Wilhelminalaan 41-45 Beuningen

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 13
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 22
4.3 Geluid 23
4.4 Milieuzonering 24
4.5 Luchtkwaliteit 26
4.6 Geur 28
4.7 Externe veiligheid 29
4.8 Waterhuishouding 31
4.9 Ecologie 34
4.10 Archeologie & cultuurhistorie 36
4.11 Leidingen 38
4.12 Vormvrije MER-beoordeling 38

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving **40**
5.1 Algemeen 40
5.2 Bestemmingen 41

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid **43**
6.1 Economische uitvoerbaarheid 43
6.2 Overleg 43
6.3 Maatschappelijke haalbaarheid 43

Bijlagen bij toelichting **44**

Bijlage 1 **Planvoornemen** **45**
Bijlage 2 **Ladderonderbouwing** **46**
Bijlage 3 **Quickscan winkelstructuur Beuningen-Centrum** **47**
Bijlage 4 **Notitie parkeren, verkeersveiligheid en doorstroming** **48**
Bijlage 5 **Verkennend bodemonderzoek** **49**
Bijlage 6 **Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai** **50**
Bijlage 7 **Akoestisch onderzoek industrielawaai** **51**
Bijlage 8 **Cumulatieberekening** **52**
Bijlage 9 **Waterhuishoudkundig onderzoek** **53**
Bijlage 10 **Quickscan Wet natuurbescherming** **54**
Bijlage 11 **Aanvullend ecologisch onderzoek** **55**
Bijlage 12 **Stikstofdepositieonderzoek** **56**
Bijlage 13 **Archeologisch onderzoek** **57**
Bijlage 14 **Nota van Zienswijzen** **58**

Regels **60**

Hoofdstuk 1 **Inleidende regels** **61**
Artikel 1 Begrippen 61
Artikel 2 Wijze van meten 66

Hoofdstuk 2 **Bestemmingsregels** **67**
Artikel 3 Centrum 67
Artikel 4 Groen 69
Artikel 5 Leiding - Riool 70
Artikel 6 Waarde - Archeologie 2 71

Hoofdstuk 3 **Algemene regels** **74**
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel 74
Artikel 8 Algemene bouwregels 74
Artikel 9 Algemene gebruiksregels 75
Artikel 10 Algemene aanduidingsregels 76

Hoofdstuk 4 **Overgangs- en slotregels** **77**
Artikel 11 Overgangsrecht 77
Artikel 12 Slotregel 77

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De Aldi wil een nieuwe vestiging openen aan de Wilhelminalaan in Beuningen. De bestaande bebouwing aan de Wilhelminalaan 41-45 zal worden gesloopt om plaats te maken voor een nieuw winkelpand en 17 (starters)appartementen op de verdiepingen. Het college heeft besloten om aan dit planvoornemen principemedewerking te verlenen.

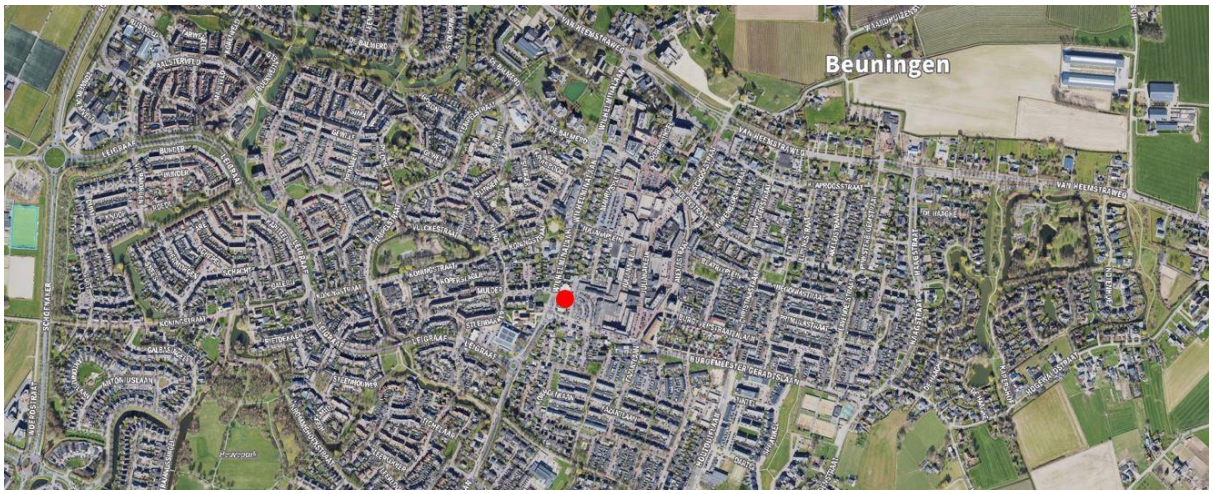
De beoogde ontwikkeling is niet mogelijk op grond van de geldende beheersverordening. Zodoende dient voor het gehele plangebied de beheersverordening te worden herzien. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is onderdeel van het centrum van Beuningen en staat kadastraal bekend als gemeente Beuningen, sectie B, nummers 3224, 3225, 3587 en 4077 (deels) wordt begrensd door:

- Noordzijde: een voetpad en de zijdelingse perceelsgrens van de woning aan de Wilhelminalaan 39;
- Oostzijde: het Thorbeckeplein met parkeerplaatsen en daaraan winkels met bovenwoningen;
- Zuidzijde: de Burgemeester Geradtslaan;
- Westzijde: de Wilhelminalaan.

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



Globale ligging plangebied (rode stip)

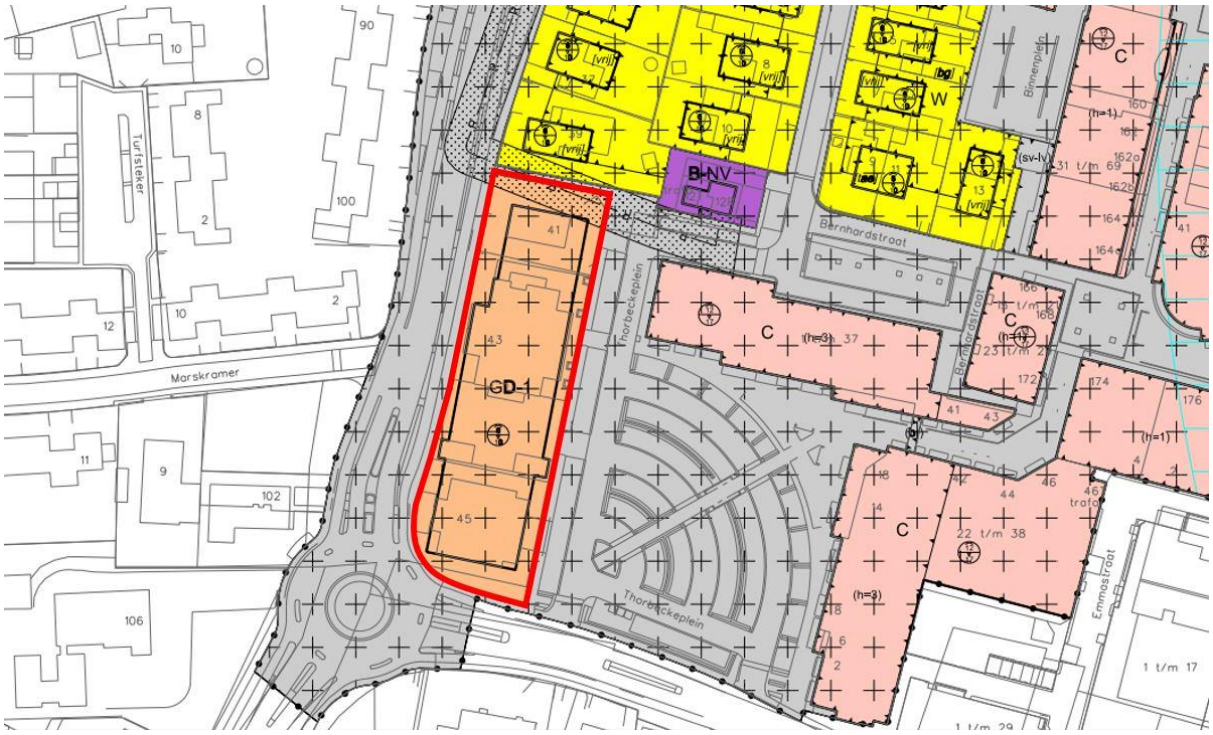


Globale begrenzing plangebied (rode omkadering)

1.3 Geldende plannen

Het gehele plangebied is onderdeel van de 'Beheersverordening Centrum Beuningen'. De gronden hebben momenteel de bestemming 'Gemengd - 1' met bouwvlak'. Ook geldt aan de noordzijde van het plangebied de dubbelbestemming 'Leiding - Riool'.

Tevens zijn de gronden in het plangebied gelegen binnen het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren' en liggen binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone - centrum'. Evenals het 'Parapluplan Archeologie' waarin het volledige plangebied is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' ter behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische waarden in de bodem.



Uitsnede geldend beheersverordening met globale aanduiding plangebied (rode omkadering)

De beoogde ontwikkeling is niet mogelijk op grond van de geldende beheersverordening. Zodoende dient voor het gehele plangebied het bestemmingsplan te worden herzien.

1.4 Leeswijzer

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

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

Verantwoording
Hoofdstukken 3 en 4 geven de achtergronden, toelichting en motivatie op de gemaakte keuzen weer die uiteindelijk hebben geleid tot de uitgewerkte planopzet. In dit planonderdeel worden onder meer het (beleids)kader en de milieuaspecten uiteengezet.

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

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

Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie

2.1 Bestaande situatie

Het winkelgebied van Beuningen bestaat uit de overdekte Julianapassage en vijf pleinen (Julianaplein, Thorbeckeplein, Mauritsplein, Amaliaplein en Kerkplein) met een groot aantal parkeerplaatsen. Het plangebied is gelegen aan het Thorbeckeplein. Aan de noord- en oostzijde van het plein zijn diverse winkels met bovenwoningen aanwezig. Aan de westzijde van het plein, waar het plangebied gelegen is, niet. Binnen het plangebied zijn in de bestaande situatie drie hoofdgebouwen met enkele bijgebouwen aanwezig van twee huisartsenpraktijken en een accountantskantoor. Op navolgende afbeeldingen zijn impressies van het plangebied en de omliggende bestaande bebouwing weergegeven.



