdekkende laag: dijkdoorbraakafzettingen



Uitsnede archeologische beleidskaart 2022

Onderdeel van het vaststellingsbesluit van het archeologische beleid is om het geheel te borgen in een bestemmingsplan. Dit heeft plaatsgevonden door de vaststelling van het 'Parapluplan Archeologie'. Volgens dit parapluplan geldt voor het gehele plangebied de gebiedsaanduiding 'overige zone - attentiegebied afdekkende laag dijkdoorbraakafzettingen'. Specifiek ter plaatse van het perceel van de bestaande bedrijfswoning geldt de gebiedsaanduiding 'overige zone - attentiegebied archeologisch onderzoeksgebied'. Binnen een zone van circa 35 meter daarachter is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' van toepassing. Vervolgens geldt voor het overige deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'.

In het kader van dit bestemmingsplan is er een verkennend archeologisch bureau- en booronderzoek verricht, zie Bijlage 6. Op basis van het onderzoek kan het volgende geconcludeerd worden:

- Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied op de Waal stroomgordel ligt. De Waal werd rond het begin van de jaartelling actief. Door de vorming van de rivier zijn eventuele oudere rivierafzettingen geërodeerd. De Waal heeft de huidige loop gekregen door bedijkingen in de 11^{e} en 12^{e} eeuw na Christus. Vanwege de ligging op de Waal stroomgordel geldt een hoge archeologische verwachting voor de Romeinse tijd en de Vroege Middeleeuwen. Een eventuele archeologische vindplaats zal waarschijnlijk bestaan uit de resten van een agrarische nederzetting en zal zich manifesteren als een archeologische laag in de top van de oeverafzettingen.
- In het noorden van het plangebied is in 2004 een archeologisch booronderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek bleek dat het bodemprofiel bestaat uit een pakket dijkdoorbraakafzettingen van 80 tot 120 cm dik op beddingafzettingen van de Waal. Tijdens de dijkdoorbraak is de top van het pakket met stroomgordelafzettingen van de Waal en het hierin verwachte archeologische niveau verstoord geraakt. In de dijkdoorbraakafzettingen werden geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische waarden uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe tijd gevonden en daarom is dit deel van het plangebied vrijgegeven voor de bouw van de huidige woning met bijgebouw.
- Tijdens het booronderzoek in het onderzoeksgebied bleek dat de oorspronkelijke bodemopbouw van oever- op beddingafzettingen van de Waal overal deels geërodeerd is door een dijkdoorbraak. Het potentiële archeologische niveau in de top van de oeverafzettingen is niet

meer aanwezig. Het restant van de oeverafzettingen of de beddingafzettingen worden afgedekt door een 50 tot 80 cm dik klei- en zandpakket. Het betreft hier een pakket dijkdoorbraakafzettingen met in de top daarvan een recente bouwvoor. De zandlaag die in het noorden van het plangebied en in het zuiden van het onderzoeksgebied is aangetroffen is in een groot deel van het onderzoeksgebied niet meer aanwezig. Waarschijnlijk is het deel van het plangebied waar de kas staat afgegraven voor zandwinning. Op basis van de aangetroffen bodemopbouw worden in het onderzoeksgebied (gedeelte waar booronderzoek heeft plaatsgevonden geen archeologische waarden verwacht.

De gemeente heeft op basis van dit onderzoek een selectiebesluit genomen, zie Bijlage 7. De gemeente is akkoord met het advies van Transect om middels verkennende boringen onderzochte noorddeel vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkelingen en voor het nog niet-onderzochte zuiddeel de dubbelbestemming en gebiedsaanduiding conform het bestemmingsplan 'Parapluplan Archeologie' op te nemen.

