Dijk 1 Ewijk

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 **11**
3.1 Nationaal beleid 11
3.2 Provinciaal beleid 12
3.3 Regionale woningbouwafspraken 14
3.4 Gemeentelijk beleid 15
3.5 Conclusie 18

Hoofdstuk 4 Milieu- & omgevingsaspecten **19**
4.1 Verkeer & parkeren 19
4.2 Bodem 20
4.3 Geluid 20
4.4 Milieuzonering 22
4.5 Luchtkwaliteit 23
4.6 Geur 24
4.7 Externe veiligheid 26
4.8 Waterhuishouding 29
4.9 Ecologie 32
4.10 Archeologie & cultuurhistorie 34
4.11 Leidingen 36
4.12 Vormvrije MER-beoordeling 37

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving **38**
5.1 Algemeen 38
5.2 Bestemmingen 39

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid **41**
6.1 Economische uitvoerbaarheid 41
6.2 Overleg 41
6.3 Maatschappelijke haalbaarheid 41

Bijlagen bij toelichting **43**

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek **44**

Bijlage 2 Onderzoek externe veiligheid **45**

Bijlage 3 Waterhuishoudkundig onderzoek **46**

Bijlage 4 Quickscan Wet natuurbescherming **47**

Bijlage 5 Stikstofdepositieonderzoek **48**

Regels **49**

Hoofdstuk 1 **Inleidende regels** **50**
Artikel 1 Begrippen 50
Artikel 2 Wijze van meten 55

Hoofdstuk 2 **Bestemmingsregels** **56**
Artikel 3 Agrarisch met waarden 56
Artikel 4 Wonen 60
Artikel 5 Waarde - Archeologie 2 64
Artikel 6 Waarde - Archeologie 4 67

Hoofdstuk 3 **Algemene regels** **70**
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel 70
Artikel 8 Algemene bouwregels 70
Artikel 9 Algemene gebruiksregels 72
Artikel 10 Algemene aanduidingsregels 72
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels 73

Hoofdstuk 4 **Overgangs- en slotregels** **74**
Artikel 12 Overgangsrecht 74
Artikel 13 Slotregel 74

Bijlagen bij regels **75**

Bijlage 1 **Staat van bedrijfsactiviteiten** **76**

Bijlage 2 **Beeldkwaliteitplan** **77**

Bijlage 3 **Te slopen bebouwing** **78**

Bijlage 4 **Landschappelijke inpassing** **79**

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De eigenaren van het perceel Dijk 1 zijn voornemens om - in het kader van het functieveranderingsbeleid - op hun perceel, naast de sloop en herbouw van de bestaande boerderij, 4 extra wooneenheden te realiseren. Dit in ruil voor de sloop van alle agrarische bedrijfsbebouwing met uitzondering van de boerderij. De her te bouwen boerderij wordt een burgerwoning en het agrarisch bouwvlak komt te vervallen. Op 11 juli 2023 heeft het college besloten om in principe medewerking te verlenen aan dit plan. Om het planvoornemen mogelijk te maken, moet het geldende bestemmingsplan voor de gronden in het plangebied worden herzien. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de kern Ewijk. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Ewijk, sectie E, nr. 150 (deels) en wordt begrensd door:

- Noordzijde: de Dijk;
- Oostzijde: agrarische gronden;
- Zuidzijde: agrarische gronden;
- Westzijde: agrarische gronden en natuurgronden.

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 10 mei 2011. De gronden in het plangebied hebben de bestemming 'Agrarisch met waarden' met bouwvlak en de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. Daarnaast is de noordzijde van het plangebied is voorzien van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'.

Behalve het bestemmingsplan 'Buitengebied', is ook het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren' van toepassing op het plangebied. In dit parapluplan zijn de gronden binnen het plangebied voorzien van de aanduiding 'overige zone - buitengebied'. Op basis van het 'Parapluplan Archeologie' is het plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeoogie 2' en 'Waarde - Archeologie 4'.



Uitsnede geldend bestemmingsplan met globale aanduiding plangebied (rode omkadering)

De beoogde ontwikkeling past niet binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Om de functieverandering naar 'Wonen' mogelijk te maken en het agrarisch bouwvlak te verwijderen, zal het geldende bestemmingsplan voor de gronden in het plangebied moeten worden herzien.

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

In de bestaande situatie bevindingen zich op het erf een oude boerderij en diverse stallen en schuren. Het plangebied ligt op een bijzondere plek, aan de voet van de dijk en is deels omgeven door een fruitboomgaard. Ten zuiden van het erf zijn de gronden in gebruik voor akkerteelt. Ook staan er langs de noordrand van het erf volgroeide bomen, waaronder notenbomen en een oude perenboom van circa 100 jaar oud.

In de directe omgeving van het plangebied is geen bebouwing aanwezig. Het erf ligt heel vrij. In de omgeving zijn voornamelijk burgerwoningen aanwezig. Uitzonderingen hierop zijn een handels en transportbedrijf aan de Hommelsstraat 34 en een tweetal agrarische bedrijven aan de Binnenweg 2b en 7. 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 het bestaande erf

2.2 Toekomstige situatie

Op het erf staat een zeer oude boerderij met bijbehorende schuren/stallen. De boerderij is in zeer slechte staat en niet meer bewoonbaar. De oude boerderij wordt daarom gesloopt, evenals de voormalige agrarische bijgebouwen. De boerderij zal worden herbouwd en ter plaatse van de grote schuur komt een nieuw woongebouw met maximaal 4 wooneenheden. Tussen de boerderij en het woongebouw komt een bijgebouw die gebruikt kan worden als berging/ontmoetingspunt/activiteitenruimte. De nieuwe bebouwing is gesitueerd rond een gezamenlijke erfruimte waar een moestuin is voorzien. Zodoende betreft het de ontwikkeling van een compact woonerf, waarbij deels de huidige voetafdruk van de bestaande bebouwing wordt hergebruikt.



Impressie van de beoogde situatie

De groene inkadering rondom het woonerf wordt gevormd door bestaande en nieuwe groenelementen. Alle waardevolle, bestaande erfbeplanting en de fruitboomgaard wordt zo veel mogelijk behouden. De tuinen bij het woongebouw krijgen een erfafscheiding met hagen en nabij de inritten en de gezamenlijke moestuin worden nieuwe bomen aangeplant.

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 de omzetting van één bedrijfswoning naar een burgerwoning en de toevoeging van maximaal vier wooneenheden. 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 (januari 2023)' hebben de Provinciale Staten op 21 december 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. Het is de bedoeling om samen keuzes te maken over de voorliggende vraagstukken en de betekenis daarvan voor de inrichting van Gelderland. In onderling overleg zoeken naar synergie, samenhang en uitruilmogelijkheden. Waarbij de provincie een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal stelt.

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

- Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang. Goed bereikbare voorzieningen, aansprekende evenementen, unieke cultuurhistorie, inspirerende culturele voorzieningen, een mooie natuur; het is allemaal van belang. Ook goed wonen hoort daarbij. Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met uiteenlopende woonkwaliteiten, zowel stedelijke als landelijke. De Gelderse streken hebben ieder hun eigen aard, waar mensen zich thuis en verbonden met elkaar voelen. In de groeiende Gelderse steden komen veel activiteiten samen. Tegelijkertijd investeert de provincie in een vitaal platteland, juist als daar krimp plaatsvindt. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied ons vertrekpunt. De provincie Gelderland geeft de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, wordt uitgebreid aan de randen van steden of dorpen.
- De dynamiek op de woningmarkt is groot. Voor de provincie staat een goede balans tussen de vraag en aanbod van woningen in verschillende prijscategorieën voorop, ook voor specifieke doelgroepen. Ook zijn de meeste woningen verre van energieneutraal en klimaatbestendig. De provincie stimuleert innovaties op dit terrein, zoals het aardgasloos maken van bestaande woningen en het verduurzamen van woonwijken. Ook is de provincie met haar partners in gesprek over hoe het vraagstuk van klimaatadaptatie en wonen slimmer kan worden aangepakt. 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 inwoners.

Planspecifiek
Aansluitend op de provinciale duurzaamheidsprincipes, is het de bedoeling dat beoogde nieuwe woningen zonder aardgasaansluitingen worden gerealiseerd. Daarnaast sluit de ontwikkeling aan bij het streven om leegstand tegen te gaan en het landschap opener en klimaatbestendig te maken. Bestaande, in slechte staat verkerende, leegstaande gebouwen worden gesloopt en ter plaatse worden woningen gerealiseerd. De klimaatbestendigheid wordt vergroot vanwege de landschappelijke inpassing van de plannen. Het bestaande groen blijft zoveel mogelijk behouden en aangevuld en het terreinoppervlak wordt gereduceerd. In de omgevingsvisie zijn verder geen specifieke doelstellingen geformuleerd, voor het onderhavige plangebied. Het plan is passend binnen de omgevingsvisie.

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. Zoals in subparagraaf 3.4.2 is beschreven, past de beoogde ontwikkeling zowel binnen de woonvisie alsmede binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma (en daarmee binnen de subregionale woonagenda).

Ook is het plangebied onderdeel van een kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied. De 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.

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. In het onderhavige geval zal het hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak niet worden gekoppeld aan het rioolsysteem, waardoor overbelasting van het riool wordt voorkomen. Daarnaast wordt op het woonerf beplanting toegevoegd, waardoor hittestress wordt beperkt. 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.