Impressie van het plangebied



Impressie bestaande bebouwing met globale aanduiding plangebied (rode omkadering)

2.2 Toekomstige situatie

De bestaande bebouwing aan de Wilhelminalaan 41-45 in Beuningen wordt gesloopt en ter plaatse wordt op de begane grond een nieuwe Aldi vestiging gerealiseerd. Op de eerste en tweede verdieping komen 17 (starters)appartementen met een daktuin. Ten behoeve van de beoogde nieuwe functies worden nieuwe openbare parkeerplaatsen op maaiveld gerealiseerd. Onder andere ter plaatse van de te slopen bebouwing aan Thorbeckeplein 3 en 5. Niet alle gronden waarop de extra parkeervoorzieningen zijn beoogd maken deel uit van het onderhavige plangebied. Aangezien op deze gronden het realiseren en gebruiken van parkeervoorzieningen op basis van de geldende bestemmingen al is toegestaan. Een nadere uitwerking van het plan is als Bijlage 1 bij de toelichting gevoegd.

Met de nieuwe winkel kan Aldi inspelen op de huidige behoefte van de consument. De voormalige vestiging van Aldi aan het Julianaplein is, vooruitlopend op beoogde ontwikkeling, in 2022 gesloten. De achterblijvende locatie is inmiddels ingevuld als gezondheidscentrum, met deels de voorzieningen die gevestigd zijn/waren op de beoogde nieuwe locatie van Aldi. Op deze manier blijven beide voorzieningen behouden voor het centrum van Beuningen.



Impressie beoogde nieuwe bebouwing (er kunnen geen rechten aan de afbeelding worden ontleend)

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 wordt in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

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

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

Planspecifiek
De ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing als een plan wordt aangemerkt als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Het mogelijk maken van 12 of meer woningen en meer dan 500 m^2 voorzieningen wordt over het algemeen gezien als stedelijke ontwikkeling. De beoogde supermarkt heeft een omvang van circa 1.335 m^2 bvo (incl. laden/lossen en personeelsruimtes) en het plan voorziet in 17 appartementen (sociale huur). Daarmee wordt de ontwikkeling dus aangemerkt als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Zodoende dient de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen te worden en de behoefte aan de supermarktfunctie en de woningen moet worden aangetoond. Omdat de locatie binnen bestaand stedelijk gebied ligt, is een motivering van de locatiekeuze niet noodzakelijk. In het kader van het planvoornemen is een ladderonderbouwing opgesteld. Deze onderbouwing is als Bijlage 2 bij de toelichting gevoegd.

Ruimtelijk verzorgingsgebied lokaal
De ontwikkeling voorziet in de behoefte vanuit eigen gemeente, zowel voor de woningen als de supermarkt. Bovengemeentelijke afstemming is niet nodig

Behoefte aan beoogde ontwikkeling
Voor zowel het onderdeel detailhandel als wonen bestaat een kwantitatieve behoefte. De realisatie van de supermarkt zal geen zodanige leegstand tot gevolg hebben dat dit tot een onaanvaardbare situatie zal leiden. De supermarkt is niet te realiseren door het herinvullen van leegstaande panden.

Met de ontwikkeling van de woningen wordt in algemeenheid ingespeeld op de grote woningbehoefte en betaalbare woningen in het bijzonder. In de beoogde ontwikkeling worden sociale huurwoningen gerealiseerd (appartementen). Vanwege de locatie dichtbij het centrum zijn de woningen geschikt voor doelgroepen als 75+ en één- en tweeper-soonshuishoudens.

Ook is er een kwalitatieve behoefte aan de beoogde ontwikkeling, zowel vanuit de woon- als supermarktfunctie. Het planvoornemen draagt in algemene zin bij aan versterking van de woon-/winkelfunctie van het Thorbeckeplein, waarvan ook de parkeercapaciteit wordt vergroot. Daarnaast is behoefte aan het behoud van Aldi in het centrum van Beuningen. Het concept van Aldi – de enige harddiscounter in Nederland – voegt iets toe aan het supermarktaanbod. De verplaatsing van Aldi naar het Thorbeckeplein heeft een positief effect op de winkelstructuur van Beuningen centrum (meer combinatiebezoek). Bovendien lost het de ruimtelijke knelpunten van de voormalige supermarktlocatie op (o.a. bevoorrading en parkeren).

De woningen worden gecombineerd met voorzieningen (supermarkt) en sluiten aan op het bestaande centrumgebied. Daarmee wordt ingezet op differentiatie van het woningaanbod. Ook is gebleken dat de beoogde ontwikkeling niet te realiseren is door het herinvullen van leegstaande panden. Het centrum van Beuningen is beleidsmatig aangewezen voor beoogde functies. De ontwikkeling past in zowel lokale, regionale als provinciale beleidskaders. De ontwikkeling gaat daarmee uit van zorgvuldig ruimtegebruik.

De conclusie is derhalve dat er behoefte is aan de beoogde ontwikkeling en dat met de herontwikkeling sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

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 'Omgevingsverordening Gelderland' betreft de laatst gewijzigde versie van 22 november 2024. 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

De wereld verandert ingrijpend en er komt veel op de inwoners van Gelderland af. Het energievraagstuk, klimaatverandering, uitputting van grondstoffen, kwetsbare biodiversiteit, digitalisering, internationalisering. Deze zaken vragen stevige antwoorden en oplossingen als investering in de toekomst. Met de schaarse ruimte en de vele uiteenlopende belangen en inzichten gaat dit niet vanzelf. We moeten samen keuzes maken over de voorliggende vraagstukken en de betekenis daarvan voor de inrichting van Gelderland. In onderling overleg zoeken naar synergie, samenhang en uitruilmogelijkheden. Daarom zet de provincie een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal.

Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang, zoals goed bereikbare voorzieningen, aansprekende evenementen, unieke cultuurhistorie, inspirerende culturele voorzieningen en een mooie natuur.

Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied het vertrekpunt. De provincie geeft de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen. De provincie wil concentraties van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, is uitbreiden aan de randen van steden of dorpen een optie.

Planspecifiek
Voorliggend plan heeft betrekking op de realisatie van een nieuwe supermarkt, ter vervanging van de reeds gesloten vestiging aan het Julianaplein in Beuningen. Op de oude locatie was het niet mogelijk om in te spelen op de huidige behoefte van de consument. Bovendien wordt door de beoogde ontwikkeling het voorzieningenniveau binnen de gemeente op peil gehouden. Het planvoornemen, inclusief de realisatie van de beoogde woningen, draagt in algemene zin bij aan de versterking van de woon-/winkelfunctie van het Thorbeckeplein.

De Omgevingsvisie doet verder geen specifieke uitspraken die van belang zijn voor de voorliggende ontwikkeling. De Omgevingsvisie vormt daarom geen belemmering voor de realisatie van het plan.

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 5.75 van de omgevingsverordening is geregeld dat een bestemmingsplan de vestiging van een supermarkt alleen mogelijk maakt als deze binnen of aansluitend aan een winkelcentrum of, als daaraan behoefte is, solitair in een woonwijk gelegen is. De beoogde supermarkt ligt direct aansluitend op het bestaande centrumgebied van Beuningen. Hetgeen in lijn is met het provinciaal beleid. Aangezien de beoogde supermarkt een lokaal verzorgingsgebied heeft en een omvang van minder dan 1.500 m^2 bvo is er volgens de afspraken in het Regionaal programma werklocaties geen nadere regionale afstemming nodig.

Op basis van artikel 5.85 van de omgevingsverordening dient voor nieuwe ontwikkelingen beschreven te worden welke maatregelen getroffen worden om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken. Op de eerste verdieping wordt een daktuin gerealiseerd. Dit groen kan, door toepassing van teeltaarde, hemelwater bergen. Een beperkt deel van het regenwater verdwijnt door verdamping/verbruik door beplanting. Behalve beplanting in de daktuin, worden ook de gevels bekleed met klimplanten, zie ook Bijlage 1. Door de beoogde ontwikkeling verdwijnen enkele bestaande bomen, maar deze worden vervangen voor nieuwe bomen. Hetgeen vanuit het oogpunt van klimaatadapatatie van belang is om hittestress te beperken.

In artikel 5.64 van de omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan alleen nieuwe woningen mogelijk maakt als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda. Zoals in subparagraaf 3.4.3 is beschreven, past de beoogde ontwikkeling binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma.

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

3.2.4 Conclusie

In het plangebied zijn geen provinciale belangen in het geding.

3.3 Regionale woningbouwafspraken

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

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

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

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

Planspecifiek
Dit bestemmingsplan kent een woningbouwprogramma volledig bestaande uit sociale huurappartementen. De appartementen worden kleiner dan 50 m^2 en zijn zodoende geschikt voor starters. Kwantitatief en kwalitatief past dit bestemmingsplan binnen de Woonagenda en Woondeal 2.0.

In de planvorming worden duurzaamheid- en klimaatadaptieve maatregelen getroffen, zie 3.2.3.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Beuningen

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

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

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

Voldoende, bereikbare voorzieningen
De gemeente streeft naar behoud en versterking van voldoende, bereikbare voorzieningen in de kernen. Denk aan winkels en horeca, maar ook aan sportvoorzieningen, buurthuizen en maatschappelijke voorzieningen als scholen en zorgvoorzieningen. Deze basisvoorzieningen moeten bereikbaar en toegankelijk zijn voor iedereen. De gemeente streeft verder naar een inclusieve samenleving. Hiervoor is de sociale infrastructuur goed ingericht. In de omgeving zijn welzijns- en zorgvoorzieningen. Denk aan voorzieningen waardoor mensen langer zelfstandig kunnen blijven wonen en voorzieningen die ouders in staat stelt om hun kinderen gezond en veilig te laten opgroeien. Maar ook voorzieningen die ontmoeting en sociale samenhang van jeugd en jongeren faciliteren en bevorderen. Als inwoners niet of minder goed kunnen gebruik maken van deze voorzieningen, gaat dat ten koste van het dagelijks functioneren en daarmee van hun gezondheid. Dit geldt vooral voor kwetsbare groepen als ouderen, chronisch zieken en mensen met een beperking.

De gemeente streeft naar behoud en versterking van de voorzieningen in de kernen en vindt het belangrijk dat de basisvoorzieningen, inclusief zorgvoorzieningen, en de openbare ruimte bereikbaar en toegankelijk zijn voor iedereen.

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 moet 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 doelgroepen, 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.