Cultuurhistorie
De gemeente Beuningen wil cultuurhistorie een volwaardige positie in de ruimtelijke ordening geven. De Veluwstraat betreft één van de oude linten in en rondom Ewijk. Ten opzichte van andere linten is hier van oudsher al sprake geweest van een relatief hoge bebouwingsdichtheid, wat in de loop van de tijd verder is toegenomen. Eind jaren '60 van de vorige eeuw verschijnen daarbij de eerste kassen, die mede het straatbeeld gaan domineren. Het kerkepad 't Roth is ook al van oudsher aanwezig.

Ook in het plangebied is sprake van glasopstanden. Deze worden gesloopt, waarna woningbouw kan plaatsvinden. Met deze woningbouw en de daarbij horende landschappelijke inpassing, wordt het bebouwde/verharde oppervlakte significant verkleind en de ruiimtelijkek waliteit sterk verbeterd. Ter plaatse gaat het straatbeeld weer aansluiten bij het oorspronkelijke landelijke karakter met de mogelijkheid om door te kijken naar het achtergelegen gebied. Langs 't Roth wordt voorzien in een groene rand/berm, waardoor ook hier de kwaliteit en recreatieve mogelijkheden worden verbeterd.

Met deze ontwikkeling worden de cultuurhistorische waarden weer hersteld en versterkt.

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

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

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

4.12.2 Doorvertaling bestemmingsplan

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

Omdat het aantal woningen in de toekomstige situatie met maximaal twee 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.

5.1.1 Inleidende regels

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

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

5.1.2 Bestemmingsregels

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

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

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 onderhavige bestemmingsplan kent de volgende (dubbel)bestemmingen:

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 gronden ten zuiden van de nieuwe woonpercelen, alsmede de groene randen langs de westgrens en 't Roth.

Wonen

Deze bestemming is op hooflijnen gelijk aan de actuele regeling voor bestemmingsplannen in het buitengebied van de gemeente Beuningen. Binnen deze bestemming zijn zowel de bestaande als nieuwe woningen gelegen, alsmede de dwarsstraat met de daar eventueel te realiseren parkeervoorzieningen.

Het nieuwe woongebouw moet gerealiseerd worden binnen het aangeduide bouwvlak. Verder is via een tweetal specifieke bouwaanduiding (sba-1 en sba-2) de verschillende bouwmogelijkheden geregeld voor het perceel van de bestaande woning en de beoogde woningen. Dit laatste conform het functieveranderingsbeleid 'Gemeentelijke uitwerking Notitie functieverandering Buitengebied' waarin het spoor wordt gevolgd tot de mogelijkheid van de bouw van één vrijstaande woning óf woongebouw tot maximaal 1.200 m^3. Tevens zijn in de regels enkele verbale voorwaarden opgenomen. Dit betreffen de zogenaamde bouw- en gebruiksregels, waaronder ten aanzien van parkeren. Maar ook een voorwaardelijke verplichting die het gebruik van het nieuwe woongebouw pas toestaat indien de opgenomen landschappelijke inpassing is aangebracht en duurzaam in stand wordt gehouden. Tevens moet worden voorzien in voldoende hemelwaterberging.

Diverse archeologische dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen

Deze regels zijn gelijk aan die in het 'Parapluplan Archeologie'.

Water
De (deels) in het plangebied gelegen A-watergang is bestemd als “Water”. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming toegestaan.

Waterstaat - Waterlopen (dubbelbestemming)
Ter bescherming en onderhouden van de A-watergang (deels) binnen het plangebied en aangrenzend aan het plangebied is de dubbelbestemming “Waterstaat – Waterlopen” opgenomen in het bestemmingsplan. Naast het aanvragen van een omgevingsvergunning kan het ook noodzakelijk zijn om voor bepaalde werken en werkzaamheden in de beschermingszone van een waterstaatswerk een watervergunning aan te vragen, zoals voor het aanbrengen of verwijderen van (hout)beplantingen. Op dergelijke werken en werkzaamheden is de Keur van het waterschap Rivierenland van toepassing.

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.

6.3 Maatschappelijke haalbaarheid

Inspraak
In het kader van de beoogde ontwikkeling is door de initiatiefnemers met de omwonenden gesproken. Hieruit zijn geen bezwaren naar voren gekomen.