De regio spant zich in om in 2025 minimaal 25% en in 2030 minimaal 50% van het aantal woningen industrieel te laten bouwen. En om in 2025 minimaal 25% en in 2030 minimaal 50% minder primaire grondstoffen in projecten te gebruiken. Deze verschuiving leidt onder meer tot een betere betaalbaarheid, kortere bouwtijd, minder stikstofuitstoot op de bouwplaats en een betere milieuprestatie.

Planspecifiek
Dit bestemmingsplan kent een (zeer) kleinschalig woningbouwprogramma, wat ter compensatie ingezet kan worden na de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen. Kwantitatief past dit bestemmingsplan binnen de Woonagenda. 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 4 nieuwe wooneenheden mogelijk gemaakt. Het streven is om de woningen in het middensegment te realiseren.

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.

Wonen buiten de kernen
In het buitengebied is nieuwbouw van woningen mogelijk ter compensatie van de sloop van (voormalige/agrarische) bedrijfsbebouwing. Dit is ook het uitgangspunt voor het oeverwallengebied. Hier is echter wel een mogelijkheid om onder voorwaarden op enkele locaties meer woningen toe te staan. Met maatwerk is het mogelijk om in combinatie met kwaliteitsverbetering, behoud en versterking cultuurhistorisch erfgoed, natuur- en landschapsontwikkeling extra woningen toe te voegen in de linten van Ewijk en Winssen. Ook kan gedacht kan worden aan enkele verspreid liggende erfontwikkelingen of buitenplaatsen gekoppeld aan de Van Heemstraweg ten noorden van

de kernen Beuningen en Weurt. De situering en omvang van deze ontwikkelingen wordt afgestemd op het omringende landschap.

Planspecifiek
Conform de omgevingsvisie is de onderhavige nieuwbouw ter compensatie van de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Bovendien is de ontwikkeling kleinschalig en heeft het een dorps en landschappelijk karakter.

3.4.2 Woonvisie

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

3.4.3 Kwaliteitskader woningbouw Beuningen 2023

Recentelijk zijn in regionaal verband nieuwe afspraken gemaakt omtrent 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. Om ervoor te zorgen dat nieuwe woningbouwplannen aansluiten op de vraag, geeft de gemeente voorwaarden mee voor het kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogramma. Deze zijn vastgelegd in het 'Kwaliteitskader woningbouw Beuningen 2023'.

Programma
In het programma is een (kwantitatieve) verdeling opgenomen van de verschillende woningtypen in huur/koop en prijscategorie. Deze verdeling volgt uit de Woondeal 2.0 en sluit aan op de woningbehoeften in Beuningen.

Prijs en kwaliteit van de woningen
Dit zijn randvoorwaarden waarbij een relatie gelegd is tussen het aantal vierkante meters gebruiksoppervlakte en de huur- of koopprijs.

Kenmerken woningen
Er wordt een onderscheid gemaakt tussen grondgebonden (eengezins)woningen en gestapelde bouw (appartementen) en wat in welke prijscategorie beoogd wordt.

Woningtypen in relatie tot doelgroepen
Bij de betaalbare woningen zijn doelgroepen gedefinieerd naar inkomensklasse. Dit om ervoor te zorgen dat betaalbare huur- en koopwoningen ook terecht komen bij de mensen voor wie deze bedoeld zijn.

Planspecifiek
Naast de sloop en herbouw van de bestaande boerderij biedt onderhavig planvoornemen de mogelijkheid om maximaal 4 extra wooneenheden te realiseren. Dit kunnen er bij realisatie ook minder worden. De nieuwbouw is de verevening voor de sloop van alle agrarische bedrijfsbebouwing met uitzondering van de boerderij. Bij de uitwerking van het planvoornemen zal bekeken worden of aan de voorwaarden uit het kwaliteitskader kan worden voldaan. Het streven is om de woningen in het middensegment te realiseren.

3.4.4 Gemeentelijke uitwerking Notitie functieverandering Buitengebied

Het gemeentelijk 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.

In beide situaties worden er (gedeeltelijk) extra wooneenheden gerealiseerd naast een eventuele voormalige bedrijfswoning.

Planspecifiek
De functieverandering van agrarisch bedrijf naar wonen biedt de mogelijkheid woningen toe te voegen aan het erf, omdat naast herbouw van de boerderij ook 880 m^2 aan bestaande erfbebouwing wordt gesloopt.

Gesloopte oppervlakte bedrijfsgebouwen	**Functieverandering naar wonen**
750 - 1.500 m^2	Woning of woongebouw* van maximaal 1.000 m^3
> 1.500 m^2	2 woningen of 1 woongebouw* of 2 woongebouwen*, waarbij de totale bouwmassa van de objecten niet meer dan 2.000 m^3 mag bedragen.

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

Voor het onderhavige planvoornemen betekent dit dat door de sloop van circa 880 m^2 aan agrarische bedrijfsgebouwen, één woongebouw van maximaal 1.000 m^3 mag worden gerealiseerd. Het woongebouw mag bestaan uit maximaal 4 appartementen of 3 eengezinswoningen.

3.4.5 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. Ten aanzien van de maximaal 4 beoogde extra woningen is het streven om deze in het middensegment te realiseren. Gezien het woningtekort zijn de beoogde woningen een aanvulling.

2. Woningtypen

Dit plan betreft de herbouw van de boerderij en de realisatie van een nieuw woongebouw met maximaal 4 wooneenheden. De boerderij omvat één grondgebonden wooneenheid en binnen het woongebouw worden maximaal 4 appartementen of 4 geschakelde woningen gerealiseerd.

3. Groepen

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

4. Ruimte en lucht

De raad gaat in de motie uit van circa 30 woningen per hectare. Aangezien dit plan maximaal vijf wooneenheden omvat, 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 4 wooneenheden worden toegevoegd, heeft dit geen effect op deze verdeling.

6. Dorpsvriendelijk

Met dit plan worden maximaal 4 wooneenheden gerealiseerd, naast de herbouw van de vervallen boerderij en 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.

7. Landschapsvriendelijk

Met de sloop van circa 880 m^2 aan agrarische bedrijfsgebouwen wordt met dit bestemmingsplan de realisatie van maximaal 4 nieuwe wooneenheden beoogd in de bestaande stedenbouwkundige structuur. De boerderij zal worden herbouwd en ter plaatse van de grote schuur komt het woongebouw. Het toekomstige woonerf wordt middels een landschappelijke inpassing groen ingekaderd door zowel het handhaven van bestaande groenelementen, als het toevoegen van nieuwe.

8. Duurzaam

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

9. Groen

Zie hiervoor, het plan voorziet in een landschappelijke inpassing daar waar het plangebied nu nagenoeg verhard is. Alle beplanting is gebiedseigen.

10. Veilig

De woningen worden via twee inritten ontsloten op een op eigen terrein gelegen weg. Parkeren vindt op eigen terrein plaats.

3.4.6 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 het 'buitengebied', waardoor de verkeersgeneratie (uitgaande van het gemiddelde van de aangegeven bandbreedtes) uitkomt op:

- 8,2 voertuigbewegingen per woning (koop, vrijstaand);
- 6,0 voertuigbewegingen per woning (koop, etage, midden);

In de toekomstige situatie wordt de boerderij herbouwd, waardoor deze weer bewoonbaar is en neemt het aantal woningen in het plangebied met vier wooneenheden toe. Uitgaande van één vrijstaande koopwoning en vier koopappartementen (midden) betekent dit dat het aantal voertuigbewegingen toeneemt met ((1 x 8,2) + (4 x 6,0) =) 32,2 extra voertuigbewegingen per weekdag.

Dit aantal moet worden gezien als 'worst-case', immers in de huidige situatie is er al een verkeersstroom aanwezig naar de boerderij met bedrijfsmatige activiteiten. In de praktijk zal door het vervallen van deze functie de toename van verkeer minder dan 32,2 voertuigbewegingen per weekdag zijn.

Het erf wordt aan twee kanten ontsloten, zowel via de Hommelstraat, als de Dijk. De capaciteit van de beide wegen is ruim voldoende om de toename van het aantal voertuigbewegingen op te vangen.

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 het 'buitengebied', bedraagt de gemiddelde parkeernorm:

- 2,4 parkeerplaatsen per woning (koop, vrijstaand);
- 1,9 parkeerplaatsen per woning (koop, etage, midden);

Uitgaande van één vrijstaande koopwoning en vier koopappartementen (midden) betekent dit dat er ((1 x 2,4) + (4 x 1,9) =) 10 parkeerplaatsen nodig zijn om te voldoen aan de parkeernorm. Indien in het woongebouw vier geschakelde woningen worden gerealiseerd bedraagt de parkeernorm 2,2 parkeerplaatsen per woning. In dat geval zijn er in totaal 12 parkeerplaatsen benodigd.

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 is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als Bijlage 1 bij de toelichting gevoegd.