Planspecifiek
De ontwikkeling van het plangebied sluit aan bij de gemeentelijke omgevingsvisie. Door de nieuwbouw blijft het voorzieningenniveau wat betreft supermarkten behouden en wordt middels de realisatie van woningen boven voorzieningen een bijdrage geleverd aan het streven naar voldoende woningen, aansluitend op het bestaande centrumgebied.

3.4.2 Detailhandelsvisie en centrumvisie

De gemeenteraad heeft op 17 november 2015 ingestemd met de 'Detailhandelsvisie en centrumvisie Beuningen'. Het doel van de visie is:

- Het streven om het huidige complete en diverse boodschappenaanbod te behouden en te versterken.
- Het versterken van de 'woonkamer'-functie van het centrum. Het centrum krijgt dan een bredere functie dan alleen een winkelfunctie. Voorzieningen die in toenemende mate bij de 'woonkamer' horen, zijn dag- en avondhoreca en sociaalmaatschappelijke voorzieningen als een bibliotheek en zorgvoorzieningen. Door een sterk boodschappenaanbod en de 'woonkamer'-functie uit te breiden, worden de kansen op behoud van aanvullend winkelaanbod (o.a. mode) vergroot.

Om dit doel te bereiken zijn in de visie een aantal beleidsuitgangspunten en -maatregelen geformuleerd.

Planspecifiek
Ondanks dat het plangebied net buiten de in de centrumvisie opgenomen afbakening van het centrumgebied valt, sluit het plan toch aan op de doelen van de centrumvisie. De ontwikkeling sluit aan op het doel van de centrumvisie om een compleet en divers boodschappenaanbod te behouden en te versterken. De beoogde supermarktlocatie is gelegen aan het Thorbeckeplein. Dit is één van de parkeerpleinen in het centrum. Door het parkeren voor de deur leent deze locatie zich goed voor supermarkten. Supermarkten dragen als belangrijke trekker van bezoekers bij aan het bevorderen van combinatiebezoek en daarmee aan het functioneren van de overige winkels in het centrum.

De gemeente heeft in 2023 een onderzoek laten uitvoeren naar de actualiteit van de detailhandels- en centrumvisie uit 2015. Hieruit is naar voren gekomen dat in de dagelijkse sector nog enige uitbreidingsruimte is, die wellicht ingevuld zou kunnen worden met de (terug)komst van de Aldi aan het Thorbeckeplein. In het kader van het voorliggende initiatief is in 2021 een quickscan uitgevoerd. Deze quickscan is als Bijlage 3 bij de toelichting gevoegd. Hieruit komt naar voren dat de situering van de Aldi een positief effect heeft op de centrumstructuur. Door de ruimtelijke inpassing van een discountsupermarkt tegenover een fullservice supermarkt, met de ingang in het zicht van het (winkel)programma aan het Thorbeckeplein, kan de nieuwe Aldi beter bijdragen aan meer combinatiebezoek tussen verschillende voorzieningen en is daarmee een versterking van het centrum.

3.4.3 Woonvisie en Kwaliteitskader woningbouw Beuningen 2023

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

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

3.4.4 10 punten plan wonen

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

Planspecifiek

1. *Prijsklassen*

Uitgangspunt is minimaal 30% betaalbare woningbouw met daarnaast ook de (duurdere) woningen waar behoefte aan is. In het onderhavige plan worden uitsluitend sociale huurappartementen gerealiseerd.

2. *Woningtypen*

Met dit plan worden appartementen kleiner dan 50 m^2 gerealiseerd en zijn zodoende geschikt voor starters en mits er een lift komt ook voor senioren

3. *Groepen*

Zie hiervoor.

4. *Ruimte en lucht*

De raad gaat in de motie uit van circa 30 woningen per hectare. Het planvoornemen betreft de realisatie van 17 appartementen aan een grote daktuin.

5. *Spreiding*

Per kern is een verdeling van de opgave weergegeven. Met dit plan worden maximaal 17 wooneenheden gerealiseerd. Dit heeft een beperkt effect op deze verdeling.

6. *Dorpsvriendelijk*

Ten opzichte van de bestaande situatie wordt een sterke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit gecreëerd, passend in de centrum omgeving.

7. *Landschapsvriendelijk*

In het ontwerp van de supermarkt en de woningen worden daar waar mogelijk bomen aangeplant, een groen dak gerealiseerd en gevelbeplanting aangebracht.

8. *Duurzaam*

Door de toepassing van diverse beplanting wordt de biodiversiteit versterkt. Het gebied wordt klimaatadaptief en natuurinclusief ingericht.

9. *Groen*

Het plan voorziet in de realisatie van een daktuin en gevelbeplanting. Rond de bebouwing worden daar waar mogelijk bomen aangeplant.

10. Veilig

Bezoekers en bewoners die parkeren dienen veilig van hun auto naar de winkel of de ingang van de woningen te kunnen gaan en visa versa. Dit is mogelijk doordat het overzichtelijke parkeervoorzieningen betreft.

3.4.5 Doelgroepenverordening

Op 18 april 2023 heeft de gemeenteraad de 'Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Beuningen 2023' vastgesteld. De Wet ruimtelijke ordening (Wro, artikel 3.1) biedt gemeenten de mogelijkheid om in een bestemmingsplan op te nemen dat bij een nieuwbouwplan de woningen moet worden gerealiseerd in bepaalde prijscategorieën. Een doelgroepenverordening waarin deze categorieën nader gedefinieerd en begrensd worden, is dan noodzakelijk. De doelgroepenverordening biedt de juridische basis om woningbouwcategorieën in bestemmingsplanregels te kunnen opnemen, zoals in onderhavig plan is gedaan, ten behoeve van de realisatie van uitsluitend sociale huurappartementen.

3.4.6 Conclusie

In het plangebied zijn geen gemeentelijke belangen in het geding.

3.5 Conclusie

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

Hoofdstuk 4 Milieu- & omgevingsaspecten

4.1 Verkeer & parkeren

4.1.1 Verkeer

In de 'Notitie parkeren, verkeersveiligheid en doorstroming', in Bijlage 4 bij de toelichting, is de verkeerstoename van het planvoornemen inzichtelijk gemaakt. Daarvoor is gebruik gemaakt van de kencijfers uit de CROW-publicatie 744 'Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering'. 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 'centrum', waardoor de verkeersgeneratie uitkomt op:

	Aantal	Eenheid	Kental	Totaal
Full service supermarkt	1.335	100 m^2 bvo	73,8	985
Huur, appartement, sociale huur, < 75 m^2 bvo	17	per woning	3,0	51
Totaal (mvt/dag)				**1.036**

Binnen het plangebied zijn in de bestaande situatie twee huisartsenpraktijken en een accountantskantoor gevestigd. Ook wordt buiten het plangebied de bestaande bebouwing van een winkelunit gesloopt ten behoeve van de realisatie van parkeergelegenheid. Voor deze functies geldt een verkeersgeneratie van:

	Aantal	Eenheid	Kental	Totaal
Huisartsenpraktijk	5	per behandelkamer	20,25	101
Huisartsenpraktijk	7	per behandelkamer	20.25	142
Sportstudio	250	100 m^2 bvo	9,85	25
Kantoor	250	100 m^2 bvo	6,35	16
Winkel	330	100 m^2 bvo	32,8	108
Totaal (mvt/dag)				**392**

Dit betekent dat de verkeersgeneratie in de toekomstige situatie toeneemt met (1.036 - 392 =) 644 voertuigbewegingen per weekdag, ten opzichte van de huisartsenpraktijken, het kantoorpand en de winkel in de bestaande situatie.

De nieuwe supermarkt en appartementen worden via het Thorbeckeplein ontsloten op de Burgemeester Geradtslaan. De vrachtwagens ten behoeve van de bevoorrading van de supermarkt komen via de Wilhelminalaan. Er wordt voorzien in een nieuwe inrit waarbij het alleen voor bevoorradende vrachtwagens is toegestaan om af te slaan vanaf de Wilhelminalaan. Middels een schuifpoort, die op afstand te bedienen is door chauffeurs en/of personeel van de winkel, wordt de toegang tot de inrit geregeld. Het vrachtverkeer kan nadat het klaar is met laden en lossen vooruit de laad- en loslocatie weer verlaten en rijdt in de stroom van het verkeer op het Thorbeckeplein mee om de locatie te verlaten. Door op deze manier de winkel te ontsluiten rijden vrachtwagens alleen maar rechtdoor, waardoor gevaarlijke manoeuvres en achteruitrijden wordt voorkomen. Dit zorgt voor een aanzienlijk kleinere kans op dode hoek ongevallen met name voor voetgangers en fietsers.

Verkeer met als bestemming en herkomst de nieuwe supermarkt, wordt afgewikkeld via de Burgemeester Geradtslaan. Hierdoor nemen de verkeersintensiteiten op de Burgemeester Geradtslaan toe. Om vast te stellen of de Burgemeester Geradtslaan, de inritten en de nabij gelegen rotonde Burgemeester Geradtslaan-Wilhelminalaan het extra verkeer kunnen verwerken zijn in de notitie kruispuntberekeningen uitgevoerd. Hierbij is uitgegaan van de verkeersintensiteiten op het drukste uur. De berekeningen laten zien dat er geen maatregelen nodig zijn. Dit houdt in dat de afwikkeling richting de Burgemeester Geradtslaan niet voorzien hoeft te worden van bijvoorbeeld verkeerslichten. Ook het verkeer richting het Thorbeckeplein zal een beperkte wachttijd kennen

(<15sec). Het effect hiervan is minimaal, waardoor er geen maatregelen hoeven te worden getroffen. Ten aanzien van de rotonde laten de berekeningen zien dat de extra verkeersbewegingen op de Burgemeester Geradtslaan verwerkt kunnen worden door een eenstrooks rotonde. Dit betekent dat de bestaande rotonde niet aangepast hoeft te worden om de nieuwe intensiteiten te verwerken. De wachtrij die kan ontstaan op de Burgemeester Geradtslaan voor de rotonde bedraagt circa 2 á 3 voertuigen. Dit komt neer op circa 12-18 m. Er is 28 m tussen de uitrit Thorbeckeplein en de rotonde, dit is voldoende lengte voor de wachtrij zonder dat deze de uitrit blokkeert.

De totale intensiteit op de Wilhelminalaan ten noorden van de rotonde met de Burgemeester Gerardtslaan loopt als gevolg van het planvoornemen op tot circa 6.750 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Op de Burgemeester Geradtslaan is de intensiteit circa 11.000 mvt/etmaal. De Wilhelminalaan en de Burgemeester Geradtslaan zijn gecategoriseerd door gemeente Beuningen als gebiedsontsluitingsweg, een weg die gebruikt mag worden om verkeer vanuit Beuningen richting het hoofdwegennet van provinciale en rijkswegen af te voeren. De verwachte intensiteiten leveren vanuit die functie van de weg verkeerskundig geen bezwaren op.

Voor gebiedsontsluitingswegen geldt dat de kruispunten over het algemeen bepalen of er een acceptabele afwikkeling van verkeer mogelijk is. Bovenstaand is uiteengezet dat de rotonde Burgemeester Geradtslaan-Wilhelminalaan het extra verkeer goed kan verwerken. Bovendien was vanwege het voormalige Aldi filiaal aan het Julianaplein reeds vrachtverkeer ten behoeve van de supermarkt aanwezig op de Wilhelminalaan.

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

4.1.2 Parkeren

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte is een notitie parkeren en bevoorrading opgesteld. Deze notitie is als Bijlage 4 bij de toelichting gevoegd.

In de notitie is het benodigd aantal parkeerplaatsen uitgerekend en dit is weergegeven in de onderstaande tabel. In totaal zijn er 60,4 parkeerplaatsen benodigd.

	Aantal	Eenheid	Parkeernorm	Maatgevende aanwezigheid	Benodigd aantal parkeerplaatsen
Full Service Supermarkt	1.335 m^2 bvo	per 100 m^2 bvo	3,85	100%	51,4
Huur, appartement, sociale huur, < 75 m^2 bvo bewoners	17	per woning	0,5	75%	6,4
Huur, appartement, sociale huur, < 75 m^2 bvo bezoekers	17	per woning	0,15	100%	2,6
Totaal					**60,4**

Te salderen parkeerplaatsen
Als gevolg van de sloop van de bestaande gebouwen zal de druk op de huidige openbare parkeerplaatsen afnemen. Deze afname mag worden gesaldeerd met de nieuwe ontwikkeling, dat wil zeggen dat de vraag van de huidige functies die er niet meer zijn mogen worden verrekend met de nieuwe ontwikkeling. De parkeerplaatsen op eigen terrein kunnen niet gesaldeerd worden, aangezien deze verdwijnen. Zodoende is alleen voor Huisarts Theeuwen sprake van te salderen parkeerplaatsen.

	Aantal	Eenheid	Parkeernorm	Maatgevende aanwezigheid	Te salderen aantal parkeerplaatsen
Huisarts Theeuwen	5	per spreekkamer	2,25	10%	**1,13**

Daarnaast wordt buiten het plangebied een winkelunit gesloopt ten behoeve van het realiseren van parkeerplaatsen. De parkeervraag in de openbare ruimte, die in de huidige situatie gegenereerd wordt door bezoekers van de Intertoys, mag gesaldeerd worden in de parkeernormering voor dit plan.

	Aantal	Eenheid	Parkeernorm	Maatgevende aanwezigheid	Te salderen aantal parkeerplaatsen
Intertoys	330	per 100 m^2 bvo	3,6	100%	**11,9**

Parkeerbalans
In het ontwerp zijn de volgende parkeerplaatsen beschikbaar:

- Parkeerterrein Noord: 37 parkeerplaatsen;
- Parkeerterrein Zuid: 12 parkeerplaatsen;
- Haakse vakken langs pand Aldi: 16 parkeerplaatsen;
- Haakse vakken Intertoys: 20 parkeerplaatsen;

Daarnaast verdwijnen de volgende parkeerplaatsen:

- Haakse vakken langs huisartsen: 29 parkeerplaatsen;
- Langsparkeer vakken achter Intertoys: 3 parkeerplaatsen;
- Haakse vakken achter Intertoys: 2 parkeerplaatsen

De totale parkeerberekening is dan ook als volgt:

- Benodigd aantal nieuwe parkeerplaatsen 60,4 parkeerplaatsen
- Te salderen vraag 13,0 parkeerplaatsen

Totaal netto te realiseren = 47,4 parkeerplaatsen

Voorzien in het ontwerp = 85,0 parkeerplaatsen
Verrekening te verwijderen parkeerplaatsen = -34,0 parkeerplaatsen

Totaal netto toename = 51,0 parkeerplaatsen

Met deze berekening is aangetoond dat er netto een overschot van 3,6 parkeerplaatsen is conform de parkeernormen van de gemeente Beuningen. Het daadwerkelijk moeten voldoen aan de parkeernormen is geborgd in de algemene regels van dit bestemmingsplan.

Onderdeel van de parkeerplaatsen die worden gerealiseerd zijn twee parkeerplaatsen aan de Bernhardstraat. Tussen het Thorbeckeplein en Bernhardstraat is zowel in de huidige situatie als in de toekomstige situatie een knip aanwezig voor gemotoriseerd verkeer. Deze drie parkeerplaatsen zullen door de knip niet optimaal gebruikt kunnen worden voor bewoners en bezoekers t.b.v. de Aldi en de woningen, omdat ze niet direct bereikbaar zijn vanaf het Thorbeckeplein. Gelet op het overschot van 3,6 parkeerplaatsen is de parkeersituatie acceptabel en in lijn met het gemeentelijke beleid en wordt bijgedragen aan verbetering van de parkeersituatie in de Bernhardstraat.

Fietsparkeren
Nabij de entree van de supermarkt worden fietsparkeerplekken gerealiseerd.

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) dient in verband met de uitvoerbaarheid van een project rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te 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 dient voor elke individuele bouwlocatie aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor de beoogde bebouwing, alvorens een omgevingsvergunning verleend kan worden.

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

4.2.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is ter plaatse van het plangebied een verkennend bodemonderzoek, inclusief een verkennend onderzoek naar asbest, uitgevoerd. Dit onderzoek is als Bijlage 5 bij de toelichting gevoegd.

Algemene kwaliteit
Voor het plangebied is voor de algemene kwaliteit de hypothese gesteld van een verdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van een bodemverontreiniging, waarbij de (voormalige) bebouwing, verhardingen en voormalige sloot aandachtspunten vormden.

Op basis van de resultaten kan de gestelde verdachte hypothese worden verworpen. In zowel de ondergrond als in het grondwater zijn namelijk maximaal licht verhoogde gehalten voor de onderzochte parameters aangetoond. De aangetoonde verhoogde gehalten betreffen overschrijdingen van de achtergrond- of streefwaarden. Aangezien de gestandaardiseerde meetwaarden de indexwaarden van 0,5 niet overschrijden, zijn geen vervolgstappen in het kader van de Wbb noodzakelijk. In de bovengrond zijn geen verhoogde gehalten voor de onderzochte parameters aangetoond. Zowel zintuiglijk als analytisch zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op de aanwezigheid van ernstige verontreinigingen als gevolg van de voormalige watergang. Naar verwachting is voorafgaand aan de demping eventueel slib uit de watergang verwijderd en is de watergang gedempt met gebiedseigen grond.

Teeltlaag
In de (oorspronkelijke) teeltlaag zijn geen verhoogde gehalten voor de onderzochte OCB-parameters aangetoond. De voormalige boomgaard heeft derhalve niet geleid tot een ernstige verontreiniging met de OCB-parameters.

Asbest
Voor het verkennend onderzoek naar asbest is de hypothese gesteld van een verdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van een verontreiniging met asbest. Op basis van de onderzoeksresultaten kan de gestelde hypothese worden verworpen, aangezien zintuiglijk (fractie > 20 mm) geen asbest is aangetroffen. Analytisch (fractie < 20 mm) is eveneens geen asbest (< 2,0 mg/kg d.s.) aangetoond.

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bestaan geen bezwaren tegen de voorgenomen bestemmingswijziging en herontwikkeling.

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 beoogde appartementen zijn geluidsgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder. Zodoende is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd in het plangebied. Dit onderzoek is als Bijlage 6 bij de toelichting gevoegd.

Op basis van de berekening blijkt dat een hogere waarde nodig is omdat niet alle berekende geluidsniveaus komend van de gezoneerde wegen in de omgeving onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB liggen. Het gaat hier om een geluidsbelasting van 61 dB voor de Wilhelminalaan en 49 dB voor de Burgermeester Geradtslaan. Maatregelen worden niet doelmatig geacht, het verlenen van een hogere waarde blijkt mogelijk.

De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt op zijn hoogst 66 dB. De vereiste karakteristieke geluidwering bedraagt dan op basis van de eis uit het bouwbesluit ten hoogste (66 - 33 =) 33 dB. De verwachting is dat de gevels voldoende gevelwering hebben om een binnenniveau van 33 dB te kunnen garanderen, omdat over het algemeen nieuwbouw aan hoge eisen voor de gevelwering voldoen. Er kan gesteld worden dat de cumulatieve geluidbelasting een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen in de verblijfsruimten niet in de weg staat. Bovendien beschikken alle woningen over een geluidluwe gevel en een gezamenlijke geluidluwe buitenruimte.

Een supermarkt is geen geluidsgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder. Een akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting van de omliggende wegen op de supermarkt is daarmee niet noodzakelijk. De geluidsproductie van de supermarkt op de bestaande en beoogde woningen wordt behandeld in de paragraaf 4.4.

Het aspect 'geluid' vormt, na verlening van hogere waarde, 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 dan wel onderzoek nodig.

4.4.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Een supermarkt is geen gevoelige functie. Wel moet worden aangetoond dat milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van de supermarkt, zoals de bestaande en beoogde woningen, niet negatief worden beïnvloed door de beoogde ontwikkeling. Hiertoe is een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd. Dit onderzoek is als Bijlage 7 bij de toelichting gevoegd.

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau
Ter plaatse van een aantal beoogde woningen wordt de richtwaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde uit stap 2 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering overschreden. Op nagenoeg alle woningen wordt geen waarde berekend boven de 55 dB(A) etmaalwaarde, daarmee wordt wel aan de grenswaarde uit stap 3 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering voldaan.De standaard gevelwering van 20 dB die volgt uit het Bouwbesluit 2012 is voldoende om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen de beoogde woningen te kunnen garanderen.

Op twee beoogde woningen is een overschrijding berekend van 0,2 dB(A) op de maximale waarde in de avondperiode (55dB(A)), waarbij de bepalende bron het rijden van personenwagens betreft. Aangezien met een worst-case bezoekersaantal is gerekend, wordt niet verwacht dat deze waarde daadwerkelijk gehaald wordt en wordt het inpasbaar geacht.