Zienswijzen
Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 15 december 2023 tot en met 25 januari 2024 voor iedereen ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend bij de gemeente.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Inpassings- en beeldkwaliteitplan

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Geuronderzoek

Bijlage 4 Quickscan flora en fauna

Bijlage 5 Stikstofonderzoek

Bijlage 6 Verkennend archeologisch onderzoek

Bijlage 7 Selectiebesluit archeologie

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Veluwstraat 11b met identificatienummer NL.IMRO.0209.Veluwstrt11bEwijk-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 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;

1.6 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;

1.7 archeologische waarden

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

1.8 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 bijbehorend bouwwerk

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

1.16 bouwen

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

1.17 bouwlaag

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

1.18 bouwperceel

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

1.19 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.20 bouwvlak

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

1.21 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;

1.22 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;
e. onder geschakelde woning wordt een woning verstaan, waarvan het hoofdgebouw via een bijgebouw verbonden is met het volgende hoofdgebouw en waarvan het hoofdgebouw op de perceelsgrens is gebouwd;

1.23 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;

1.24 gebouw

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

1.25 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;

1.26 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 dichtgebouwd en dient enkel ten behoeve van de opslag van stro, hooi en vergelijkbare producten;

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;
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 en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn niet toegestaan, met dien verstande dat:
    1. 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.

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

4.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen, al dan niet in combinatie met bedrijvigheid als bedoeld in sublid 4.1.2 onder a;
b. na een omgevingsvergunning ex 4.5.2: een bed & breakfast;
c. de opwekking van duurzame energie in de vorm van windenergie en zonne-energie alsmede warmte-koude opslag;
d. verkeers- en parkeervoorzieningen;
e. groen- en speelvoorzieningen;
f. (beeldende) kunstwerken, nutsvoorzieningen en voorzieningen voor telecommunicatie;
g. water, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen;

een en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en erven en overeenkomstig de in sublid 4.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

4.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in sublid 4.1.1:

a Toegestane bedrijvigheid

In combinatie met wonen is uitsluitend bedrijvigheid toegestaan in de categorieën 1, 2 en 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals deze in Bijlage 1 bij deze regels is opgenomen, mits er voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. het (mede) ten behoeve van een bedrijfsactiviteit in gebruik te nemen maximum vloeroppervlak van de woning en/of de bijgebouwen bedraagt 80 m²;
2. degene die de bedrijfsactiviteit in de woning en/ of de bijgebouwen uitoefent dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
3. buitenopslag en stalling is niet toegestaan;
4. detailhandel en/ of groothandel is niet toegestaan, met uitzondering van detailhandel in de vorm van een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en in verband met de bedrijfsactiviteit en handelsactiviteiten via het internet;
5. horeca is niet toegestaan;
6. autogerelateerde bedrijven zijn niet toegestaan.

b Aantal woningen

a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' is maximaal 1 woning toegestaan;
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' zijn maximaal 2 woningen toegestaan, met dien verstande dat:
    1. indien binnen het aanduidingsvlak 2 woningen worden gerealiseerd, mogen dit geen vrijstaande woningen zijn.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken ten dienste van de bestemming, zoals woningen met vrijstaande bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2.2 Situering van bouwwerken

Voor de situering van bouwwerken geldt het volgende:

a. bouwwerken zijn binnen het gehele bestemmingsvlak toegestaan, met dien verstande dat indien binnen een bestemmingsvlak de aanduiding 'bouwvlak' is opgenomen, geldt dat:
    1. bouwwerken uitsluitend binnen dit bouwvlak worden gerealiseerd;

2. de voorgevel van hoofdgebouwen op of maximaal 5 meter achter de aanduiding 'gevellijn' worden gerealiseerd.