Uit de reslutaten van het onderzoek blijkt dat:

- In de bovengrond (MM01, MM02, MM03, MM04) en de ondergrond (MM07) licht verhoogde gehalten aan verschillende zware metalen en OCB zijn gemeten, daarnaast is plaatselijk een licht verhoogd gehalten aan PAK of PCB gemeten;
- in de zintuigelijke schone grondmonsters geen verhoogde gehalten zijn gemeten;
- de grond nabij de voormalige tanklocatie en voormalige smeerput niet verontreinigd is met olie producten;
- het grondwater een natuurlijk verhoogde waarde aan barium bevat;
- aan de oostzijde van de locatie 47 mg/ kg d.s aan asbest is aangetoond in de grove fractie, het gehalten blijft onder de norm voor nader onderzoek;

Gezien de licht verhoogde gehalten is er geen aanleiding tot nader onderzoek en zijn er tegen de bestemmingswijziging van de onderzoekslocatie geen zwaarwegende milieu hygiënische bezwaren aan te voeren.

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 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

De Hommelstraat is een doodlopende straat, de weg in het verlengde van de Hommelstraat is op eigen terrein gelegen is en de onsluiting op de Dijk is dus niet openbaar toegankelijk. De Hommelstraat heeft zodoende een lage intensiteit en de feitelijke snelheid ter plaatse is dusdanig laag, dat ruimschoots onder de voorkeursgrenswaarde wordt gebleven.

De locatie is verder gelegen binnen de geluidszone (200 m) van de Dijk (60 km/uur) die ten noorden van het plangebied loopt. De Dijk is echter verkeersluw en hoofdzakelijk in gebruik voor bestemmingsverkeer. De verkeersintensiteiten zijn dan ook zeer laag. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

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.

Spuitzones
Er gelden in Nederland geen wettelijke bepalingen over minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen in de open lucht worden geteeld en nabij gelegen, voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige objecten, zoals woningen. Vanwege mogelijk vrijkomende drift (verwaaiing van spuitvloeistof) bij het bespuiten van fruitbomen wordt in de bestemmingsplanpraktijk een vuistregel gehanteerd om een afstand van 50 m aan te houden tussen een fruitboomgaard en een gevoelige bestemming. Dit is een in de praktijk gegroeide vuistregel.

Gevoelige functies zijn plaatsen waar regelmatig en voor een groot gedeelte van de dag, mensen verblijven of samenkomen. Woningen met bijbehorende tuinen worden als zodanig aangemerkt. Bij de afstand van 50 m wordt ervan uitgegaan dat enerzijds de bedrijfsvoering van de fruitteler niet wordt belemmerd en anderzijds dat er geen nadelige effecten optreden voor de gezondheid van omwonenden. De 50 m afstand is echter een indicatieve afstand en hangt onder meer af van het soort teelt ter plaatse en de plaatselijke omstandigheden. Een kortere afstand is derhalve mogelijk, mits voorzien van een deugdelijke motivering (ABRS 25 april 2012, no. 201108990/1/R3, r.o.2.7.1).

In het Activiteitenbesluit (formeel Activiteitenbesluit Milieubeheer) zijn regels opgenomen voor het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Deze regels zijn bedoeld om het oppervlaktewater te beschermen. Het spuiten van gewasbeschermingsmiddelen is alleen toegestaan op meer dan 14 m, tenzij maatregelen worden genomen om drift (het verwaaien) van de gewasbeschermingsmiddelen te voorkomen door het toepassen van spuittechnieken met verminderde drift.

4.4.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Ten oosten van het plangebied is aan de Hommelstraat 34 een handels en transportbedrijf gevestigd. Op basis van het geldende bestemmingsplan is ter plaatse een bedrijf uit milieucategorie 1, 2 en 3.1 toegestaan. Uitgaande van de ligging van het plangebied in rustig buitengebied geldt ten hoogste een richtafstand van 50 m. Het plangebied is op minimaal 240 m van de bedrijfsbestemming gelegen. Zodoende wordt aan de richtafstand voldaan en kan aangenomen worden de beoogde woningen geen overlast ondervinden van dit bedrijf. Er is sprake van een goede woon- en leefomgeving. Andersom wordt, omdat voldaan wordt aan de richtafstand, het bedrijf niet in haar bedrijfsvoering geschaad. Bovendien zijn de bestaande woningen naast het bedrijf dichterbij gelegen en dus maatgevend voor de mogelijkheden van het bedrijf.

Ook de richtafstand (30 m) van de agrarische bedrijven aan de Binnenweg 2b en 7 reikt niet tot aan het plangebied en voor deze bedrijven geldt eveneens dat bestaande woningen dichterbij gelegen zijn en dus maatgevend zijn voor de mogelijkheden van deze bedrijven.

Spuitzones
Binnen het plangebied, is ten noorden en westen van het toekomstige woonerf een bestaande boomgaard aanwezig. Deze boomgaard blijft behouden en vormt geen belemmering voor de beoogde woningen, omdat er geen gebruik wordt gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen die drift veroorzaken.

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 herbouw van de bestaande boerderij en de realisatie van een woongebouw met maximaal 4 wooneenheden mogelijk. De ontwikkeling valt daarmee ruimschoots binnen de NIBM-regeling. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

Goede ruimtelijke ordening
In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn aan de hand van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten (GCN en GDN), de jaargemiddelde concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ bepaald ter hoogte van het plangebied. Daaruit blijkt dat de jaargemiddelde grenswaarden van 40 µg/m^3 (voor NO_2 en PM_{10}) en 25 µg/m^3 (voor $PM_{2,5}$) niet worden overschreden.

Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

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

Ter plaatse van het plangebied wordt de mogelijkheid tot het oprichten van een intensieve veehouderij wegbestemd. In de directe omgeving van het plangebied is geen sprake van agrarische bedrijven met een geurcontour die (deels) over het plangebied zijn gelegen. Bovendien zijn tussen de omliggende agrarische bedrijven en het plangebied andere gevoelige (woon)bestemmingen gelegen, die maatgevend zijn voor de bedrijfsvoering van de betreffende agrarische bedrijven.

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

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Regelgeving

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid rondom externe veiligheid is vastgelegd in 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 risicokaart. Hierop is informatie weergegeven ten aanzien van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, transportroutes en buisleidingen:



Uitsnede risicokaart met globale aanduiding plangebied (blauwe stip)

In het kader van het planvoornemen is een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd. Dit onderzoek is als Bijlage 2 bij de toelichting gevoegd.

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

Vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor
Op circa 3,4 km ten noorden van het plangebied ligt de Betuweroute waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De spoorlijn behoort tot het Basisnet. Het plangebied ligt buiten de 200 m ter verantwoording van het groepsrisico maar binnen het invloedsgebied van meer dan 4 km vanwege transport van giftige vloeistoffen en gassen (stofcategorieën B3 en D4). Het volstaat om conform artikel 7 van het Bevt in te gaan op zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg
Op circa 1,7 km ten westen van het plangebied ligt de rijksweg A50 waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De A50 behoort tot het Basisnet (wegvak G6 Knp. Valburg - Knp. Ewijk). Het plangebied ligt buiten de 200 m zone ter verantwoording van het groepsrisico maar binnen het invloedsgebied van meer dan 4 km vanwege transport van giftige gassen (stofcategorie GT4). Het volstaat om conform artikel 7 van het Bevt in te gaan op zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

<u>Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval</u>
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.

<u>Mogelijkheden tot zelfredzaamheid</u>
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 vervoersassen te kunnen vluchten. De mogelijkheden om op eigen kracht te kunnen vluchten nemen toe door (nood)uitgangen en vluchtroutes zoveel mogelijk loodrecht van de vervoersassen 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.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over het water
Op circa 300 m ten noorden van het plangebied ligt de Waal waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De Waal is onderdeel van Basisnetcorridor Rotterdam - Duitsland. Het plangebied ligt buiten de 200 m ter verantwoording van het groepsrisico maar binnen het invloedsgebied van 1.070 m vanwege transport van giftige gassen (stofcategorie GT3). Het volstaat om conform artikel 7 van het Bevt in te gaan op zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Vervoer van gevaarlijke stoffen door een buisleiding
Op circa 90 m en 125 m van het plangebied zijn twee hogedruk aardgasleidingen (A-507 en A-505) aanwezig. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat het plaatsgebonden risico van de buisleidingen geen belemmering vormt voor de ontwikkeling en dat het groepsrisico van beide aardgasleidingen kleiner is dan de oriëntatiewaarde en niet toeneemt. Zodoende kan volstaan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval
Calamiteiten met hogedruk aardgastransportleidingen doen zich alleen voor als een leiding beschadigd raakt en gas ontsnapt. Een fakkelbrand is daarbij het maatgevende scenario. De kans op een dergelijk scenario is uiterst klein maar niet geheel uit te sluiten. Bestrijding van deze gasontsnapping door de hulpdiensten is niet mogelijk. Hiervoor is het noodzakelijk dat de leidingbeheerder (De Gasunie) de leiding inblokt (afsluit). Na dit inblokken zal echter nog geruime tijd gas vrij blijven komen. Bij ontsteking leidt dit tot een fakkelbrand. De inzet van de hulpdiensten zal dan gericht zijn op het voorkomen en bestrijden van secundaire branden. Daarbij moet men ervan uitgaan dat de hulpdiensten de omgeving van de fakkelbrand maar heel beperkt of niet kunnen betreden vanwege de hoge stralingshitte. Gezien de omvang van het te verwachten effectgebied zal over het algemeen de inzet van een brandweercompagnie (ongeveer honderd man brandweerpersoneel en bijbehorend materieel) noodzakelijk zijn. Volgens de landelijke richtlijn vergt het formeren van een brandweercompagnie 45 minuten. Gezien de hoeveelheid personeel, materieel en de omvang van het te verwachten effectgebied dienen de bereikbaarheid en de blus/koelwatervoorzieningen vooral op gebiedsniveau te worden beoordeeld. Het grote aantal slachtoffers dat bij incidenten met hogedruk aardgastransportleidingen kan vallen, zal de capaciteit van de geneeskundige hulpverlening in veel gevallen te boven gaan.

Mogelijkheden voor zelfredzaamheid
Het plangebied ligt volledig binnen het 100% letaliteitsgebied. Als het maatscenario optreedt op zo'n kleine afstand van de planlocatie is van zelfredzaamheid vrijwel geen sprake. Dit omdat de hittestraling veel te groot is om er onbeschermd te verblijven. Ook de gebouwen worden aan zeer hoge hittestraling blootgesteld, waardoor deze na enige tijd mee gaan branden. Hier kan de stralingsbelasting meer dan 35 kW/m2 bedragen. Boven 15 kW/m2 is voor een normaal gebouw brandoverslag ook bij kortdurende aanstraling waarschijnlijk. Als de fakkelbrand wat verder van het plangebied af optreedt is het schuilen in een gebouw in principe de beste oplossing. In geval van een calamiteit dient er tijdig te worden gewaarschuwd. Dit gebeurt normaliter door het in werking stellen van het WAS (Waarschuwings- en alarmsysteem) en/of NL-alert. Een fakkelbrand is echter ook zichtbaar, hoorbaar en de hittestraling is duidelijk voelbaar voor aanwezigen, waardoor de effectieve strategie voor zelfredzaamheid door aanwezigen juist kan worden ingeschat.

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

4.8 Waterhuishouding

4.8.1 Regelgeving

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

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

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

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

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

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

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

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

Voor het lozen van overtollig hemelwater op het oppervlaktewater, hetzij rechtstreeks, hetzij via een bestaande of een nieuwe inrichting (zoals een regenwaterriool), is een watervergunning noodzakelijk.

Daarnaast moeten in die gebieden die onderhevig zijn aan rivierkwel de effecten van de voorgenomen plannen op de kwel in beeld worden gebracht. Indien compensatie vereist is hanteert Waterschap Rivierenland de volgende twee ontwerpbuien ten aanzien van de benodigde bergingscapaciteit:

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

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

Uitgangspunten gemeente
De gemeenteraad heeft het 'Beleidsplan Water en Riolering 2023-2027' in november 2022 vastgesteld. In dit plan legt de gemeente haar ambities en doelen voor het watersysteem vast en wordt nadere invulling gegeven aan de gemeentelijke watertaken en zorgplichten.

Bij elke ingreep in de leefomgeving wil de gemeente afwegen hoe het water zo hoog mogelijk in de voorkeursvolgorde kan worden verwerkt. Hoe meer water wordt vastgehouden of geborgd hoe minder last is er van droogte, hoe minder is de inzet van pompen en gemalen nodig en des te hoger is het rendement van de RWZI's. Het afvoeren van regenwater is de laatste stap en de minst gewenste oplossing.

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

4.8.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In het kader van het planvoornemen is een waterhuishoudkundigonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als Bijlage 3 bij de toelichting gevoegd.

Bestaande situatie
In de huidige situatie is een boerderij met bijgebouwen aanwezig. Verder is erfverharding, bestaande uit een mix van gesloten verharding en halfverharding aanwezig. De aanwezige terreinverharding bedraagt globaal 2.870 m^2.

In het gebied zijn voor de boerderij al huisaansluitingen aanwezig. Een drukriool loopt ten noorden van het plangebied, hier zijn ook een gasleiding en waterleiding aanwezig.

Bodemopbouw
Op basis van het model REGIS, is tot ongeveer 9 m -mv sprake van holocene afzettingen. In de directe omgeving van de locatie zijn enkele boringen bekend in het kader van de BRO. De dichtstbijzijnde boring is uitgevoerd in het veld westelijk van het plangebied. Bij deze boring tot 1,4 m -mv is een kleiige bovengrond tot 0,4 m -mv waargenomen met hieronder grof zand.

Verder zijn enkele boringen op de dijk bekend, langs de Hommelstraat, en in de wijdere omgeving. In de boringen die niet op de dijk zijn uitgevoerd, varieert de dikte van de kleilaag tussen de 1,0 en 2,8 meter. Plaatselijk is onder de onderliggende zandlaag een tweede kleilaag waargenomen, echter zijn geen boringen dieper dan 3 m -mv bekend. Ook zijn geen sonderingen bekend. Het is dus niet duidelijk hoe dik de ondoorlatende deklaag op de locatie daadwerkelijk is.

Maaiveldhoogte
Het maaiveld op het erf bevindt zich op +8,4 à +8,8 m NAP, de akker bevindt zich iets hoger (+8,5 à +8,9 m NAP).

Grondwater
Nabij het plangebied zijn geen monitoringspeilbuizen bekend in het kader van de BRO. De grondwaterstand in het watervoerend pakket wordt bepaald door de waterstand in de Waal.

Oppervlaktewater
Het plangebied bevindt zich aan de voet van de Waaldijk, in de beschermingszone van de dijk. Een klein gedeelte van het plangebied bevindt zich in de zone binnen, het grootste deel van het gebied bevindt zich in de buitenbeschermingszone binnenkant. De bestaande boerderij wordt buiten de bouwgrens uit de legger van het waterschap herbouwd.

Langs de oostzijde van het plangebied ligt een C-watergang. C-watergangen hebben geen beschermingszone en het onderhoud vindt plaats door de aangrenzende perceeleigenaren. De watergang blijft gehandhaafd.Aan de noordzijde is plaatselijk een greppel aanwezig. Op deze greppel is heden de afwatering van de fruitloods aangesloten, de greppel heeft een breedte van ongeveer 4,0 m en een maximale diepte van 1,02 m. De greppel is niet opgenomen in de leggerkaart.



Uitsnede legger waterschap met globale aanduiding plangebied (rode omkadering)

Het plangebied bevindt zich op de scheiding tussen peilgebieden BLM003 en BLM001. Het peil BLM001 (oostzijde) is +7,30 m NAP. Het peilgebied BLM003 heeft een variabel peil (zp/wp: +6,9 / +6,85 m NAP).

Hemelwaterafvoer
Bij de herontwikkeling van de boerderij en het vervangen van de bijgebouwen voor woningen en nieuwe bijgebouwen, wordt minder bebouwing aangelegd dan nu aanwezig is. Het totaal van de toekomstige ontsluitingsweg, erfverharding, gebouwen en tuinen is globaal gelijk met de heden aanwezige gebouwen, halfverharding en gebouwen. De aanwezige terreinverharding bedraagt globaal 2.870 m^2. In de toekomstige situatie zal dit naar verwachting circa 2.565 m^2. Hier hoeft volgens de regels van Waterschap Rivierenland geen compensatie plaats te vinden voor de hemelwaterafvoer. De bestaande methodes van hemelwaterafvoer kunnen gehandhaafd blijven.

De bergingscapaciteit binnen het plangebied wordt gevormd door de greppel. De aanwezige greppel heeft een lengte van 38 m, waarvan ongeveer 3,6 m een doorgang naar de notenbomen aan de dijk betreft (met duiker), dus is sprake van een effectieve lengte van 34 m. Uit de bekende gegevens blijkt het volgende:

- De onderzijde van de greppel ligt op +7,7 à +7,8 m NAP;
- De bodembreedte is globaal 1,5 m;
- Het talud is tussen de bodem en +8,4 m NAP circa 1:2;
- De boveninsteek van de greppel ligt op +8,4 à +8,8 m NAP;
- De greppel is niet permanent watervoerend.

Aangezien een deel van de greppel wel watervoerend was bij inwinning van het AHN4, wordt uitgegaan van een gemiddelde onderzijde van +7,7 m NAP.

Uitgegaan wordt van vulling tot +8,2 m NAP (waakhoogte van 0,2 meter).

De niet watervoerende greppel kan op basis van bovengenoemde punten 42,5 m^3 aan hemelwater bergen, inclusief waakhoogte kan 69 m3 aan hemelwater worden geborgen.

De sloot langs het plangebied heeft een lengte van 40 m. Uit het AHN blijkt het volgende:

- De onderzijde van de sloot ligt op +7,6 m NAP, de sloot is dus niet permanent watervoerend;
- De boveninsteek van de sloot ligt op +8,3 à 8,6 (westzijde) en +8,0 m NAP (oostzijde);
- De sloot is op + 8,0 m NAP ongeveer 2,5 meter breed;
- De bodem van de sloot is ongeveer 1,0 meter breed.
- Het talud is aan de westzijde ongeveer 1:1,5 en aan de oostzijde ongeveer 1:3

Aangezien deze sloot opgenomen is in de leggerkaart, wordt uitgegaan van een maximale peilopzet van 30 cm. Omdat de onderzijde van de sloot zich boven het vastgesteld peil bevindt, gaat dit om een stijging van +7,6 m NAP naar +7,9 m NAP. Dit geeft een bergingscapaciteit van 20 m^3.

Onder de verbindingsweg loopt de sloot nog door, ongeveer 100 m, waarna de sloot splitst. Hierin is ruimte voor 50 m^3 waterberging.