Op de gevel van één beoogde woning is een overschrijding berekend door de luchtbehandelingsapparatuur. De berekende waarden lopen op tot een etmaalwaarde van 65 dB(A). Met een standaard geluidwering van 20 dB(A) wordt nog steeds het binnenniveau overschreden. Aangezien dit een hoekwoning is kan dit worden opgelost met een dove gevel.

Ter plaatste van alle bestaande woningen en tuinen in de omgeving wordt aan de richtwaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde uit stap 2 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering voldaan. Met uitzondering van de woningen rondom het Thorbeckeplein, hier wordt voldaan aan de maximale waarde van 55 dB(A) etmaalwaarde. De bepalende bron is het rijden van auto’s op het parkeerterrein, deze geluiden zijn sowieso al aanwezig. Gesteld kan worden dat ter plaatse van de bestaande woningen in de omgeving sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Maximaal geluidniveau
Ter plaatse van een groot aantal beoordelingspunten (zowel beoogde als bestaande woningen) wordt niet aan de richt- en/of grenswaarden uit stap 2 en/of 3 uit de Handreiking Bedrijven en milieuzonering voldaan. Uit de beschouwing van maatregelen blijkt dat maatregelen aan de bron- en/of in de overdracht niet, of zeer beperkt, doelmatig zijn. Doormiddel van aanvullende gevelwering tot 30 dB zal binnen in de beoogde woningen sprake zijn van een aanvaardbaar binnen niveau.

De benodigde gevelwering bij de beoogde woningen bedraagt 26 dB. Deze waarde is hoger dan standaard in het Bouwbesluit 2012 wordt geëist en is om die reden geborgd in de planregels. Deze waarde kan zonder grote bouwkundige ingrepen worden behaald.

De benodigde gevelwering bij bestaande woningen bedraagt 24 dB. De desbetreffende woningen zullen beschikken over een geluidwering van ten minste deze waarde. Binnen deze woningen zal sprake zijn van een aanvaardbaar binnen niveau

Indirecte hinder
Ter plaatse van alle beoordelingspunten wordt aan de richtwaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde indirecte hinder uit stap 2 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering voldaan. Geconcludeerd kan worden dat ter plaatse van woningen (beoogde en bestaand), inclusief tuinen, sprake is van een akoestisch aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat.

Cumulatieberekening
Aanvullend op het akoestisch onderzoek industrielawaai, is een cumulatieberekening gemaakt. De berekening is als Bijlage 8 bij de toelichting gevoegd.

De gecumuleerde geluidbelasting (wegverkeerslawaai + industrielawaai) bedraagt ter plaatse van de bestaande woningen in de omgeving tussen de 40,9 dB en 64,5 dB. De toenamen in geluidsbelastingen zijn echter van dermate aard (in de meeste gevallen enkele tientallen van dB's) dat dit niet als onaanvaardbaar wordt aangemerkt. Daarbij geldt dat het wegverkeerslawaai in vrijwel alle gevallen de dominante geluidbron betreft. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van bestaande woningen in de omgeving kan daarmee als aanvaardbaar worden aangemerkt.

Vanwege de cumulatieve geluidsbelasting zal de benodigde gevelwering bij een aantal bestaande woningen toenemen naar een waarde tot maximaal 23 dB. De verwachting is dat, vanwege het reeds aanwezige geluid, al sprake is van een goede gevelwering ter plaatse van deze woningen. Een onderzoek naar de geluidwering van de desbetreffende gevels bij bestaande woningen wordt niet noodzakelijk geacht.

De gevelwering ter plaatse van de beoogde appartementen dient minimaal 20 dB (standaard eis uit het Bouwbesluit) tot maximaal 36,3 dB te bedragen om een aanvaardbaar binnenniveau te kunnen garanderen. Voor de geveldelen met een benodigde gevelwering groter dan 20 dB wordt in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag een nader onderzoek naar de gevelwering uitgevoerd.

Conclusie
Voor de bestaande woningen in de omgeving van het plangebied geldt dus dat sprake is van een akoestisch aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat. Desondanks is door de initiatiefnemer, bij de woning ten noorden van het plangebied, aangeboden om de huidige houten schutting te vervangen voor een nieuwe schutting voorzien van kokosmatten die een extra geluidswerende werking hebben en het keukenraam te voorzien van extra geluidswerend glas.

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

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Regelgeving

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

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

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

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt.

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

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

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

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

4.5.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In de regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Voorliggend initiatief maakt de realisatie van maximaal 17 wooneenheden mogelijk en valt daarmee ruimschoots binnen de NIBM-regeling. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit vanwege de beoogde woningbouwontwikkeling is niet noodzakelijk.

Behalve woningen wordt met dit bestemmingsplan ook de realisatie van een supermarkt mogelijk gemaakt. In subparagraaf 4.1.1 is bepaald hoeveel extra voertuigbewegingen dit oplevert en met de NIBM-tool is vervolgens gekeken of sprake is van een NIBM-bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

	Jaar van planrealisatie	2025
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	1036
	Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,59**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,16**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Uitvoer NIBM-tool

Uit de NIBM-tool blijkt dat ruimschoots onder de norm van 1,2 µg/m³ gebleven wordt en sprake is van een NIBM-bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Vandaar dat onderzoek op grond van de Wet luchtkwaliteit niet noodzakelijk is.

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 NO2, PM10 en PM2,5 bepaald ter hoogte van het plangebied. Daaruit blijkt dat de jaargemiddelde grenswaarden van 40 µg/m3 (voor NO2 en PM10) en 25 µg/m3 (voor PM2,5) 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

Er is geen sprake van agrarische bedrijven in de directe omgeving van het plangebied, met een geurcontour die (deels) over het plangebied ligt. 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 me risico's langs relevante buisleidingen. De hogedruk gasleidingen van Gasunie zijn het meest relevant. De risico's worden vooral bepaald door de maximale druk en diameter van de leiding, maar ook door getroffen maatregelen.

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

4.7.2 Doorvertaling bestemmingsplan

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



Uitsnede risicokaart met globale aanduiding plangebied (blauwe stip)

Inrichtingen c.q. bedrijven
Er zijn binnen het plangebied geen inrichtingen aanwezig met een veiligheidsrisico als bedoeld in het Bevi. Daarnaast zijn er ook geen bedrijven in de directe omgeving van het plangebied aanwezig waarvan het invloedsgebied tot in het plangebied reikt.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg
Het plangebied is buiten het aandachtsgebied van de A50 en A73 gelegen. Op de ten noorden van het plangebied gelegen Van Heemstraweg vindt (incidenteel) vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De Wet vervoer gevaarlijke stoffen schrijft voor dat bevolkingskernen gemeden dienen te worden. Van een PR of GR is dus geen sprake.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over het water
Het plangebied is op ruim 1,9 km van de Waal gelegen. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze rivier is dan ook niet van invloed op onderhavig bestemmingsplan.

Vervoer van gevaarlijke stoffen door een buisleiding
Er zijn binnen het plangebied geen buisleidingen aanwezig met een veiligheidsrisico als bedoeld in het Bevb. Ook is het plangebied niet gelegen binnen het invloedsgebied van de hogedrukgasleidingen die ten oosten en westen van de kern liggen.

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

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid
Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten.

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

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

4.8 Waterhuishouding

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

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

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

4.8.1 Relevant beleid en regelgeving

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

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

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

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

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

Gemeente Beuningen
Het beleid van gemeente Beuningen is verwoord in het Verordening afvoer hemel- en grondwater 2023. Er wordt geen hemelwater vanaf nieuwe gebouwen in een openbaar riool geloosd, tenzij een hemelwaterberging is aangebracht en in stand gehouden.

Als de totale omvang van het oppervlak 500 m^2 of meer is, is de minimale vereiste bergingscapaciteit van de hemelwaterberging 43,6 l per m^2 van verhard oppervlak op het perceel. Als er reeds compenserende waterberging is gerealiseerd op grond van de keur (tegenwoordig waterschap verordening) van het Waterschap, dient de minimale capaciteit van de hemelwaterberging 10 l per m^2 verhard oppervlak te zijn.

De hemelwaterberging wordt zo ontworpen en in stand gehouden dat deze tussen 1 en 3 dagen na vulling weer voor 90% beschikbaar is, tenzij het opgevangen hemelwater bestemd is voor hergebruik.

De hoeveelheid hemelwater die niet kan worden geborgen, kan worden geloosd in het openbare riool of in de openbare ruimte.

De beheerder kan een ontheffing verlenen voor het afwijken van de verplichting om een hemelwaterberging aan te brengen, voor zover het aanbrengen van de hemelwaterberging redelijkerwijs niet mogelijk is.

4.8.2 Beschrijving watersysteem

In het kader van het planvoornemen is een waterhuishoudkundig onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als Bijlage 9 bij de toelichting gevoegd.

Maaiveld
Op basis van het hoogtebestand ligt het maaiveld ter plaatse van het plangebied iets hoger dan de directe omgeving. Het plangebied ligt op ongeveer +8,3 m NAP, het oostelijk gelegen Thorbeckeplein en de westelijk gelegen Wilhelminalaan op +8,1 m NAP.

Bodemopbouw
De bodem bestaat uit complexe eenheid, bestaande uit een afwisseling van zandige klei, midden en fijn zand, klei en veen en een weinig grof zand. Onder de complexe eenheid is een watervoerend pakket aanwezig tot -13,7 m NAP. Uit het in de omgeving uitgevoerde geologisch onderzoek blijkt een kleilaag aanwezig te zijn tot 1,4 à 2,5 m -mv. Hieronder is waarschijnlijk een grove zandlaag aanwezig.

Grondwater
Op basis van het landelijk hydrologisch model wordt een gemiddeld hoogste grondwaterstand van 1,0 m -mv verwacht, en een gemiddeld laagste grondwaterstand van 2,0 m -mv. Binnen het plangebied betekent dit een fluctuatie van +7,1 à +6,1 m NAP betekenen.

Aangezien Beuningen nabij de Waal ligt, heeft de waterstand in de rivier invloed op het watervoerend pakket. Afhankelijk van de waterstand in de Waal is sprake van kwel of inzijging.

Oppervlaktewater
Het plangebied bevindt zich in peilgebied BLM001, waar een vast peil van +7,3 geldt. In de directe omgeving van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Op enige afstand zijn wel meerdere oppervlakkige sloten aanwezig. Bijna twee kilometer noordelijk van het plangebied stroomt de Waal.

4.8.3 Doorvertaling bestemmingsplan

Hemelwaterafvoer
In de toekomstige situatie is de verharde oppervlakte 2.389 m^2. Dat betekent dat in bergingsvoorzieningen (2.389 m^2 * 0,0436 m^3/m^2) 104 m^3 hemelwaterberging moet worden gerealiseerd.

Alternatieve ondergrondse hemelwaterberging kan gerealiseerd worden door plaatsing van infiltratiekratten en/of aanleg van een breed hemelwaterriool onder de parkeerplaatsen. Voor de oppervlakte van een ondergrondse hemelwaterberging in de vorm van kratten dient rekening te worden gehouden met een oppervlakte van minimaal 260 m^2. Deze oppervlakte kan verspreid over het plangebied worden gerealiseerd. Dit oppervlak is gebaseerd op een diepte van de voorzieningen van 0,4 m. De grondwaterstand (GHG) wordt geschat op 0,9 m -mv, waardoor met deze diepte van de voorzieningen wordt aangenomen dat er sprake is van voldoende gronddekking en ruimte voor berging en (beperkte) infiltratie zonder dat het grondwater de voorzieningen bereikt.

De verharding kan op basis van bovenstaande invulling afwateren via de ondergrondse hemelwaterberging op het aanwezige gemeentelijke rioolstelsel. Het vuilwater en hemelwater worden gescheiden aangeboden aan het gemeentelijk rioolstelsel.

Daarnaast is het gebouw voorzien van een groendak, dat ook beperkt hemelwater kan bergen, waarbij afhankelijk van de weersomstandigheden een beperkt tot verwaarloosbaar deel van het regenwater verdwijnt door verdamping/verbruik door de beplanting. Er vindt hier geen infiltratie plaats. Op basis van de benodigde hemelwaterberging kan deze voorziening als een aanvullende oplossing worden overwogen.

Wateroverlast
Nabij het plangebied bevindt zich geen oppervlaktewater. Verder bevindt de locatie zich in verstedelijkt gebied. Omdat aangesloten wordt op omliggend peil en er geen oppervlaktewater nabij is, is de drooglegging voor deze locatie niet relevant.

Omdat op de locatie heden geen problemen worden ervaren met grondwater, wordt aangenomen dat de ontwatering geen probleem is voor de locatie.

Vuilwater
De verwachte hoeveelheid vuilwaterafvoer neemt naar verwachting toe. Bij de rioolbeheerder dient nagegaan te worden of hier voldoende capaciteit voor is.

Conclusie
De herontwikkeling van het plangebied heeft beperkte invloed op de hemelwaterafvoer binnen het gebied. Door het aanleggen van een ondergrondse bergingsvoorziening rond het winkelpand wordt dit gecompenseerd. Deze kan vervolgens vertraagd afwateren op het aanwezige rioolstelsel.

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 10 bij de toelichting gevoegd.

Wegens de aanwezigheid van openingen in de bestaande gebouwen binnen het plangebied is het niet uit te sluiten dat de bebouwing gebruikt wordt door vleermuizen die in bebouwing leven. Gebaseerd op de bekende verspreidingsgegevens, de ligging van de plangebied en de type bebouwing is potentie voor verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis.

Daarnaast zijn tijdens het veldbezoek huismussen waargenomen binnen het plangebied en zijn er openingen aangetroffen waar de huismus mogelijk in kan nestelen. Het voorkomen van nestlocaties van huismus binnen het plangebied kan daarom niet worden uitgesloten. Tevens zijn de omliggende groenstroken geschikt foerageergebied voor de huismus. Van aantasting van nestlocaties en functioneel leefgebied van de huismus is derhalve mogelijk sprake.

Naar aanleiding van de bevindingen uit de quickscan is een aanvullend onderzoek naar huismussen en vleermuizen uitgevoerd. Dit onderzoek is Bijlage 11 al bij de toelichting gevoegd.

Tijdens dit onderzoek is vastgesteld dat in het plangebied één nest van huismussen aanwezig is. Dit nest wordt bij de sloop van de bestaande bebouwing weggenomen. Tevens maakt het plangebied (in beperkte mate) onderdeel uit van het leefgebied, maar is er geen sprake van het wegnemen van essentiële onderdelen van het leefgebied. Er dient ten aanzien van huismus een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit voorhanden te zijn alvorens de bebouwing met huismusnest gesloopt kunnen worden.

Ten aanzien van vleermuizen heeft het aanvullend onderzoek aangetoond dat enkele bebouwing in het plangebied een functie heeft voor de gewone dwergvleermuis als zomer- en paarverblijfplaats. Hetgeen eveneens zal worden weggenomen, als deze bebouwing ten behoeve van de onderhavige ontwikkeling wordt gesloopt. Daarnaast maakt het plangebied (in beperkte mate) onderdeel uit van het leefgebied, maar is er geen sprake van het wegnemen van essentiële onderdelen van het leefgebied. Er dient ten aanzien van gewone dwergvleermuis een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit voorhanden te zijn alvorens de bebouwing met vleermuisverblijfplaatsen gesloopt kunnen worden.

Ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit is een mitigatieplan opgesteld. De provincie heeft besloten de aangevraagde omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit te verlenen.

Gebiedsbescherming
Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'Rijntakken', circa 1,7 km ten noorden van het plangebied. Vanwege de afstand tussen het plangebied en het Natura 2000-gebied, worden geen significante nadelige effecten, als gevolg van verstoring door geluid, licht, trillingen en dergelijke, op de aangewezen habitatypen en doelsoorten van dit Natura 2000-gebied verwacht. Voor deze storingsfactoren is daarom geen verdere toetsing aan de natuurwetgeving nodig.

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 12 bij de toelichting opgenomen. De aanlegfase zal naar schatting 2 jaar duren. Uit de berekeningen blijkt dat de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden zowel in de aanlegfase, als de gebruiksfase niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Ten aanzien van stikstofdepositie ondervinden stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden dus geen negatieve effecten als gevolg van de ontwikkeling. Het project is daarmee in het kader van stikstofdepositie niet aan te merken als een Natura 2000-activiteit. Het aspect stikstofdepositie vormt geen belemmering voor het plan.

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

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

4.10 Archeologie & cultuurhistorie

4.10.1 Regelgeving

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

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

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

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.

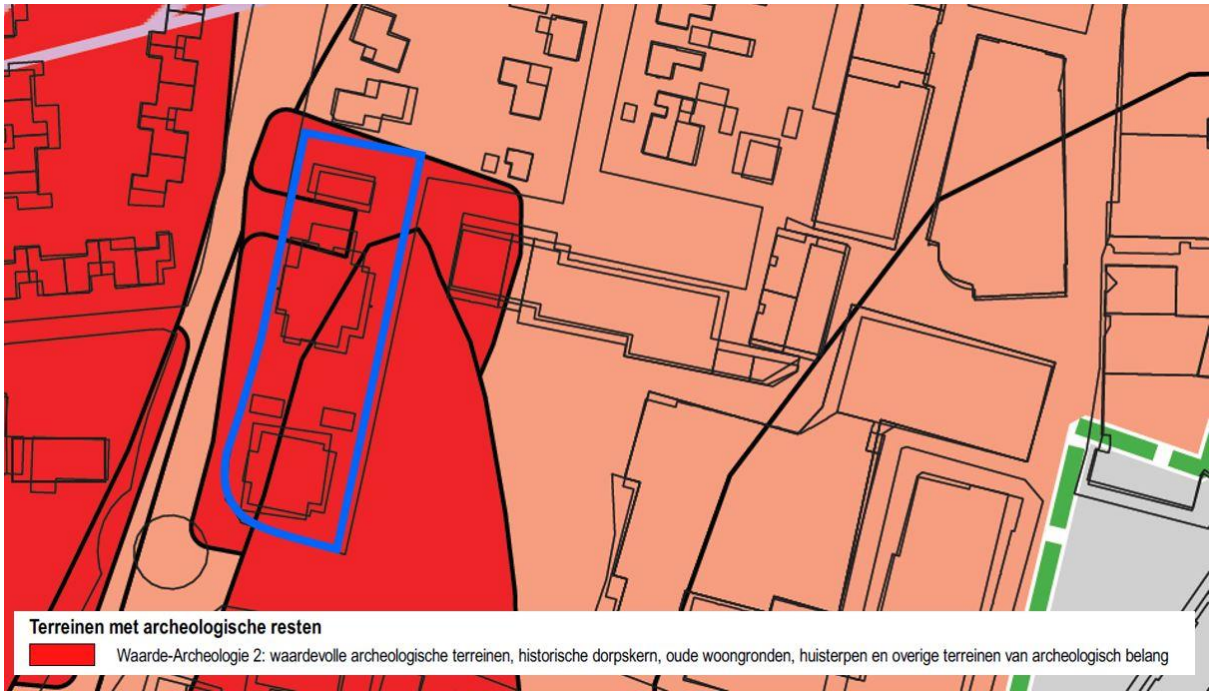
4.10.2 Doorvertaling bestemmingsplan

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



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 dit parapluplan is het gehele plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' en is archeologisch onderzoek benodigd bij bodemingrepen groter dan 100 m^2 en dieper dan 0,3 m. Zodoende is een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd in het plangebied. Dit onderzoek is als Bijlage 13 bij de toelichting gevoegd.

In het plangebied is op basis van het archeologisch onderzoek een hoge verwachting voor de periodes IJzertijd-Nieuwe Tijd vastgesteld. Aangezien niet bekend is tot hoe diep de bodem onder de bestaande bebouwing verstoord is, geldt deze verwachting ook voor de reeds bebouwde delen van het plangebied.

Aangezien bij de toekomstige werkzaamheden bodemingrepen tot minimaal 50 cm -Mv plaatsvinden en archeologische resten vanaf 10-35 cm -Mv aangetroffen kunnen worden, wordt geadviseerd een vervolgonderzoek in het plangebied uit te voeren. Dit onderzoek kan het beste uitgevoerd worden in de vorm van een proefsleuvenonderzoek na de bovengrondse sloop van de huidige bebouwing. Aan de hand van de resultaten van deze proefsleuven kan erna besloten worden de ondergrondse sloop van de bebouwing (funderingen) onder archeologische begeleiding te laten plaatsvinden. Voor een dergelijk gravend onderzoek dient op voorhand van de werkzaamheden een Programma van Eisen te worden opgesteld (PvE) dat door de bevoegde overheid (gemeente Beuningen) getoetst en akkoord bevonden moet zijn. Op basis van het uitgevoerde onderzoek blijft de huidige archeologische dubbelbestemming gehandhaafd.

Cultuurhistorie
Op basis van de gemeentelijke cultuurhistorische kenmerkenkaart is het plangebied onderdeel van het gebied dat is aangeduid als 'oud cultuurland (Vroege Middeleeuwen)'. Het plangebied bevat geen specifiek benoemde cultuurhistorisch vlakken of cultuurhistorisch waardevol plekken, voor dit gebied.

4.10.3 Conclusie

De aspecten 'archeologie' en 'cultuurhistorie' vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, mits na sloop van de bestaande bebouwing aanvullend archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd.

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

Langs de Wilhelminalaan is een rioolpersleiding gelegen van het waterschap die deels in het plangebied gelegen is en zodoende is bestemd als 'Leiding - Riool'. In of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen andere hoofdtransportleidingen of persleidingen van water, olie, gas of brandstof gelegen, die in het kader van dit bestemmingsplan op de verbeelding met bijbehorende bebouwingsvrije zones dienen te worden opgenomen.

4.12 Vormvrije MER-beoordeling

4.12.1 Regelgeving

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

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

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

4.12.2 Doorvertaling bestemmingsplan

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

De voorgenomen activiteiten in dit bestemmingsplan betreft de realisatie van een supermarkt met een bebouwd oppervlak van circa 1.250 m^2 en 17 wooneenheden. De vloeroppervlakte van de supermarkt en het aantal wooneenheden valt ruim onder de plandrempel waarvoor conform het Besluit m.e.r. een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Gelet hierop, wordt geconcludeerd dat de drempelwaarden niet worden overschreden, waardoor in onderhavig plan kan worden volstaan met het uitvoeren van een zogenaamde ‘vormvrije m.e.r.-beoordeling’. De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Daarbij wordt geconcludeerd dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

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

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

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

5.1.1 Inleidende regels

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

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

5.1.2 Bestemmingsregels

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 bestemmingsregeling is in bepaalde situaties expliciet aangegeven welk gebruik in ieder geval in strijd wordt geacht met de aan de gronden gegeven bestemming.

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 ondergeschikte bouwdelen en parkeren.

Algemene gebruiksregels
Deze bepaling bevat algemene regels omtrent parkeren.

Algemene aanduidingsregels
Deze bepaling is ter signalering een attentiegebieden. Een attentiegebieden is een gebied waarvan er indicaties zijn dat de desbetreffende waarde archeologie mogelijk naar boven of beneden kunnen worden bijgesteld.

5.1.4 Overgangs- en slotregels

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

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

5.2 Bestemmingen

Het bestemmingsplan kent de volgende (dubbel)bestemmingen:

Centrum
De beoogde supermarkt en wooneenheden binnen het plangebied zijn bestemd als 'Centrum'. De flexibiliteit binnen deze bestemming is erin gelegen dat meerdere functies naast elkaar zijn toegestaan, welke ook onderling uitwisselbaar zijn. Zo is naast detailhandel ook wonen op de verdieping(en) toegestaan.

In de bouwregels is opgenomen dat het gebouw uitsluitend is toegestaan binnen het bouwvlak. In het bouwvlak is per bouwvlakdeel de maximale goot- en/of bouwhoogte aangegeven.

Groen
Deze bestemming is bestemd voor groen en bijbehorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, kunstwerken, voet- en fietspaden e.d. Binnen de bestemming mogen uitsluitend gebouwen van openbaar nut (uitsluitend binnen een bouwvlak) en andere bouwwerken worden gebouwd, zoals speeltoestellen, prullenbakken, wegwijzers, banken en degelijke.

Leiding - Riool (dubbelbestemming)
Binnen het plangebied bevindt zich een rioolpersleiding van het waterschap, die is bestemd als 'Leiding - Riool'. Binnen deze dubbelbestemming is het bouwen van gebouwen uitsluitend toegestaan indien hiervoor een binnenplanse omgevingsvergunning is verleend.

Waarde - Archeologie 2 (dubbelbestemming)
De dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 2’ is 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. 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 voor het opstellen van een bestemmingplan zijn voor rekening van de initiatiefnemer. 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
De omwonenden zijn middels een omgevingsdialoog geïnformeerd over de plannen. Direct omwonenden zijn op 21 juni 2023 uitgenodigd voor een informatieavond in het buurthuis De Leghe Polder. Op 4 april is een tweede informatiebijeenkomst georganiseerd in de raadszaal van het gemeentehuis. Op 19 december is een extra informatiebijeenkomst georganiseerd om de aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen ten opzichte van ontwerpplan toe te lichten en te bespreken.

Zienswijzen
Het ontwerpbestemmingsplan ´Wilhelminalaan 41-45 Beuningen' heeft van 20 december 2023 tot en met 30 januari 2024 voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen deze inzagetermijn kon iedereen een zienswijze ten aanzien van het plan naar voren brengen. Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn 11 zienswijzen binnengekomen. Deze zienswijzen zijn in de Nota van Zienswijzen, in Bijlage 14 bij de toelichting, van een gemeentelijke reactie voorzien. Tevens zijn hierin de ambtshalve aanpassingen inzichtelijk gemaakt.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Planvoornemen

Bijlage 2 Ladderonderbouwing

Bijlage 3 Quickscan winkelstructuur Beuningen-Centrum

Bijlage 4 Notitie parkeren, verkeersveiligheid en doorstroming

Bijlage 5 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 6 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Bijlage 7 Akoestisch onderzoek industrielawaai

Bijlage 8 Cumulatieberekening

Bijlage 9 Waterhuishoudkundig onderzoek

Bijlage 10 Quickscan Wet natuurbescherming

Bijlage 11 Aanvullend ecologisch onderzoek

Bijlage 12 Stikstofdepositieonderzoek

Bijlage 13 Archeologisch onderzoek

Bijlage 14 Nota van Zienswijzen

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Wilhelminalaan 41-45 Beuningen met identificatienummer NL.IMRO.0209.BPWilhelmnl4145Beu-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 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);

1.6 archeologische waarden

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

1.7 bebouwing

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

1.8 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;

1.9 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.10 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.11 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.12 begane grondbouwlaag

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

1.13 bevoegd gezag

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

1.14 bijgebouw

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

1.15 bijbehorend bouwwerk

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

1.16 bouwen

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

1.17 bouwlaag

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

1.18 bouwperceel

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

1.19 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

1.20 bouwvlak

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

1.21 bouwwerk

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

1.22 bouwwijze

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

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

1.23 coffeeshop

een bedrijf dat tot hoofdzaak heeft het verstrekken van verdovende en/of hallucinerende stoffen voor consumptie al dan niet ter plaatse, met eventueel als nevenactiviteit het verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide kleine etenswaren en niet-alcoholische dranken;

1.24 darkstore

niet of slechts in zeer beperkte maten voor het publiek toegankelijke opslagruimte of magazijn (anders dan een winkel) met overwegend consumentenartikelen (waaronder dagelijkse goederen), waar goederen die op internet (internetwinkel) kunnen worden besteld worden opgeslagen en gedistribueerd en van waaruit de levering van de goederen aan de klant op een andere locatie plaatsvindt, waarbij niet of nauwelijks sprake is van direct fysiek klantcontact;

1.25 detailhandel

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

1.26 detailhandel in volumineuze goederen

detailhandel in auto's, boten, caravans en tenten, grove bouwmaterialen, keukens, badkamers en sanitair evenals bouwmarkten en tuincentra. Deze detailhandel heeft vanwege de omvang en de aard van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig voor de uitstalling;

1.27 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen;

1.28 flitsbezorgdienst

een specifieke vorm van een bedrijfsactiviteit (anders dan detailhandel), bestaande uit het (binnen (zeer) korte termijn) distribueren en afleveren van via het internet bestelde goederen aan klanten op een andere locatie. De goederen worden vanuit een magazijn, loods, distributiecentrum of darkstore aangeleverd aan de bezorger.

1.29 gebouw

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

1.30 grootschalige detailhandel

een detailhandelsbedrijf met een omvang van minimaal 1.500 m² winkelvloeroppervlak;

1.31 hoofdgebouw

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

1.32 horeca

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

Hierbij worden de volgende vormen van horeca onderscheiden:

horeca categorie 1:

een café, eetcafé, grand café, bar, pub, taverne dat wil zeggen een bedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor gebruik ter plaatse en waar het verstrekken van maaltijden daaraan ondergeschikt is;

horeca categorie 2:

brasserie, bistro, lunchroom, ijssalon, broodjeszaak, koffiehuis (geen coffeeshop), theehuis, konditorei, café-restaurant, restaurant, detailhandel ondersteunende horeca, dat wil zeggen een bedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken c.q. snel serveren van kleine en/of grote maaltijden, broodjes, hapjes, ijs en gebak, waarbij het verstrekken van dranken, in de vorm van koffie, thee, frisdranken en zwak-alcoholische dranken, daaraan ondergeschikt is;

horeca categorie 3:

cafetaria, snackbar, afhaalrestaurant, fastfood, dat wil zeggen een horecabedrijf, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van ter plaatse bereide kleinere etenswaren voor consumptie ter plaatse dan wel elders, met als nevenactiviteit het verstrekken van dranken, in de vorm van koffie, thee, frisdranken en zwak-alcoholische dranken;

horeca categorie 4:

hotel, motel, dat wil zeggen een bedrijf dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van nachtverblijf waarbij het verstrekken van voedsel en dranken (daaraan) ondergeschikt is;

horeca categorie 5:

zalencentrum, partycentrum, dat wil zeggen een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van gelegenheid tot het houden van bruiloften en besloten partijen, alsmede tot het houden van congressen, conferenties en andere vergaderingen, en tot het houden van activiteiten in het kader van het verenigingsleven, waarbij het verstrekken van voedsel en dranken (daaraan) ondergeschikt is;

horeca categorie 6:

discotheek, bar-dancing, dat wil zeggen een bedrijf dat is gericht op het geven van gelegenheid tot de dansbeoefening, al dan niet met levende muziek en al dan niet met de verstrekking van dranken en kleine etenswaren en met een in het algemeen hoge bezoekersfrequentie, gedurende de avond en de nacht;

horeca categorie 7:

coffeeshop, dat wil zeggen een bedrijf dat tot hoofdzaak heeft het verstrekken van verdovende en/of hallucinerende stoffen voor consumptie al dan niet ter plaatse, met eventueel als nevenactiviteit het verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide kleine etenswaren en niet-alcoholische dranken;

1.33 huishouden

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

1.34 kantoor

het bedrijfsmatig houden van kantoor en het verlenen van administratieve diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder vergaderaccommodatie ten behoeve van de aanwezige kantoorfunctie;

1.35 maatschappelijke voorziening

voorzieningen ten behoeve van openbaar bestuur, openbare dienstverlening, gezondheidszorg, religie, onderwijs, (kinder)dagopvang, naschoolse opvang en opvoeding;

1.36 ondergronds

onder peil;

1.37 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;

1.38 sociale huurwoning

een zelfstandige woonruimte met een aanvangshuurprijs tot maximaal de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;

1.39 supermarkt

een detailhandelsbedrijf in voedings- en genotmiddelen (foodsector) en in de dagelijkse (huishoudelijke) gebruiksartikelen;

1.40 voorgevel

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

1.41 voorgevelrooilijn

de lijn waarin de voorgevel van een hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan;

1.42 waterhuishoudkundige doeleinden

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

1.43 winkel:

ieder voor consumenten vrij toegankelijk gebouw of een gedeelte daarvan dat bedoeld is voor detailhandel;

1.44 winkelvloeroppervlak (wvo)

de voor consumenten toegankelijke winkelruimte ten behoeve van detailhandel, inclusief zichtbare ruimte achter toonbanken en kassa's;

1.45 wonen

het houden van verblijf, het huren of het gehuisvest zijn in een woning als bedoeld in 1.46;

1.46 woning / wooneenheid

een complex van ruimten, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 bebouwingspercentage

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

2.2 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.3 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.4 de inhoud van een bouwwerk

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

2.5 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein;

2.7 peil

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Centrum

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. detailhandel, uitsluitend op de begane grondbouwlaag van het hoofdgebouw, met dien verstande dat:
   1. een supermarkt uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt';
   2. detailhandel in volumineuze goederen met een winkelvloeroppervlakte van meer dan 500 m^2 niet is toegestaan;
   3. darkstores en flitsbezorgers zijn niet toegestaan;
b. dienstverlening en praktijkruimten, uitsluitend op de begane grondlaag van het hoofdgebouw;
c. horeca uit horecacategorie 2, met inachtneming van het volgende:
   1. horeca uit categorie 2 is zowel op de begane grondbouwlaag als op de verdieping toegestaan, met dien verstande dat horeca op de verdieping uitsluitend is toegestaan in combinatie met en als onlosmakelijk onderdeel van het op de begane grond gevestigde horecabedrijf;
   2. de vloeroppervlakte van horecabedrijven uit categorie 2 mag niet meer bedragen dan 250 m² per vestiging.;
d. maatschappelijke en culturele voorzieningen;
e. wonen, uitsluitend op de verdieping(en) boven de begane grondbouwlaag, met dien verstande dat:
   1. woningen tenminste 10 jaar na eerste ingebruikname van de woning uitsluitend zijn toegestaan in de vorm van sociale huurwoningen;
f. parkeervoorzieningen;
g. ontsluitingswegen;
h. water, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Situering van bouwwerken

Voor de situering van bouwwerken geldt het volgende:

a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', met dien verstande dat:
   1. de hoofdtoegang van een supermarkt gericht dient te zijn op de parkeervoorzieningen op het Thorbeckeplein;
b. bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn binnen het gehele bestemmingsvlak toegestaan.

3.2.2 Maatvoering van hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

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

3.2.3 Gevelwering van hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. de gevelwering van woningen bedraag ten minste 26 dB in de dagperiode en 26 dB in de avondperiode.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw maximaal 1,0 m bedragen en achter (het verlengde van) de voorgevel maximaal 2,0 m bedragen;
b. de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 6,0 m;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2,0 m.

3.2.5 Voorwaardelijke verplichting dove gevel

Een omgevingsvergunning voor bouwen van een woning ter plaatse van de zijgevel van woning W14, toetspunt 35 (Tp35), zoals vermeld in het akoestisch onderzoek industrielawaai in bijlage 7 bij de motivering, wordt slechts verleend indien de betreffende zijgevel van de woning voorzien is van een dove gevel en deze duurzaam in stand wordt gehouden.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.3 teneinde een lagere gevelwering toe te staan, met dien verstande dat:

a. voldaan wordt aan de standaard gevelwering van 20 dB uit het Bouwbesluit 2012;
b. op basis van akoestisch onderzoek wordt aangetoond dat sprake is van een aanvaardbaar binnen niveau.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

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

a. buitenopslag;
b. opstallen buiten het 'bouwvlak' voor zelfstandige onder 3.1 bedoelde functies;
c. de verkoop van motorbrandstoffen;
d. detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen.

3.4.2 Laden en lossen

Voor laden en lossen gelden de volgende regels:

a. een op grond van lid 3.2 toelaatbaar bouwwerk mag uitsluitend als supermarkt worden gebruikt indien wordt voorzien in een laad- en losplaats ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - laden en lossen';
b. laden en lossen is uitsluitend in de dagperiode, tussen 7:00 en 19:00 uur, toegestaan;
c. laden en lossen is uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum – laden en lossen' toegestaan.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. kademuren;
c. keerwanden;
d. kunstwerken;
e. langzaamverkeersroutes;
f. in- en uitritten;
g. nutsvoorzieningen en telecommunicatie;
h. parken;
i. plantsoenen;
j. voorzieningen voor de verkeersgeleiding;
k. water, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen;
l. geluidwerende voorzieningen;

één en ander met bijbehorende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Situering van bouwwerken

Voor de situering van bouwwerken geldt het volgende:

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

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m;
a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer niet meer dan 9 m bedragen;
b. de bouwhoogte van speelvoorzieningen en kunstwerken mag niet meer bedragen dan 5 m;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3,5 m.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

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

a. buitenopslag.

Artikel 5 Leiding - Riool

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor aanleg en instandhouding van een rioolpersleiding, één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

5.2 Bouwregels

Binnen deze dubbelbestemming zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan ten behoeve van deze dubbelbestemming.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2 teneinde het oprichten van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de op deze gronden liggende hoofdbestemming toe te staan, mits hierbij uit hoofde van de bescherming van de leiding geen bezwaar bestaat; dienaangaande wordt door het bevoegd gezag advies ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

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

5.4.1 Omgevingsvergunningplichtige werken

Het is verboden op of in de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanbrengen van (half-)verhardingen;
b. het vergraven, ophogen, diepwoelen of diepploegen van de bodem;
c. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen;
d. het verwijderen van beplanting;
e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze ingraven c.q. indrijven van voorwerpen;
f. het uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
g. het graven van sloten en het leggen van (drainage)leidingen.

5.4.2 Uitzonderingen

Het onder 5.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:

a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een aanleg- of omgevingsvergunning is verleend;
b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
c. welke het normale beheer en onderhoud van de leidingen betreffen.

5.4.3 Verlening

De in 5.4.1 genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien en voor zover door de werken en werkzaamheden geen veiligheidsrisico's ontstaan en de leidingen niet worden aangetast. Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in 5.4.1 wordt door het bevoegd gezag schriftelijk advies ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 2

6.1 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.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' 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 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.

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 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.

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 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.

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 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 Parkeren

8.3.1 Parkeerregeling bouwen

a. Indien voor de bouw van een bouwwerk, uit het gebruik waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid voortvloeit, een omgevingsvergunning is vereist, wordt deze omgevingsvergunning pas verleend als is verzekerd dat op het bijbehorende bouwperceel wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.
b. Er wordt in voldoende parkeergelegenheid voorzien indien wordt voldaan aan de parkeerkencijfers zoals opgenomen in CROW-publicatie 744 'Parkeerkencijfers 2024 - Basis voor parkeernormering'. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - centrum' dient uitgegaan te worden van het gemiddelde tussen de minimale en maximale parkeernorm, in de rij 'weinig stedelijk' en de kolom 'centrum';
c. Krachtens een voorschrift verbonden aan de omgevingsvergunning moet:
    1. in voldoende mate verzekerd zijn dat voldoende parkeergelegenheid zoals bedoeld sub b wordt gerealiseerd;
    2. in voldoende mate verzekerd zijn dat voldoende parkeergelegenheid zoals bedoel sub b in stand wordt gehouden.

8.3.2 Afwijken van de bouwregels

a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 8.3.1 onder a en b en toestaan, dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien en in stand wordt gehouden op eigen terrein, indien:
   1. er voldoende parkeergelegenheid in het openbaar gebied is, of;
   2. er door andere omstandigheden mede verband houdende met de aard en omvang van de nieuwe functie of het bouwwerk zoals dubbelgebruik, aanwezigheidspercentages en fietsgebruik volstaan kan worden met een lagere norm.
b. Afwijken van de regels, als bedoeld onder a. is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
   1. de parkeersituatie in de openbare ruimte;
   2. de woon- en leefsituatie.
c. Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in sublid 8.3.1 onder a en b, in die zin dat meer parkeerplaatsen worden geëist dan het aantal dat als voldoende parkeergelegenheid wordt beschouwd, indien het voorgenomen gebruik van het bouwwerk daartoe aanleiding geeft.

Artikel 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. Er wordt in voldoende parkeergelegenheid voorzien indien wordt voldaan aan de parkeerkencijfers zoals opgenomen in CROW-publicatie 744 'Parkeerkencijfers 2024 - Basis voor parkeernormering'. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - centrum' dient uitgegaan te worden van het gemiddelde tussen de minimale en maximale parkeernorm, in de rij 'weinig stedelijk' en de kolom 'centrum';
c. Krachtens een voorschrift verbonden aan de omgevingsvergunning moet:
   1. in voldoende mate verzekerd zijn dat voldoende parkeergelegenheid zoals bedoeld sub b wordt gerealiseerd;
   2. in voldoende mate verzekerd zijn dat voldoende parkeergelegenheid zoals bedoel sub b in stand wordt gehouden.

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 Overige zone - attentiegebied archeologisch onderzoeksgebied

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - attentiegebied archeologisch onderzoeksgebied' zijn gronden gelegen ter plaatse waarvan archeologisch onderzoek is gestart maar nog niet is afgerond.

10.2 Overige zone - bodemverstoringen

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - bodemverstoringen ' zijn de gronden ter plaatse van afgegraven, geëgaliseerde, opgeworpen en vergraven zones gelegen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 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.

11.2 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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Wilhelminalaan 41-45 Beuningen.