4.2.3 Maatvoering

Met betrekking tot de maatvoering en situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dient aan het volgende te worden voldaan:

DE WONING TER PLAATSE VAN DE AANDUIDING 'SPECIFIEKE BOUWAANDUIDING - 1'	**MAXIMUM**
GOOTHOOGTE	6,0 m
(NOK)HOOGTE	10,0 m
GEZAMENLIJKE INHOUD VAN ALLE WONINGEN	1.000 m³ (inclusief aangebouwde bijgebouwen), tenzij: - de bestaande inhoud van de bestaande woning reeds meer bedraagt, welke inhoud dan als maximum geldt; - het een bestaande (woon)boerderij betreft, waarbij de inhoud van het hele bestaande boerderijlichaam/ bouwmassa daarvan als maximum geldt.

HET WOONGEBOUW TER PLAATSE VAN DE AANDUIDING 'SPECIFIEKE BOUWAANDUIDING - 2	**MAXIMUM**
GOOTHOOGTE	4,0 m
(NOK)HOOGTE	11,0 m
GEZAMENLIJKE INHOUD VAN ALLE WONINGEN	1.200 m³ (inclusief aangebouwde bijgebouwen), tenzij: - de bestaande inhoud van de bestaande woning reeds meer bedraagt, welke inhoud dan als maximum geldt; - het een bestaande (woon)boerderij betreft, waarbij de inhoud van het hele bestaande boerderijlichaam/ bouwmassa daarvan als maximum geldt.

VRIJSTAANDE BIJGEBOUWEN BIJ WONINGEN	**MAXIMUM**
GEZAMENLIJKE OPPERVLAKTE VAN ALLE WONINGEN	120 m², indien de bestaande oppervlakte groter is dan 120 m², geldt de bestaande oppervlakte als maximum.
GOOTHOOGTE	3,0 m
(NOK)HOOGTE	6,0 m
HOOGTE ONDERBOUW VAN EEN HOOISCHELF	2,5 m
GOOTHOOGTE VAN EEN HOOISCHELF	6,0 m

BOUWWERKEN, GEEN GEBOUWEN ZIJNDE	MAXIMUM
HOOGTE ERFAFSCHEIDINGEN	2,0 m
HOOGTE VAN CARPORTS C.Q. OVERKAPPINGEN	3,0 m
OPPERVLAKTE VAN EEN CARPORTS C.Q. OVERKAPPING	20,0 m^2
HOOGTE OVERIGE BOUWWERKEN, GEEN GEBOUWEN ZIJNDE	6,0 m

4.2.4 Voorwaardelijke verplichting

a. hemelwaterberging: het bebouwen van de gronden met deze bestemming is slechts toegestaan als is voorzien in de aanleg en instandhouding van voldoende hemelwaterberging conform de ten tijde van de vergunningverlening geldende Beleidsregels Keur Waterschap Rivierenland en het Gemeentelijk Water- en rioleringsplan;
b. sloop bestaande glasopstanden: het bebouwen van de gronden met deze bestemming is slechts toegestaan indien de in Bijlage 2 van deze regels rood gemarkeerde gebouwen en bouwwerken volledig zijn gesloopt en niet meer worden herbouwd.

4.2.5 Herbouw

Aanvullend gelden voor herbouw van bestaande woningen de volgende voorwaarden:

a. de herbouw vindt grotendeels plaats op de (voor zover aanwezig) bestaande fundamenten van de woning;
b. de voorgevel van de te herbouwen woning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn van de woning;
c. de bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen woning(en) wijkt niet af van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en).

4.2.6 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 tot maximaal 4,0 m onder peil.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Omgevingsvergunning m.b.t. herbouw

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 4.2.5 onder b om de voorgevel te kunnen plaatsen buiten de (voormalige) voorgevelrooilijn, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. de nieuwe situering van de woning is stedenbouwkundig, verkeerskundig en milieukundig aanvaardbaar;
b. er dient sprake te zijn van (zekerheidsstelling omtrent de) sloop van de bestaande woning;
c. door de herbouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
d. de nieuwe situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving;
e. er moet voldaan worden aan de Wet geluidhinder;
f. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
g. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

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

a. vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
b. bedrijfsactiviteit anders dan bedoeld in sublid 4.1.2 onder a.