Aangezien er alleen vervanging van de huidige bebouwing plaatsvindt, worden geen significante wijzigingen in de waterhuishoudelijk situatie verwacht. Er is voldoende ruimte in het watersysteem om het hemelwater te verwerken

Wateroverlast
Op basis van de normen voor drooglegging wordt aanbevolen een bouwpeil van minimaal +8,6 m NAP aan te houden, wat 1,3 m hoger is dan het vaste peil oostelijk van het plangebied. Hierbij moet rekening gehouden met de huidige situatie (bouwpeil niet verlagen t.o.v. huidige situatie). Omdat geen nieuwe sloot hoeft te worden gegraven, wordt er geen verandering in de afvoer van kwelwater door de sloot verwacht.

Conclusie
Er is sprake van de vervanging van de huidige bebouwing. Derhalve worden geen significante wijzigingen in de waterhuishoudelijk situatie verwacht.

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

Soortenbescherming
Ter plaatse van het plangebied is een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage Bijlage 4 bij de toelichting gevoegd.

Tijdens het veldbezoek zijn er geen beschermde plantensoorten aangetroffen. Het plangebied is rondom de gebouwen grotendeels bestraat. Het gedeelte bij de fruitboomgaard wordt intensief beheerd en er is geen braakliggende grond. Alle grond is bestraat, of bestaat uit grassen, kruiden, struiken of bomen. Het plangebied mist hierdoor de vereisten voor de beschermde plantensoorten. De aanwezigheid van de beschermde plantensoorten is uitgesloten. De Wet natuurbescherming wordt voor de soortgroep flora niet overtreden. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

De Wet natuurbescherming wordt voor de soortgroep broedvogels mogelijk overtreden. Er is nader onderzoek naar de huismus bij de dakpannen noodzakelijk en naar de torenvalk bij het verwijderen van de nestkast. Wanneer er bomen/begroeiing wordt verwijderd in het broedseizoen is nader onderzoek naar broedvogels bij de beplanting en bomen noodzakelijk.

Ook wordt de Wet natuurbescherming voor wat betreft de vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen mogelijk overtreden bij twee van de gebouwen. Nader onderzoek bij deze gebouwen is noodzakelijk.

Het nader onderzoek naar vleermuizen en de huismus is in uitvoering. Het onderzoek naar de vleermuizen is inmiddels gestart. Het afgeronde onderzoek in het najaar toont twee baltsterritoria aan van de gewone dwergvleermuis. Een massa winterverblijf is niet aangetroffen.

Dit betekent dat voor de gewone dwergvleermuis een ontheffing van de Wet natuurbescherming moet worden aangevraagd voor de twee paarverblijven.

De aanvraag voor de vleermuizen kan nog moeten worden uitgebreid met een of meerdere zomerverblijven en mogelijk een kraamverblijf. Maar gezien de wijze van bouwen, massieve muren, is de aanwezigheid van een kraamverblijf vrijwel uitgesloten. Onderzoek zal dit echter moeten aantonen.

De transformatie van deze gebouwen naar de nieuwe situatie valt onder een ruimtelijke ontwikkeling en daarmee onder een geldend wettelijk belang. Daardoor is het zeker dat een ontheffing voor de wet natuurbescherming wordt verleend.

Het onderzoek naar de huismus moet nog opstarten. Tot op dit moment zijn echter geen huismussen aangetroffen. Worden huismussen aangetroffen dan zal deze soort voor, tijdens en na de werkzaamheden een verblijfplaats moeten hebben. Gezien de omvang en ligging van het plangebied is dit geen probleem. Daardoor zal ook voor de huismus een ontheffing worden verleend.

Het plan zal hierdoor gerealiseerd worden met respect en behoud van alle aanwezige natuurwaarden. Dit zal uiteindelijk geborgd zijn in een door de provincie Gelderland te verlenen ontheffing van de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming
Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'Rijntakken', circa 70 m ten noorden van het plangebied. De mogelijke effecten van woningbouw in het algemeen op Natura 2000 gebieden zijn: oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, verstoring door geluid, verstoring door licht, verstoring door trilling, optische verstoring en verstoring door mechanische effecten. Het plangebied wordt door middel van een dijk volledig afgeschermd van het Natura 2000 gebied. De werkzaamheden bevinden zich niet in het Natura 2000 gebied. Hierdoor is oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, optische verstoring en verstoring door mechanische effecten uitgesloten bij de sloop en bouw van de beoogede woningen. De dijk blokkeert deze invloeden.

Ten aanzien van de stikstofdepositie is via de AERIUS calculator vastgesteld of er sprake is van een melding- of vergunningplicht. Dit stikstofdepositieonderzoek is als Bijlage 5 bij de toelichting opgenomen. Uit de projectberekeningen blijkt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase afgezet tegen de referentiesituatie de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol N/ha/jaar. Ten opzichte van de referentiesituatie is er dus geen sprake van een toename van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden (voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase is zelfs sprake van een aanzienlijke stikstofdepositieafname). Er is dus geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming.

Houtopstanden
Binnen het plangebied zijn geen houtopstanden aanwezig die onder de Wet natuurbescherming beschermd zijn.

Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, mits voorafgaand aan de werkzaamheden aanvullend onderzoek wordt uitgevoerd naar de huismus, de torevalk (indien de nestkast wordt verwijderd) en vleermuizen.

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.

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.

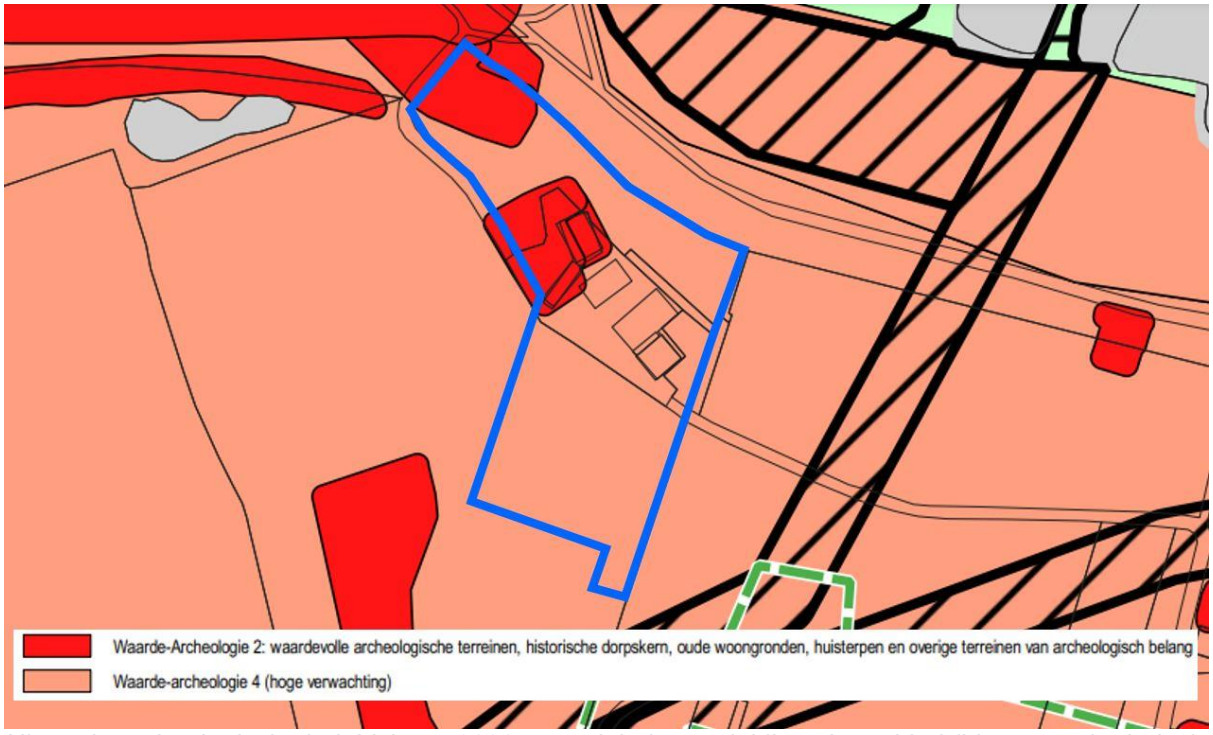
4.10.2 Doorvertaling bestemmingsplan

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. Ter plaatse van het plangebied geldt volgende aanduiding:

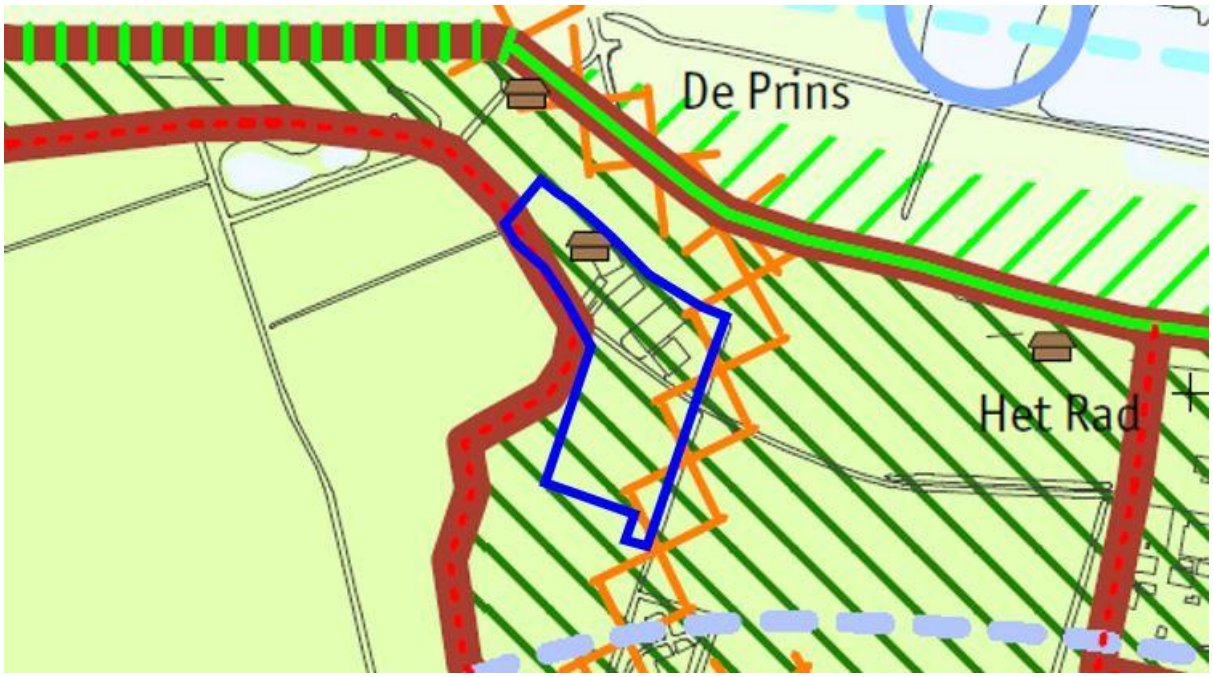
- Waarde-Archeologie 2: waardevolle archeologische terreinen, historische dorpskern, oude woongronden, huisterpen en overige terreinen van archeologisch belang;
- Waarde-Archeologie 4: hoge verwachting.



Uitsnede archeologische beleidskaart 2022, met globale aanduiding plangebied (blauwe omkadering)

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'. Op basis van het 'Parapluplan Archeologie' zijn de gronden ter plaatse van de her te bouwen boerderij voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' en ter plaatse van het nieuwe woongebouw en het gezamenlijk bijgebouw van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. Op basis van deze dubbelbestemmingen is archeologisch onderzoek benodigd bij bodemingrepen groter dan respectievelijk 100 m^2 en 250 m^2 en dieper dan 0,3 m. In het kader van het planvoornemen is een archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek in uitvoering. De geldende dubbelbestemming blijven in de tussentijd gehandhaafd.

Cultuurhistorie
Op basis van de gemeentelijke cultuurhistorische kenmerkenkaart is het plangebied gelegen binnen de aanduidingen 'jong cultuurland (Volle Middeleeuwen)' en 'kwelkom (Nieuwe tijd - Nieuwste tijd)'. De boerderij is aangeduid als historische huislocatie (1932).



Uitsnede cultuurhistorische kenmerkenkaart met globale aanduiding plangebied (blauwe omkadering)

De boerderij is in zeer slechte staat en niet meer bewoonbaar. De oude boerderij wordt daarom gesloopt en herbouwd. Daarmee blijft de historische huislocatie op de betreffende locatie behouden.

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

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen. De regels bevatten het 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.

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

Specifieke gebruiksregels
In de gebruiksregels is het strijdig gebruik opgenomen en aangegeven onder welke voorwaarden niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. Daarnaast is er een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van de te slopen bebouwing.

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 aanduidingsregels
In dit artikel is een regeling opgenomen ter bescherming van de (binnen)beschermingszone van de dijk langs het plangebied, middels de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk 1'. Binnen dit gebied is het bouwen van bouwwerken slechts toegestaan middels een binnenplanse afwijking, waarbij het waterschap wordt gehoord. Ter plaatse van de buitenbeschermingszone geldt de gebiedsaanduiding 'vrijwarringszone - dijk 2'.

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:

Agrarisch met waarden
De resterende delen van het huidige agrarische bouwvlak en de fruitboomgaard, die niet tot het beoogde woonbestemmingsvlak behoren, behouden de bestemming 'Agrarisch met waarden'. De bestemmingsregels uit het geldende bestemmingsplan zijn (voor zover relevant) 1-op-1 overgenomen, met uitzondering van de delen die betrekking hebben op de bouwvlakken.

Wonen
Deze bestemming is vrijwel gelijk aan de bestemming 'Wonen' in het geldende bestemmingsplan. In de bestemming zijn aanvullend enkele voorwaardelijke verplichtingen opgenomen. Deze regelen dat de te realiseren woningen passen binnen de gestelde beeldkwaliteitseisen, wordt voorzien in voldoende hemelwaterberging en de agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Er zijn regels voor de oppervlaktes/volumes van hoofd- en bijgebouwen opgenomen. Vanwege de beoogde ruimtelijke kwaliteit is het vergunningsvrij bouwen van bijgebouwen van meer dan de genoemde oppervlakte uitgesloten.

Waarde - Archeologie 2 en 4 (dubbelbestemming)
De dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 4' zijn opgenomen ter bescherming van mogelijk in de bodem aanwezige archeologische waarden. 'Waarde - Archeologie 2' geldt voor waardevolle archeologische terreinen, historische dorpskernen, oude woongronden, huisterpen en overige terreinen van archeologisch belang. 'Waarde - Archeologie 4' geldt voor gebieden met een hoge archeologische verwachting. Voor een aantal werkzaamheden op of in deze gronden is een omgevingsvergunning (voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) vereist in het kader waarvan een afweging kan worden gemaakt tussen de activiteit en de te beschermen waarden.

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;
- Veiligheidsregio/brandweer.

6.3 Maatschappelijke haalbaarheid

Inspraak
In het kader van de beoogde ontwikkeling is door de initiatiefnemers met de omwonenden gesproken.

Zienswijzen
Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 22 december 2023 tot en met 1 februari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2 Onderzoek externe veiligheid

Bijlage 3 Waterhuishoudkundig onderzoek

Bijlage 4 Quickscan Wet natuurbescherming

Bijlage 5 Stikstofdepositieonderzoek

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Dijk 1 Ewijk met identificatienummer NL.IMRO.0209.BPDijk1Ew-vadf van de gemeente Beuningen;

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aardkundige waarde

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

1.6 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 agrarisch bedrijf

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of door middel van het houden van landbouwdieren; onder agrarische bedrijven worden tevens begrepen boomteeltbedrijven, sierteeltbedrijven en productiegerichte paardenhouderijen;

1.8 archeologisch onderzoek

onder archeologisch onderzoek wordt verstaan het verrichten van een archeologisch onderzoek, in de zin van de KNA. Een archeologisch onderzoek mag enkel worden verricht door een dienst, bedrijf of instelling erkend door het College voor de Archeologische Kwaliteit (CvAK), beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 39 van de Monumentenwet of een certificaat ex artikel 5.1 Erfgoedwet en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA);

1.9 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;

1.10 autogerelateerd bedrijf

een bedrijf dat is gericht op de fabricatie, reparatie en/of handel in auto's;

1.11 bebouwing

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

1.12 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;

1.13 bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten;

1.14 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;

1.15 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.16 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.17 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;

1.18 bijgebouw

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

1.19 bouwen

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

1.20 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.21 bouwperceel

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

1.22 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.23 bouwvlak

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

1.24 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;

1.25 bouwwijze

de wijze van bouwen van een woning, waarbij:

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

1.26 cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied, zoals dat ondermeer tot uitdrukking komt in de beplanting, het reliëf, de verkaveling, het sloten- of wegenpatroon en/of de architectuur;

1.27 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;

1.28 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

1.29 extensief recreatief medegebruik

die vormen van natuurvriendelijke recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen, fietsen, picknicken, kanoën, survivaltochten en natuurgerichte recreatie zoals vogelobservatie;

1.30 gebouw

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

1.31 glastuinbouwbedrijf

een bedrijf, dat is gericht op het telen van gewassen door in hoofdzaak gebruik te maken van permanente kassen of tunnels;

1.32 grondgebonden agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of hoofdzakelijk afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond in de directe omgeving van het bedrijf. Afhankelijkheid van de grond kent hierbij de volgende aspecten: voedervoorziening, mestafzet of het bieden van een natuurlijk substraat voor plantaardige teelten. Grondgebonden bedrijven zijn in ieder geval: akkerbouw-, fruitteelt- en vollegrondstuinbouwbedrijven en boomteeltbedrijven, waarvan de bomen rechtstreeks in de grond zijn geplant. Melkveebedrijven en productiegerichte paardenhouderijen worden ook aangemerkt als een grondgebonden agrarisch bedrijf;

1.33 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;

1.34 hooischelf

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;

1.35 horecabedrijf

een bedrijf, gericht op het verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bieden van nachtverblijf;

1.36 huishouden

een (groep) perso(o)n(en) die een duurzaam gemeenschappelijke huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan. Bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen.

1.37 inpandige statische opslag

het in een gebouw bergen van goederen, die geen regelmatige verplaatsing behoeven, zoals (antieke) auto's, boten en caravans. De opslag mag niet bestemd zijn voor detailhandel ter plaatse van de opslag;

1.38 kampeermiddel

tent, tentwagen, kampeerauto of caravan dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan; een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.39 kampeerplaats

standplaats voor één of een aantal bij elkaar behorende kampeermiddelen;

1.40 kassen

gebouwen waarvan de wanden en het dak voornamelijk bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal en dienend voor de productie van gewassen onder geconditioneerde klimaatomstandigheden, zoals het kweken, trekken, vermeerderen, opkweken, of verzorgen van vruchten, bloemen, groenten, planten of bomen, alsmede in voorkomende gevallen tot bescherming van de omgeving tegen milieubelastende stoffen;

1.41 landschappelijke waarde

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur;

1.42 landschapstuin

gronden, gelegen binnen een agrarische bestemming, en ingericht als tuin behorende bij een direct aangrenzende (bedrijfs)woning, met dien verstande dat op deze gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen ten behoeve van de tuininrichting en erfafscheiding zijn toegestaan;

1.43 minicamping

een kleinschalig kampeerterrein als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf;

1.44 natuurwaarde

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologisch, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;

1.45 nevenactiviteit

activiteiten die in ruimtelijke en bedrijfseconomische zin een ondergeschikt bestanddeel vormen van de totale bedrijfsactiviteiten op een agrarisch bouwperceel;

1.46 niet-agrarische nevenactiviteit

activiteiten, niet vallende onder de activiteiten als opgenomen onder het begrip agrarische bedrijf, die in ruimtelijke en bedrijfseconomische zin een ondergeschikt bestanddeel vormen van de totale bedrijfsactiviteiten op een agrarisch bouwperceel;

1.47 niet-grondgebonden agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf waarvan de productie niet in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond in de directe omgeving van het bedrijf. Niet-grondgebonden bedrijven zijn in ieder geval: intensieve veehouderijen en overige intensieve veehouderijen, glastuinbouwbedrijven en gebouwgebonden teeltbedrijven en kwekerijen, zoals champignonteeltbedrijven, witlofkwekerijen, nertsenfokkerijen, viskwekerijen en wormenkwekerijen;

1.48 overkapping/ carport

een dakconstructie vrijstaand zonder wanden dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen, die niet wordt aangemerkt als een gebouw;

1.49 permanente teeltondersteunende voorzieningen

teeltondersteunende voorzieningen, geen tijdelijke teeltondersteunende voorziening zijnde;

1.50 schuilstal

gebouw ten behoeve van het bieden van schuilgelegenheid aan hobbymatig gehouden dieren welke noodzakelijk is in het kader van dierenwelzijn;

1.51 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;

1.52 streekgebonden producten

producten, gemaakt met grondstoffen die als streekeigen worden beschouwd en/of volgens streektraditie geteelde producten, en/of producten die volgens een specifieke bereidingswijze of receptuur van een bepaalde regio worden geproduceerd;

1.53 teeltondersteunende voorzieningen

voorzieningen in, op of boven de grond die door agrarische bedrijven met plantaardige teelten worden gebruikt om de volgende doelen na te streven:

a. verbetering van de productie, onder meer door teeltvervroeging en -verlating, terugdringing van onkruidgroei en beperking van vraatschade;
b. verbetering van de arbeidsomstandigheden, onder meer door gewassen verhoogd te telen of
c. het bereiken van positieve effecten op milieu en water (bodembescherming, terugdringing onkruidbestrijding, effectief omgaan met water);
d. het voorkomen van schade door vorst, regen en hagel;

1.54 tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers

het huisvesten van werknemers, die in een periode van grote arbeidsbehoefte gedurende enkele maanden op een agrarisch bedrijf werkzaam zijn om naar de aard kortdurend werk te verrichten, voor zover noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering;

1.55 vergunningvrij bouwen

de vergunningvrije situaties zoals deze staan in bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dit besluit luidt op het moment van de datum van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.

1.56 verkoopvloeroppervlak

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke winkelruimte ten behoeve van de detailhandel;

1.57 vloeroppervlak(te)

de totale oppervlakte, gemeten op vloerniveau, die voor een functie wordt gebruikt;

1.58 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;

1.59 watergang

een voor de oppervlaktewaterkwantiteit van overwegend belang zijnde watergang;

1.60 waterhuishoudkundige voorzieningen

voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder mede begrepen (natuurlijke) oevers, kademuren, sluizen, gemalen, bergbezinkbassins, duikers en dammen.

1.61 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

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 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;

2.3 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 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;

2.5 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;

2.6 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

- voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang van het perceel onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang van het perceel;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor ´Agrarisch met waarden´ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de uitoefening van het agrarisch bedrijf;
b. nevenactiviteiten;
c. behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische, landschappelijke en aardkundige waarden;
d. waterhuishoudkundige doeleinden;
e. extensief recreatief medegebruik;
f. erfbeplanting, wegbeplanting, landschapselementen, bosschages;
g. landschapstuinen;
h. de opwekking van duurzame energie in de vorm van windenergie en zonne-energie alsmede warmte-koude opslag;

een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelsontsluitingen en sloten, en overeenkomstig de in sublid 3.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

3.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in sublid 3.1.1:

a Verhouding tussen doeleinden

Binnen de bestemming ´Agrarisch met waarden´ is het beleid primair zowel gericht op het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor een duurzame en concurrerende landbouw als op de bescherming van de aanwezige landschappelijke, natuur- en cultuurhistorische waarden.

b Agrarisch bouwvlak

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ´bouwvlak´ zijn agrarische bedrijven toegestaan.

c Nevenactiviteiten

Voor nevenactiviteiten gelden de volgende bepalingen:

1. maximaal 25 % van de bebouwde oppervlakte van het agrarische bedrijf tot een maximum van 350 m^2 van de bedrijfsgebouwen, mag worden gebruikt voor een niet-agrarische nevenactiviteit;
2. detailhandel is niet toegestaan, met uitzondering van detailhandel in streekgebonden producten en agrarisch gerelateerde producten in ondergeschikte vorm. Hiervoor geldt de volgende voorwaarde:
   a. maximaal mag 100 m^2 verkoopvloeroppervlak voor deze detailhandelsactiviteit worden aangewend.
3. buitenopslag en stalling is niet toegestaan;

d Karakter

De gronden binnen deze bestemming worden gekenmerkt door het halfopen landschap en het kleinschalige samenspel van bebouwingslinten, dorpen, weiden en boomgaarden in onregelmatige patronen. Het beleid binnen deze bestemming is gericht op het beheer, herstel en ontwikkeling van deze cultuurhistorische en landschappelijke waarden.

e Extensief recreatief medegebruik

Het gehele gebied gelegen binnen deze bestemming mag worden gebruikt ten behoeve van extensief recreatief medegebruik. Ter ondersteuning van het recreatief medegebruik worden beperkte recreatieve voorzieningen toegestaan in het gehele gebied zoals paden, banken, picknicktafels, bewegwijzering e.d.

f Landschapstuin

De gronden gelegen binnen deze bestemming mogen, voor zover de gronden grenzen aan een bestemmingsvlak van de bestemming ´Wonen´, worden gebruikt ten behoeve van een landschapstuin.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Uitsluitend gebouwen ten behoeve van deze bestemming.

3.2.2 (Maatvoering) bebouwing buiten bouwvlak

Voor het oprichten van bouwwerken buiten het bouwvlak geldt het volgende:

a. uitsluitend mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het agrarisch grondgebruik worden opgericht met een maximum bouwhoogte van 2,0 m, met dien verstande dat het oprichten van sleufsilo's niet is toegestaan;
b. ten behoeve van het extensief recreatief medegebruik is voorts uitsluitend het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan zoals banken, picknicktafels e.d. met een maximum bouwhoogte van 2,0 m;
c. in afwijking van het gestelde onder a, mogen ten behoeve van een landschapstuin als bedoeld in sublid 3.1.2 onder g, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erfafscheidingen en bruggetjes, worden opgericht met een maximum bouwhoogte van 2,0 m;
d. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan met een maximum bouwhoogte van 3,0 m, alsmede permanente constructiepalen ten behoeve van de (tijdelijke teeltondersteunende) hagelnetten met een maximum bouwhoogte van 6,0 m;
e. permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn niet toegestaan.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Omgevingsvergunning schuilstal

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 teneinde buiten het bouwvlak de oprichting van een schuilstal mogelijk te maken, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. de oppervlakte van de schuilstal mag niet meer bedragen dan 30 m^2;
b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
c. bij een schuilstal in de vorm van een hooischelf mag de hoogte van de onderbouw niet meer bedragen dan 2,5 m en de nokhoogte niet meer dan 6 m;
d. de schuilstal wordt landschappelijk ingepast.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 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. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest;
b. het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten, tenzij:
    1. dit plaatsvindt ten behoeve van de agrarische productie binnen het agrarisch bedrijf dan wel uitsluitend betrekking heeft op agrarische producten van het eigen bedrijf; of
    2. voor zover het bepaalde in sublid 3.1.2 onder c van toepassing is;
c. detailhandel, behoudens het bepaalde in sublid 3.1.2 onder c;
d. buitenopslag ten behoeve van nevenactiviteiten;
e. vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
f. woondoeleinden;
g. het bewonen van bedrijfsruimten;
h. de huisvesting van tijdelijke werknemers;
i. het inpandig bedrijfsmatig houden van dieren, anders dan op de begane grondlaag van agrarische bedrijfsgebouwen;
j. een seksinrichting;

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

3.5.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de in het schema in sublid 3.5.4 opgenomen omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te voeren.

3.5.2 Uitzonderingen vergunningenplicht

Het in sublid 3.5.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

a. die plaatshebben op een agrarisch bouwvlak;
b. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een aanleg- of omgevingsvergunning is verleend;
c. die ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
d. die het normale onderhoud en/of landschapsbeheer betreffen.

3.5.3 Toetsing aan aanwezige waarden

De in sublid 3.5.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in lid 3.1. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema in sublid 3.5.4 de toetsingscriteria weergegeven.

3.5.4 Schema omgevingsvergunningen

Omgevingsvergunningplichtige werken/werkzaamheden	**criteria voor verlening van de omgevingsvergunning**
het verwijderen van houtopstanden	deze werkzaamheden vinden plaats in het kader van het bos- of natuurbeheer; de werkzaamheden zijn noodzakelijk in het kader van de agrarische bedrijfsvoering;
het diepploegen en diepwoelen van de bodem	deze werkzaamheden vinden plaats in het kader van het bos- of natuurbeheer/ontwikkeling en/of de werkzaamheden zijn noodzakelijk in het kader van de agrarische bedrijfsvoering; de werkzaamheden mogen niet leiden tot een onomkeerbare aantasting van de aardkundige waarden;
het graven, ophogen en egaliseren van de bodem;	deze werkzaamheden vinden plaats in het kader van het waterbeheer en/of bos- of natuurbeheer;/ontwikkeling en/of de werkzaamheden zijn noodzakelijk in het kader van de agrarische bedrijfsvoering; de werkzaamheden mogen niet leiden tot een onomkeerbare aantasting van de aardkundige waarden;
het aanbrengen van niet omkeerbare oppervlakteverhardingen en half verhardingen.	de verhardingen zijn noodzakelijk voor het beheren dan wel verbeteren van bos en natuur dan wel voor het mogelijk maken van extensief recreatief medegebruik; de verhardingen mogen geen onevenredige aantasting betekenen van de aanwezige natuurwaarden; de werkzaamheden zijn noodzakelijk in het kader van de agrarische bedrijfsvoering;

het aanbrengen van ondergrondse leidingen	er mag geen blijvende aantasting plaatsvinden van de aanwezige natuurwaarden;
het wijzigen van de perceelsindeling zoals die door sloten, greppels en beplantingselementen is aangegeven;	er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden; deze werkzaamheden vinden plaats in het kader van het waterbeheer en /of het bos- of natuurbeheer;/ontwikkeling en/of de werkzaamheden zijn noodzakelijk in het kader van de agrarische bedrijfsvoering;
het aanleggen van boomgaarden, behoudens de vervanging van bestaande boomgaarden.	de aanleg van boomgaarden doet binnen een afstand van 50 m rondom de boomgaard geen onevenredige afbreuk aan het woon- en leefklimaat.

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. water, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen;
e. detailhandel in ondergeschikte vorm, in streekgebonden producten uit de aangrenzende boomgaard, waarvoor maximaal 50 m^2 verkoopvloeroppervlak mag worden aangewend;

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 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 vloeroppervlak van de woning en / of de bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 80 m^2;
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

Ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal woningen niet meer mag bedragen dan is aangegeven.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Toegestane bebouwing

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

4.2.2 Situering van bouwwerken

Voor de situering van bouwwerken geldt het volgende:

a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
b. bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn binnen het gehele bestemmingsvlak toegestaan, met inachtneming van het bepaalde in sublid 4.2.3.
c. het vergunningvrij bouwen van vrijstaande bijgebouwen van meer dan de genoemde oppervlaktes in sublid 4.2.3 is uitgesloten.

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:

VRIJSTAANDE WONING	**MAXIMUM**
GOOTHOOGTE	4,5 m
(BOUW)HOOGTE	10,0 m
INHOUD	1.000 m^3 (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.

WOONGEBOUW	**MAXIMUM**
GOOTHOOGTE	6,0 m
(BOUW)HOOGTE	10,0 m
INHOUD	1.000 m^3 (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 WONING/WOONGEBOUW	**MAXIMUM**
OPPERVLAKTE BIJ VRIJSTAANDE WONING	120 m^2
OPPERVLAKTE BIJ WOONGEBOUW	60 m^2 per woning
OPPERVLAKTE BIJ COLLECTIEF BIJGEBOUW	200 m^2, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'
GOOTHOOGTE BIJ WOONGEBOUW	3,0 m
GOOTHOOGTE BIJ VRIJSTAANDE WONING EN COLLECTIEF BIJGEBOUW	4,5 m
(BOUW)HOOGTE BIJ VRIJSTAANDE WONING, WOONGEBOUW EN COLLECTIEF BIJGEBOUW	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 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 (dat wil zeggen vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen woning(en) wijkt niet af van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en).

4.2.5 Ondergrondse gebouwen

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

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

4.2.6 Voorwaardelijke verplichting beeldkwaliteit

Op of in de in deze bestemming bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd, met inachtname van het bepaalde in het beeldkwaliteitplan dat als bijlage 2 bij de regels is opgenomen.

4.2.7 Voorwaardelijke verplichting hemelwaterberging

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

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 4.2.4 onder b teneinde 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 sloop

Het gebruiken van de woningen, ter plaatse van het bouwvlak op grond waarvan vanwege de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' maximaal 4 wooneenheden zijn toegestaan, is uitsluitend toegestaan indien de in bijlage 3 van deze regels rood omlijnde gebouwen (880 m^2) zijn gesloopt.

4.4.3 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing zoals deze is opgenomen in bijlage 4 bij de regels, moet binnen 2 jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen van het woongebouw ter plaatse van het bouwvlak op grond waarvan vanwege de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' maximaal 4 wooneenheden zijn toegestaan, zijn aangelegd en vervolgens 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 teneinde 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. teneinde 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.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 2 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 waardevolle archeologische terreinen, historische dorpskern, oude woongronden, huisterpen en overige terreinen van archeologisch belang.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' mogen geen gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

5.2.2 Uitzonderingen

In afwijking van het bepaalde in 5.2.1 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 maaiveld 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 100 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.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijken

a. Bij een vergunning van Burgemeester en Wethouders kan worden afgeweken van het bepaalde in 5.2.1 met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels.
b. Vergunning als bedoeld in 5.3 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 5.3 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).

5.3.2 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.

5.3.3 Beoordeling

Alvorens de omgevingsvergunning als bedoeld in 5.3.1 te verlenen, vragen Burgemeester en Wethouders advies aan een archeologisch deskundige.

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

5.4.1 Werken en werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning verplicht is

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' 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.

5.4.2 Uitzonderingen

Het in 5.4.1 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 5.3.1 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 100 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.

5.4.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

a. Vergunning als bedoeld in 5.4.1 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 5.4.1 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).

5.4.4 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.

5.4.5 Beoordeling

Alvorens de omgevingsvergunning als bedoeld in 5.4.1 te verlenen, vragen Burgemeester en Wethouders advies aan een archeologisch deskundige.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

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

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

Artikel 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, indien uit nader onderzoek blijkt, dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

8.1 Ondergeschikte bouwdelen

8.1.1 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.

8.1.2 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.

8.2 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.

8.3 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse gebouwen gelden de volgende regels:

a. ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
b. ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag ondergronds tot maximaal 4,0 m onder peil.

8.4 Parkeren

8.4.1 Parkeerregeling bouwen

a. Een bouwwerk, uit het gebruik waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid voortvloeit, mag niet worden gebouwd of verbouwd, indien op het bijbehorende bouwperceel niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien.
b. Voorafgaand aan de verlening van een omgevingsvergunning wordt aan de hand van de parkeernormering en aan de hand van de van toepassing zijnde gebiedstypering volgens de volgende aanduiding:
   1. 'overige zone - buitengebied'.

      op het moment van aanvraag van de omgevingsvergunning bepaald of is voorzien in voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van het voorgenomen gebruik van het betreffende bouwwerk.
c. Krachtens een voorschrift verbonden aan de omgevingsvergunning moet:
   1. in voldoende mate verzekerd zijn dat voldoende parkeergelegenheid zoals bedoeld onder b wordt gerealiseerd;
   2. in voldoende mate verzekerd zijn dat voldoende parkeergelegenheid zoals bedoel onder b in stand wordt gehouden.

8.4.2 Afwijken van de bouwregels

a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 8.4.1 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 8.4.1 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 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Parkeren

9.1.1 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 - buitengebied'.
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.

9.1.2 Afwijken van de gebruiksregels

a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.1 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 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 Vrijwaringszone - dijk 1

a. Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk 1' zijn de gronden, naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens aangeduid voor de bescherming, onderhoud en instandhouding van de primaire waterkering.
b. Ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk 1' mag niet worden gebouwd.
c. Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sub b, met inachtneming van de volgende regels:
    1. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels worden in acht genomen;
    2. het belang van de waterkering wordt niet onevenredig geschaad en vooraf wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

10.2 Vrijwaringszone - dijk 2

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk 2' zijn de gronden naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, aangeduid als buitenbeschermingszone van de primaire waterkering.

Artikel 11 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 12 Overgangsrecht

12.1 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.

12.2 Overgangsrecht gebruik

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

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Dijk 1 Ewijk'.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2 Beeldkwaliteitplan

Bijlage 3 Te slopen bebouwing

Bijlage 4 Landschappelijke inpassing