4.4.2 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruik van de gronden, 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 3 van deze regels moet binnen 2 jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen voor de woning / het woongebouw zijn aangelegd en in stand worden gehouden.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Omgevingsvergunning Staat van bedrijfsactiviteiten - lijst en categorie

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 4.4.1 onder b om bedrijven toe te staan, die niet zijn opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals bedoeld in sublid 4.1.2 onder a, danwel bedrijven in een hogere categorie dan maximaal is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarde:

a. het bedrijf qua aard en omvang en invloed op het milieu en de omgeving gelijk te stellen is met de toegestane bedrijfsactiviteiten. Omtrent de vergelijkbaarheid van de invloed op het milieu en de omgeving advies wordt gevraagd aan een onafhankelijke terzake deskundige.

4.5.2 Omgevingsvergunning bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen als bedoeld in sublid 4.1.1 onder b 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.

4.5.3 Omgevingsvergunning mantelzorg

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 4.4.1 onder a ten behoeve van de bewoning als afhankelijke woonruimte in een bijgebouw of de realisatie van een tijdelijke mantelzorgunit, 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 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. water ten behoeve van de waterhuishouding;
b. taluds en natuurvriendelijke oevers;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals kunstwerken en andere waterstaatswerken, ten behoeve van de waterafvoer en waterberging.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Situering van bouwwerken

Voor de situering van bouwwerken geldt het volgende:

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

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de maximum bouwhoogte van stuwen, sluizen en bruggen bedraagt 4,0 m;
b. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 2,0 m.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Strijdig gebruik

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

a. buitenopslag.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 4

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 4 mede aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden. Het gaat hierbij om gebieden met een hoge archeologische verwachting.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' mogen geen gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

6.2.2 Uitzonderingen

In afwijking van het bepaalde in 6.2.1 mogen op of in deze gronden gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, mits het gaat om:

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

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijken

a. Bij een vergunning van Burgemeester en Wethouders kan worden afgeweken van het bepaalde in 6.2.1 met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels.
b. Vergunning als bedoeld in 6.3 sub a wordt verleend indien bij de aanvraag vergunning een archeologisch rapport wordt overlegd waaruit naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders blijkt dat:
    1. de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld;
    2. archeologische waarden door het uitvoeren van bouwactiviteiten niet of niet onevenredig worden geschaad, dan wel afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud van die waarden;
    3. er geen archeologische waarden zijn.
c. Aan de vergunning als bedoeld in 6.3 sub a kunnen Burgemeester en Wethouders in ieder geval de volgende voorwaarden verbinden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het laten doen van opgravingen volgens de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en een door Burgemeester en Wethouders goedgekeurd archeologisch Programma van Eisen (PvE);
    3. de verplichting de uitvoering van de bouwwerkzaamheden die leiden tot bodemverstoring te laten begeleiden door een daartoe gecertificeerde instantie, volgens de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en een door Burgemeester en Wethouders goedgekeurd archeologisch Programma van Eisen (PvE).

6.3.2 Advies

Indien sprake is van een activiteit waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, wint de aanvrager vooraf archeologisch advies in bij de door Burgemeester en Wethouders aangewezen archeologisch deskundige.

6.3.3 Beoordeling

Alvorens de omgevingsvergunning als bedoeld in 6.3.1 te verlenen, vragen Burgemeester en Wethouders advies aan een archeologisch deskundige.

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.4.1 Werken en werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning verplicht is

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van Burgemeester en Wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

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

6.4.2 Uitzonderingen

Het in 6.4.1 gestelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

a. die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in 6.3.1 in acht is genomen;
b. die in het kader van het normale beheer en onderhoud worden uitgevoerd;
c. die worden uitgevoerd in bestaande weg- en/of leidingcunetten;
d. die een oppervlakte beslaan van ten hoogste 250 m^2;
e. die niet dieper reiken dan 0,3 m beneden het bestaande maaiveld;
f. die worden uitgevoerd in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een daartoe gecertificeerde instantie;
g. waarmee op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan:
    1. is begonnen, voor zover daarvoor tot dat tijdstip geen omgevingsvergunning was vereist;
    2. is of mag worden begonnen krachtens een verleende omgevingsvergunning.

6.4.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

a. Vergunning als bedoeld in 6.4.1 wordt verleend indien bij de aanvraag vergunning een archeologisch rapport wordt overlegd waaruit naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders blijkt dat:
    1. de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld;
    2. archeologische waarden door het uitvoeren van de werken en/of werkzaamheden niet of niet onevenredig worden geschaad, dan wel afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud van die waarden;
    3. er geen archeologische waarden zijn.
b. Aan de vergunning als bedoeld in 6.4.1 kunnen Burgemeester en Wethouders in ieder geval de

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

6.4.4 Advies

Indien sprake is van een activiteit waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, wint de aanvrager vooraf archeologisch advies in bij de door Burgemeester en Wethouders aangewezen archeologisch deskundige.

6.4.5 Beoordeling

Alvorens de omgevingsvergunning als bedoeld in 6.4.1 te verlenen, vragen Burgemeester en Wethouders advies aan een archeologisch deskundige.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

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

a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' 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 zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan 'Parapluplan Archeologie' met identificatienummer NL.IMRO.0209.ParapluArcheologie-vadf, indien uit nader onderzoek blijkt, dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 7 Waterstaat - Waterlopen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterlopen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor een waterhuishoudkundige en waterstaatkundige functie.

7.2 Bouwregels

Op de als 'Waterstaat - Waterlopen' aangeduide gronden mogen uitsluitend worden opgericht andere bouwwerken ten behoeve van de doeleinden omschreven in 7.1, met dien verstande dat het bouwen van aanlegsteigers niet is toegestaan.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2 teneinde het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende hoofdbestemming toe te staan, mits hierbij uit hoofde van de bescherming van de waterhuishoudkundige en waterstaatkundige functie en waterkering geen bezwaar bestaat; dienaangaande wordt door het bevoegd gezag, alvorens een vergunning te verlenen, advies ingewonnen bij de beheerder van de watergang.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Ondergeschikte bouwdelen

9.1.1 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.

9.1.2 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.

9.2 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.

9.3 Parkeren

9.3.1 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 - rest bebouwde kom',

        op het moment van aanvraag van de omgevingsvergunning bepaald of is voorzien in voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van het voorgenomen gebruik van het betreffende bouwwerk.
c. Krachtens een voorschrift verbonden aan de omgevingsvergunning moet:
    1. in voldoende mate verzekerd 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.

9.3.2 Afwijken van de bouwregels

a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 9.3.1 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 9.3.1 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 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Parkeren

10.1.1 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 - rest bebouwde kom',

      op het moment van aanvraag van de omgevingsvergunning bepaald of is voorzien in voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van het voorgenomen gebruik van het betreffende bouwwerk.
c. Krachtens een voorschrift verbonden aan de omgevingsvergunning moet:
   1. in voldoende mate verzekerd 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.

10.1.2 Afwijken van de gebruiksregels

a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.1 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 11 Overige aanduidingsregels

11.1 Overige zone - attentiegebied afdekkende laag: dijkdoorbraakafzettingen

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - attentiegebied afdekkende laag: dijkdoorbraakafzettingen' zijn de gronden mogelijk ter plaatse van een dijkdoorbraakafzetting gelegen.

Artikel 12 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 13 Overgangsrecht

13.1 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.

13.2 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 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Veluwstraat 11b'.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2 Voorwaarde verplichting sloop bestaande glasopstanden

Bijlage 3 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing