Klaphekstraat ong. kad. nr. 2439 Ewijk

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **6**
1.1 Aanleiding 6
1.2 Ligging plangebied 6
1.3 Geldend planologisch regime 8
1.4 Leeswijzer 8

Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie **9**
2.1 Huidige situatie 9
2.2 Toekomstige situatie 11

Hoofdstuk 3 Beleidskader **14**
3.1 Nationaal (landelijk) beleid 14
3.2 Provinciaal en regionaal beleid 15
3.3 Gemeentelijk beleid 16
3.4 Conclusie 23

Hoofdstuk 4 Milieu- & omgevingsaspecten **24**
4.1 Verkeer & parkeren 24
4.2 Bodem 24
4.3 Stikstofdepositie 26
4.4 Geluid 26
4.5 Milieuzonering 28
4.6 Luchtkwaliteit 29
4.7 Geur 30
4.8 Externe veiligheid 31
4.9 Waterhuishouding 33
4.10 Ecologie 36
4.11 Archeologie & cultuurhistorie 38
4.12 Leidingen 40
4.13 Vormvrije MER-beoordeling 40

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving **42**
5.1 Algemeen 42
5.2 Bestemmingen 43

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

Bijlagen toelichting **46**

Bijlage 1 Stedenbouwkundig plan **47**

Bijlage 2 Bodemonderzoek **48**

Bijlage 3 Stikstof onderzoek **49**

Bijlage 4 Quickscan ecologie **50**

Bijlage 5 Archeologisch onderzoek **51**

Bijlage 6 Selectiebesluit gemeente Beuningen **52**

Bijlage 7 Nota van Zienswijzen **53**

Regels **54**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **55**
Artikel 1 Begrippen 55
Artikel 2 Wijze van meten 58

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels **59**
Artikel 3 Groen - Landelijk groen 59
Artikel 4 Wonen 60
Artikel 5 Waterstaat - Waterlopen 65

Hoofdstuk 3 Algemene regels **66**
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel 66
Artikel 7 Algemene bouwregels 66
Artikel 8 Algemene gebruiksregels 67
Artikel 9 algemene wijzigingsregels 68

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels **69**
Artikel 10 Overgangsrecht 69
Artikel 11 Slotregel 69

Bijlagen bij regels **71**

Bijlage 1 Beeldkwaliteitplan **72**

Bijlage 2 Landschappelijke inpassing **73**

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 12 september 2017 is een verzoek ingediend voor woningbouw op een perceel gelegen aan de Klaphekstraat, omgeving van nr. 27 te Ewijk, plaatselijk bekend als kadastraal object E 2439. Om organische groei rond de kern van Ewijk en in het buitengebied te borgen is dit verzoek destijds op de wachtlijst voor woningbouw in de linten van Ewijk gezet. Met het collegebesluit van 24 maart 2020 is de wachtlijst voor woningbouw in de linten van Ewijk vervallen waarna in april 2020 een principeverzoek voor medewerking aan herziening van het bestemmingsplan is ingediend. Op 14 juli 2020 heeft het college besloten principemedewerking te verlenen aan het realiseren van een burgerwoning op het perceel aan de Klaphekstraat ong. in Ewijk, kadastraal bekend als sectie E nr. 2439. Uitgangspunten hierbij zijn de beleidsstukken toetsingskader 'Historische Linten Ewijk', zoals vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 16 april 2019, en de regeling 'Spelregels particuliere verzoeken Linten Ewijk' zoals vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 1 juni 2019.

Om de beoogde woningbouw op het perceel te realiseren dient het vigerende bestemmingsplan te worden herzien.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Klaphekstraat, in de randzone van de kern Ewijk, ten zuiden van de kern Ewijk. Het plangebied maakt deel uit van het perceel kadastraal bekend als gemeente Ewijk, sectie E, nr. 2439 en heeft thans een totale oppervlakte van circa 4.315 m². Deze 4.315 m² omvat tevens de ontsluitingsweg van de woningen Klaphekstraat 27, 27a, 27b en 27c. Deze weg maakt geen deel uit van het plangebied. Het plangebied heeft daardoor een oppervlakte van circa 4.035 m². De mogelijkheid bestaat tevens dat uit dit perceel door middel van kadastrale splitsing een nieuw perceel (groot circa 1.200 m²) zal ontstaan waarop de woning zal worden gerealiseerd. Hiervoor wordt verder verwezen naar de illustratie van landschappelijke inpassing.

De hierna volgende verbeelding laat zien hoe perceel E 2439 thans is gesitueerd (perceel E 2439 is lichtbruin ingekleurd).



Uitsnede kadastrale kaart perceel E 2439, bron: www.kadaster.nl

Op de blauw gearceerde percelen (Klaphekstraat 27 a t/m c) bevonden zich voorheen enkele oude boerenschuren welke zijn afgebroken, en waarvoor in de plaats 3 vrijstaande woningen zijn gebouwd. Voor deze percelen is een artikel 19 WRO-vrijstelling verleend waardoor een ontwikkelingsgerichte bestemmingsregeling kon worden opgenomen als onderdeel van de Beheersverordening Randzone Ewijk (woongebied). Het paars gearceerde perceel (E 1602) is thans eveneens nog onbebouwd. Dit perceel maakt net als perceel E 2439 deel uit van de Historische Linten Ewijk. Op de grijs gearceerde percelen (gemeente eigendom) zal in de toekomst een fietsroute worden gerealiseerd, welke tenminste zorgdraagt voor een fietsverbinding tussen de nieuwbouwwijk Keizershoeve en de kern van Ewijk.

Op hierna volgende verbeeldingen wordt de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.

In onderstaande figuur is de ligging van het plangebied weergegeven ten opzichte van de kern Ewijk.



Ligging plangebied ten opzichte van kern Ewijk (rode marker, bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

In onderstaande figuur is de ligging van het plangebied weergegeven ten opzichte van de aangrenzende percelen.



Begrenzing plangebied in rode omkadering, bron: luchtfoto www.pdok.nl)

Het plangebied wordt begrensd door:

- Noordzijde: een C-watergang met daarachter perceel E 1767 waar een fietsroute is gepland;
- Oostzijde: een A-watergang (ged.onderh.) met daarachter perceel E 2607 (woongebied);
- Zuidzijde: percelen van Klaphekstraat 27b en 27c, en perceel E 2440;
- Westzijde: de Klaphekstraat en perceel E 1602 waar ook de ontwikkeling van één woning is gepland.

1.3 Geldend planologisch regime

Het plangebied is gelegen in de beheersverordening 'Randzone Ewijk', zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 3 juni 2013 (Beheersverordening Randzone Ewijk, imro identificatie NL.IMRO.0209.BVrandzoneEwijk-vadf). Het plangebied heeft hierin de bestemming 'Agrarisch en is tevens voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2 (zie afbeelding hierna).

Om de beoogde woningbouw op het perceel te realiseren dient het vigerende bestemmingsplan voor de gronden in het plangebied te worden herzien.

Uitsnede van de illustratie bij de Beheersverordening Randzone Ewijk waarop zichtbaar is dat het plangebied thans de bestemming agrarisch heeft.



Globale plangebied rood omkaderd, bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

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 van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 1: In hoofdstuk 1 zijn de aanleidingen en het kader voor de planherziening beschreven.
- Hoofdstuk 2: Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied.
- Hoofdstuk 3: In dit hoofdstuk wordt het beleidskader uiteengezet.
- Hoofdstuk 4: In dit hoofdstuk worden de milieuaspecten uiteengezet.
- Hoofdstuk 5: In hoofdstuk 5 wordt de juridische planopzet beschreven.
- Hoofdstuk 6: Hoofdstuk 6 gaat in op de financieel-economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie

2.1 Huidige situatie

Onderstaande verbeelding laat de bestaande situatie in en om het plangebied zien.



Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Legenda:

= met rood omkaderd de locatie plangebied Klaphekstraat ongebouwd, sectie E nr. 2439 te Ewijk.

De blauwe en zwarte markering betreft de omkadering van omliggende plangebieden (onder andere de Beheersverordening Randzone Ewijk en het Parapluplan Parkeren.)

De hierna volgende foto's geven een impressie van de huidige toestand van het plangebied:





Op de foto's is de begrenzing van het plangebied met onder andere woningen, een watergang, enkele braakliggende percelen, en nieuwbouwwijk Keizershoeve II zichtbaar. Het plangebied is thans in gebruik als weiland.

2.2 Toekomstige situatie

De gemeente heeft bij het toetsingskader Historische Linten Ewijk een proefverkaveling gemaakt, waarin de verdichting van het lint is weergegeven. Deze proefverkaveling is een voorstel voor de stedenbouwkundige opzet en de landschappelijke inrichting van het plangebied.

Het volgen van de onderstaande proefverkaveling uit het toetsingskader wordt door de gemeente wenselijk bevonden.



Proefverkaveling (globale begrenzing plangebied rood omkaderd) bron: toetsingskader Historische Linten Ewijk

Het stedenbouwkundig plan in deze proefverkaveling toont één vrijstaande woning haaks georiënteerd op de Klaphekstraat en gesitueerd tussen een bestaande woning (Klaphekstraat 27c) en de nog te realiseren vrijstaande woning op perceel E 1602. Dit bestemmingsplan biedt, naast deze positionering, ook de mogelijkheid om de woning parallel aan de Klaphekstraat te realiseren. Deze flexibiliteit is passend in de geest van deze lintenvisie, waarin ook wordt gesteld dat de woningen langs de linten een afwisseling in positionering en oriëntatie kennen. Deze organische ontwikkeling is kenmerkend voor de linten rond Ewijk en zorgt voor een afwisselend beeld. Ook langs de Klaphekstraat is deze afwisseling (geen dwingende ordening) aanwezig.

Nagenoeg alle woningen kennen een oriëntatie op het lint. Soms ligt de entree direct aan het lint, soms aan het erf. De rooilijn ligt in de meeste gevallen evenwijdig aan de weg, waarbij de afstand tot de weg variabel is. Door deze verspringing ontstaat een speels en open karakter. De bebouwing langs de linten heeft een overwegend landelijk en dorps karakter. De wegen zijn vaak bochtig en hebben in veel gevallen aan beide zijden laanbeplanting. De oorspronkelijke boerderijen liggen vaak met hun kopse gevel naar de weg toe gericht. De schuren staan vaak in het verlengde hiervan. De latere woonbebouwing staat vaak juist met de lange gevel naar de weg. Dit samenspel van oud en nieuw bepaald de huidige, ruimtelijke rijkdom van de linten.

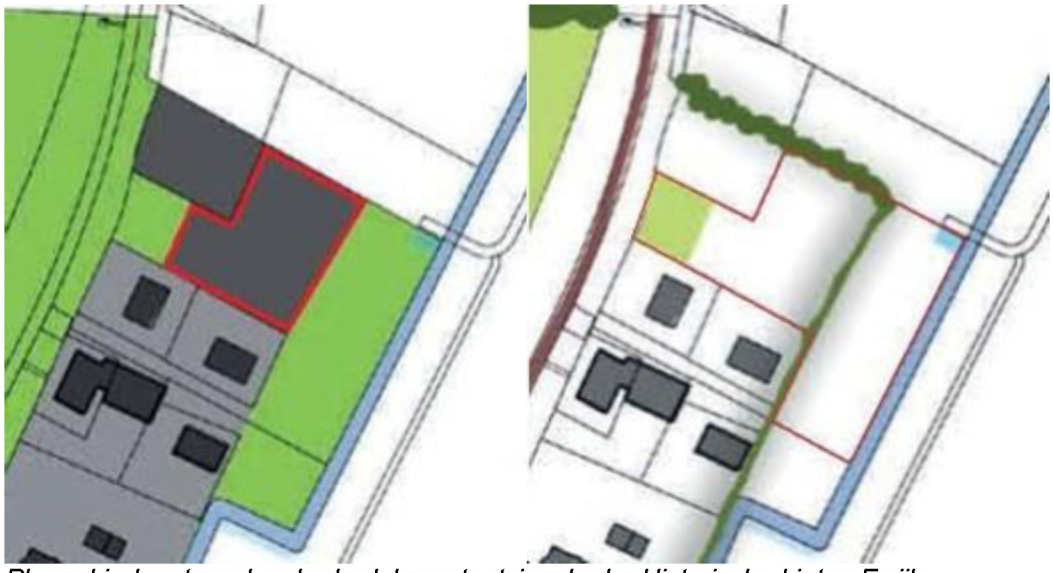
In de navolgende uitsnede van de contramal uit het toetsingskader is middels de oranje arcering te zien dat het plangebied is toegevoegd als nieuwe verdikking van het lint, incl. ruimte voor ontsluiting.

De bouw van een woning op dit perceel past daarmee binnen het toetsingskader Historische Linten Ewijk.



bron: toetsingskader Historische Linten Ewijk

In aansluiting op het eerder genoemde toetsingskader is ten westen van de nieuw te realiseren woning sprake van een groene kamer. Dit betreft een open ruimte aan de voorzijde van het perceel voor de (nog te realiseren) woning. De linker uitvergroting van het plangebied laat zien dat het bouwvlak op het perceel dient te worden gesitueerd binnen het rood omkaderde gebied, en dat het gebied aan de oost- en westzijde van het rood omkaderde gebied 'groen' dient te blijven. De rechter uitvergroting toont de gewenste groene kamer op het westelijk gelegen deel van het perceel, de groene omkadering van het te bebouwen perceel en de witte zone op het oostelijke gedeelte van het perceel die eveneens groen dient te blijven.



Plangebied met rood omkaderd, bron: toetsingskader Historische Linten Ewijk

Binnen het toetsingskader zijn diverse verkavelingsmogelijkheden toegestaan. Er zijn mogelijkheden voor verspringende rooilijnen naast het basiserf met groene kamer, verspringende rooilijn direct aan het lint, tweedelijns bebouwing of zelfs derdelijns bebouwing. Vanwege de groene kamer op het perceel is een verspringende rooilijn direct aan het lint niet mogelijk.

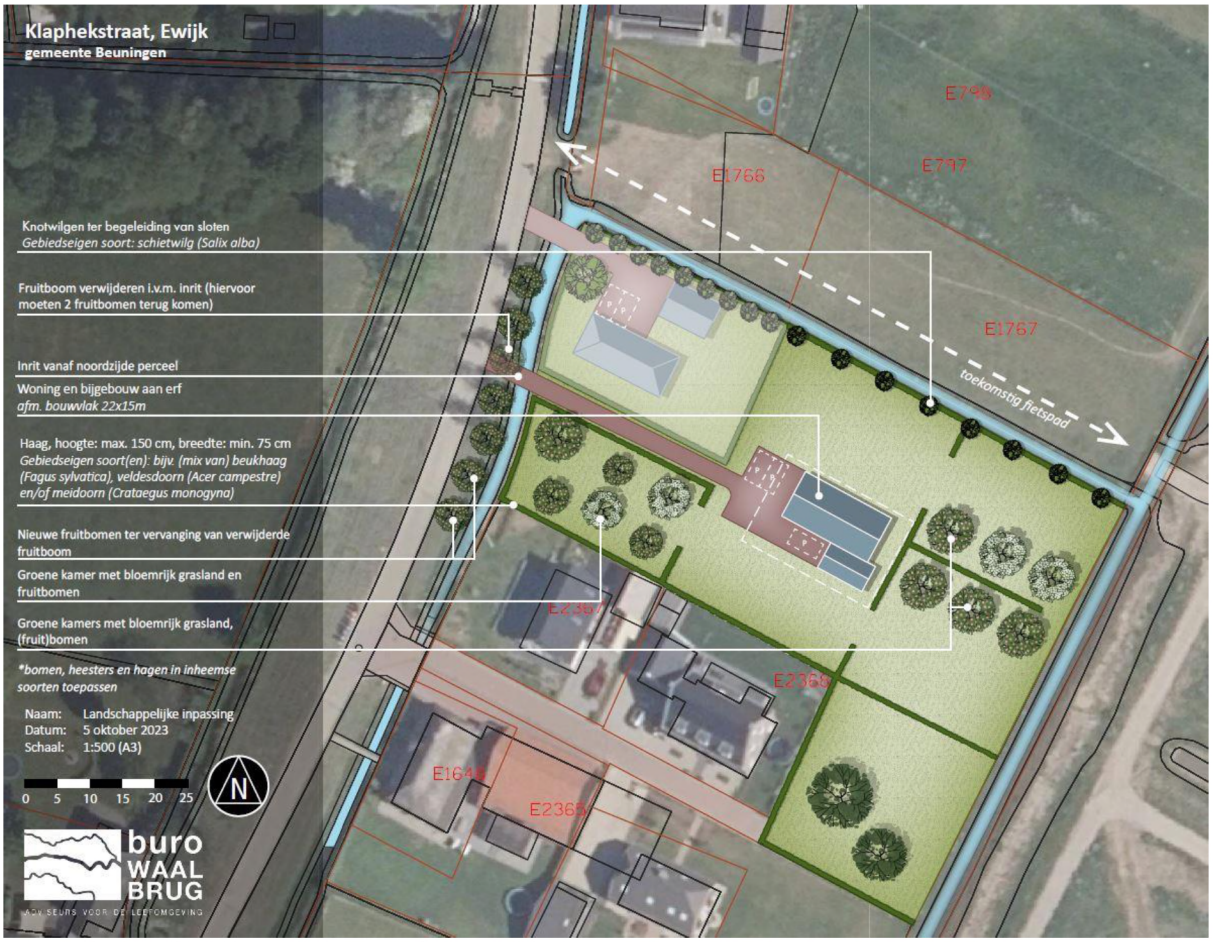
De situering van het bouwvlak tussen de erven Klaphekstraat 27b en 27c en perceel E 1602 zorgt voor een compacte bebouwing waardoor zoveel mogelijk lucht en groen in het plan behouden blijft.

Blijkens het toetsingskader heeft het hoofdvolume van de woningen in principe een rechthoekige, langgerekte vorm met een kap met nok in de langsrichting. Het hoofdvolume van een woning is ten minste 15 meter lang, zodat de rechthoekige vorm die we veel in dit gebied tegenkomen gewaarborgd wordt. Een minimale lengte van het hoofdgebouw van 15 meter zorgt voor behoud van gelijkenis te houden met de bestaande lintwoningen die over het algemeen langgerekt en volumineus zijn. Aan de Historische Linten van Ewijk vinden we van oorsprong woningen met een volume dat groter is dan een gemiddeld woonhuis.

De nok kan zowel dwars als parallel aan het lint liggen. De woningen kappen bij voorkeur laag aan. Uitzondering hierop is het type van de herenboerderij of T-boerderij waarbij een hogere goothoogte is toegestaan. Bij voorkeur onderscheiden naastgelegen woningen (en opstallen) zich van elkaar door middel van goothoogte, nokhoogte en kapvorm. Bijgebouwen en opstallen zijn altijd voorzien van een kap. Deze gebouwen kappen laag aan, waarbij de goothoogte maximaal 3 meter hoog is, maar bij voorkeur lager. Een bijgebouw is in de regel ondergeschikt aan de hoofdwoning en wordt bij voorkeur nabij de woning geplaatst, aan de erfverharding. Het gewenste eindbeeld vraagt om een zekere mate van flexibiliteit en diversiteit bij de nadere uitwerking van de architectuur.

Landschappelijk inpassing plangebied
Wat betreft de landschappelijke inpassing komt de ontsluiting van het plangebied aan de westzijde van het perceel, rekening houdend met de bestaande fruitbomen in de berm langs de Klaphekstraat. De inrit wordt zodoende minder dan 5 m breed. Als erfafscheiding zal een haag worden gerealiseerd bestaande uit gebiedseigen soort(en). Voor het overige betreft het een siertuin, naar wens door de bewoners in te richten. Voor de terreinverharding bij de nieuwe woning zal voornamelijk gebruik gemaakt worden van traditionele gebakken stenen. Bij de landschappelijke inpassing is rekening gehouden met de groene kamer aan de westzijde van het perceel en de groene afscherming aan de oostzijde van het perceel zoals in de lintenvisie aangegeven. Op deze wijze blijft er voldoende landschappelijk buffer met percelen met een agrarische inrichting rond de watergang. Dit is ook van belang richting de fiets en wandelroutes in deze hoek

Onderstaande verbeelding illustreert de beoogde situering en de landschappelijke inpassing van de nieuw te bouwen woning:



Landschappelijke inpassing van het plangebied

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Nationaal (landelijk) 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
In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de ladder voor duurzame verstedelijking toegevoegd. Teneinde zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren, acht het kabinet het van belang dat provincies en gemeenten de benutting van ruimte motiveren in alle categorieën ruimtelijke besluiten. Daartoe is in artikel 3.1.6 van het Bro een lid ingevoegd, op grond waarvan overheden nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen standaard dienen te motiveren met behulp van een drietal opeenvolgende stappen. In de toelichting bij een bestemmingsplan die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet aan de volgende voorwaarden worden voldaan:

1. beoordeling door betrokken overheden of beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en gemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen;
2. indien er een vraag is aangetoond, beoordeling door betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;

3. indien herstructurering of transformatie binnen bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

Planspecifiek
Beoogde ontwikkeling betreft hier de realisatie van maximaal 1 burgerwoning. Blijkens jurisprudentie is sprake van stedelijke ontwikkeling bij een ontwikkeling van 12 woningen of meer. Dit houdt in dat toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde is. Desondanks kan worden gesteld dat de beoogde ontwikkeling voorziet in een concrete behoefte aan woningbouwlocaties.

3.1.4 Conclusie

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 Algemeen

Op 19 december 2018 hebben de Provinciale Staten de 'Omgevingsvisie Gaaf Gelderland' vastgesteld. De bijbehorende geactualiseerde 'Omgevingsverordening Gelderland (januari 2023)' hebben de Provinciale Staten op 21 december 2022 vastgesteld. In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen van het beleid en in de Omgevingsverordening de regels en afspraken om de opgaven uit de Omgevingsvisie te realiseren.

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

3.2.2 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De Omgevingsvisie gaat over 'Gaaf Gelderland'. Gaaf gaat in deze context over mooi en ongeschonden, maar ook over vernieuwend. De essentie is dat Gelderland moet worden beschermd en tegelijk ook moet worden ontwikkeld. Dit alles bezien in grote grensoverschrijdende thema's zoals klimaatverandering, kwetsbare biodiversiteit, digitalisering, internationalisering, energievraagstukken, toenemende mobiliteit op de weg en in de lucht, uitputting van grondstoffen en verdere verstedelijking in combinatie met krimp. Deze uitdagingen vragen om antwoorden waar we inwoners, overheden, bedrijven en organisaties allemaal voor nodig hebben. In de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland wordt de gezamenlijke horizon beschreven: een gedeeld vergezicht. De provincie Gelderland streeft naar een gezonde, veilige, schone en welvarende provincie. Door bij de uitoefening van taken focus te leggen op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Met behulp van zeven ambities -op het terrein van energietransitie, klimaatadaptie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, economisch vestigingsklimaat en op het woon- en leefklimaat- wordt hier richting aan gegeven. En door vier 'spelregels' of 'doe-principes' -doen, laten, zelf en samen- wordt hier werking aan gegeven. Tezamen vormt dit het kader waar binnen wordt gewerkt en afwegingen worden gemaakt.

Voor een goede leefbaarheid in Gelderland is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang. Hierbij zijn onder andere goed bereikbare voorzieningen, aansprekende evenementen, unieke cultuurhistorie, inspirerende culturele voorzieningen en een mooie natuur van belang. Ook goed wonen hoort daarbij. Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met uiteenlopende stedelijke en landelijke woonkwaliteiten. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied het vertrekpunt. De provincie geeft de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen en het concentreren van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, kan er aan de randen van steden of dorpen uitgebreid worden. De dynamiek op de woningmarkt is groot. Mensen worden ouder, wonen steeds langer alleen en zelfstandig, worden steeds meer energiebewust en zijn mobieler dan vroeger, waardoor ze ook meer en makkelijker verhuizen. Het grootste deel van de woningen die in 2050 in Gelderland nodig zijn, staat er al. Maar deze woningen zijn niet klaar voor de toekomst en moeten aangepast of vervangen worden.

Voor de provincie staat een goede balans tussen de vraag en aanbod van woningen in verschillende prijscategorieën voorop, ook voor specifieke doelgroepen. De meeste woningen zijn op dit moment verre van energieneutraal en klimaatbestendig. De provincie stimuleert innovaties op dit terrein, zoals het aardgasloos maken van bestaande woningen en het verduurzamen van woonwijken. Daarnaast is de provincie met haar partners in gesprek over hoe het vraagstuk van klimaatadaptatie en wonen slimmer aangepakt kan worden. Voldoende groene ruimte, koele plekken, opvang van water in het licht van de klimaatverandering is immers van belang, zeker met het oog op de gezondheid van de inwoners van de provincie Gelderland

Planspecifiek
De realisatie van een woning op het plangebied past binnen de Omgevingsvisie van de Provincie Gelderland. Het plangebied is gelegen in de randzone van Ewijk en ligt in de bebouwde kom. Conform vigerende wetgeving wordt de nieuw te bouwen woning zonder aardgasaansluiting gebouwd. Er zijn verder geen specifieke voorwaarden uit de Omgevingsvisie van toepassing op de beoogde ontwikkeling.

3.2.3 Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening vormt de juridische doorwerking in regels van het beleid uit de Omgevingsvisie. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening.

Planspecifiek
In artikel 2.2 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan alleen nieuwe woningen mogelijk maakt als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda. In de toelichting wordt hierbij aangegeven dat voornoemde betrekking heeft op alle nieuwe woningen die in een ruimtelijk plan worden opgenomen; dus ook woningen die ontstaan door woningsplitsing of woningen die in het kader van functieverandering van kantoren, scholen, zorggebouwen, nieuwe (zorg-)landgoederen, vrijkomende agrarische bebouwing en dergelijke worden gerealiseerd.

De beoogde ontwikkeling past zowel binnen de woonvisie alsmede binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma (en daarmee binnen de sub-regionale woonagenda). Daarmee is het plan passend binnen de omgevingsverordening.

3.2.4 Conclusie

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

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen in de randzone van Ewijk en maakt deel uit van de zogenaamde 'historische linten van Ewijk'. Dit is voor Ewijk een waardevol gebied met unieke kenmerken waarvan het karakter door verdichting (woningbouw) in stand moet worden gehouden, en waar mogelijk zelfs versterkt. Om de ontwikkeling van woningbouw in dit gebied mogelijk te maken, met behoud van het karakter, is een kader waaraan de bouwinitiatieven kunnen worden getoetst van cruciaal belang. In de gemeente Beuningen zijn de afgelopen jaren reeds verschillende visies opgesteld, waarin voorstellen zijn gedaan voor de toekomstige (ruimtelijke) ontwikkeling van de gemeente. Omdat voor een aantal deelgebieden nog geen ruimtelijk plan was gemaakt heeft de gemeente Beuningen op 8

mei 2012 de Structuurvisie gemeente Beuningen vastgesteld. Echter, door toenemende vraag naar realisatie van woningbouw aan de historische linten van Ewijk ontstond er tevens behoefte aan een afwegingskader waarbinnen deze vraag kon worden getoetst. In navolging op de ontstane behoefte aan een geschikt kwalitatief afwegingskader is op 16 april 2019 het toetsingskader 'Historische Linten Ewijk' vastgesteld. Daaropvolgend heeft het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Beuningen op 1 juni 2019 de regeling 'Spelregels particuliere verzoeken Linten Ewijk' vastgesteld.

3.3.2 Structuurvisie Gemeente Beuningen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is een belangrijke plaats ingeruimd voor de (ruimtelijke) structuurvisie. De structuurvisie is een ontwikkelingsvisie met een richtinggevend en programmatisch karakter. Het bevat integrale keuzen voor de hoofdlijnen van het gemeentelijk ruimtelijk beleid voor de komende jaren en wordt ingezet als onderdeel van een ruimtelijke onderbouwing voor bestemmingsplannen, omgevingsvergunningen en voorbereidingsbesluiten.

De Structuurvisie Gemeente Beuningen beschrijft de hoofdlijnen van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor de komende tien tot twintig jaar en biedt een kader voor toekomstige initiatieven. In de visie staan het behoud van de bestaande kwaliteit en vitaliteit van de kernen, het zuinig omgaan met het buitengebied en de verbondenheid met de regio centraal. Het motto van de structuurvisie is 'Groen en dynamisch'. 'Groen' vanwege de ligging van de gemeente in een divers buitengebied, zoals de Waal en haar uiterwaarden, het oeverwallengebied, de open komgronden en de waterplassen.

'Dynamisch' omdat Beuningen een ontwikkelgemeente is. Een gemeente die niet stil staat, maar juist vooruit denkt en initiatief neemt.

In essentie is het ruimtelijk beleid er op gericht om ruimte te geven aan dynamiek, waarbij de groene kwaliteiten van het gebied gerespecteerd en deze waar dat kan versterkt worden. In de structuurvisie wordt het motto 'Groen en dynamisch' verder uitgewerkt via zes kernambities:

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

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

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

Linten Ewijk
De Vordingstraat, de Klaphekstraat, de Hoogstraat en de Koningstraat zijn nog duidelijk herkenbaar als oude verbindingswegen. Deze historische linten bestaan uit een samenstelling van historische, vaak agrarisch getinte gebouwen, afgewisseld met onbebouwde ruimtes in gebruik als weide of boomgaard, en later tussengevoegde woonbebouwing (burgerwoningen), met name dichterbij de kern van Ewijk.

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

Blijkens de structuurvisie is enige verdichting van de historische linten buiten het Groene Hart van Ewijk mogelijk, mits voldoende open ruimte en doorzichten aanwezig zijn. Om hier nadere invulling aan te geven heeft de gemeente een specifiek toetsingskader opgesteld voor de bouw van een beperkt aantal extra woningen in de historische linten van Ewijk, rekening houdend met voldoende open ruimte en doorzichten. In de volgende paragraaf wordt dit nader uitgewerkt.

3.3.3 Toetsingskader Historische Linten Ewijk

In de vergadering van 19 december 2017 heeft de gemeenteraad het besluit genomen om bouwen in de linten van Ewijk mogelijk te maken, waarbij de uitgangspunten door het college worden uitgewerkt in een toetsingskader. Het college van burgemeester en wethouders heeft dit toetsingskader met spelregels op 16 april 2019 vastgesteld. Op basis van het toetsingskader zijn de bestaande en mogelijk toekomstige bouwinitiatieven nader uitgewerkt. Het gaat daarbij zowel om de stedenbouwkundige opzet, de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten alsmede de beeldkwaliteit. Het toetsingskader biedt een overzicht aan spelregels die dienen als leidraad voor bouwinitiatieven. Hiermee wil de gemeente duidelijk aanwezige kwaliteiten bewust conserveren en potentiele bouwers inspireren. Het toetsingskader is een inspiratiedocument dat laat zien hoe de linten ontwikkelt zouden kunnen worden. Het vastleggen als blauwdruk gaat voorbij aan het organische karakter en de spontaniteit en toevalligheid van de linten.

Van nature hebben linten de eigenschap om te verdichten. In het geval van de historische linten van Ewijk wil de gemeente Beuningen het huidige kwalitatieve beeld als het ware "bevriezen". Dit doen ze door vast te stellen welke doorzichten vrij moeten blijven. Het toetsingskader stelt de kaders waarbinnen ontwikkeld mag worden en geeft kwaliteitsdoelen voor ruimtelijke en architectonische ontwikkeling langs de linten.

Planspecifiek
Onderstaande verbeelding geeft de grenzen aan projectgebied Historische Linten Ewijk weer.



Plangebied is rood omkaderd, bron: Toetsingskader Historische Linten Ewijk

Het doel van het toetsingskader is om het historische karakter en de kwaliteit van de linten zoveel mogelijk te bewaren en waarborgen door de bestaande bebouwing te handhaven, en verspreid aan het lint mogelijkheden te bieden voor nieuwe ontwikkelingen. Nieuwe ontwikkelingen worden verspreid, waardoor de natuurlijke groei wordt doorgezet. Het toetsingskader biedt een overzicht aan spelregels die dienen als leidraad voor bouwinitiatieven. Hiermee wilt de gemeente Beuningen de duidelijk aanwezige kwaliteiten bewust conserveren en potentiële bouwers inspireren. Het gaat hier dus om een inspiratiedocument dat laat zien hoe de linten ontwikkelt zouden kunnen worden. Het vastleggen van de ontwikkelingsmogelijkheden als blauwdruk gaat namelijk voorbij aan het organische karakter en de spontaniteit en toevalligheid van de linten.

Het doel van het toetsingskader is om het historische karakter en de kwaliteit van de linten zoveel mogelijk te bewaren en waarborgen door de bestaande bebouwing te handhaven, en verspreid aan het lint mogelijkheden te bieden voor nieuwe ontwikkelingen. Nieuwe ontwikkelingen worden verspreid, waardoor de natuurlijke groei wordt doorgezet. Het toetsingskader biedt een overzicht aan spelregels die dienen als leidraad voor bouwinitiatieven. Hiermee wilt de gemeente Beuningen de duidelijk aanwezige kwaliteiten bewust conserveren en potentiële bouwers inspireren. Het gaat hier dus om een inspiratiedocument dat laat zien hoe de linten ontwikkelt zouden kunnen worden. Het vastleggen van de ontwikkelingsmogelijkheden als blauwdruk gaat namelijk voorbij aan het organische karakter en de spontaniteit en toevalligheid van de linten.

Planspecifiek
Bij het uitwerking van dit bestemmingsplan is het beeldkwaliteitsplan gehanteerd wat gebaseerd is op het toetsingskader Historische Linten Ewijk en de reeds bestaande kwalitatieve kaders. Dit beeldkwaliteitsplan is als bijlage 1 bij de regels toegevoegd. Dit beeldkwaliteitsplan is reeds bij andere bestemmingsplannen in de linten van Ewijk opgenomen.

In het toetsingskader Historische Linten Ewijk zijn belangrijke kenmerken aan het plangebied opgenomen, welke in acht dienen te worden genomen bij het ontwerpen van nieuwe bestemmingsplannen en daar aan gekoppelde beeldkwaliteitsplannen.

Deze belangrijke kenmerken zijn onder andere:

- Gevarieerde bebouwing waar de nodige gaten ("lucht") in zitten;
- Behoud van belangrijke doorzichten (vista's) op het landschap en achterland;
- Beperkt mogelijkheden voor verdichting;
- Behoud van zogenaamde 'groene kamers', de afwisseling tussen bebouwing en "lucht";
- Behoud van bufferzones, gebieden die volledig leeg blijven en als overgang dienen tussen Ewijk en Beuningen, en de bedrijvigheid aan de Goudwerf.

Planspecifiek
In het toetsingskader Historische Linten Ewijk is onderstaand plangebied opgenomen met de ruimtelijke strategie van de historische linten van Ewijk.



Plangebied rood omkaderd, bron: Toetsingskader Historische Linten Ewijk

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

Om de kwaliteiten te kunnen behouden en tegelijkertijd ontwikkeling mogelijk te maken zijn de belangrijkste doorzichten op het achterland vastgelegd, de zogenaamde vista's. Deze vista's verankeren de linten met zijn omgeving door op een aantal plaatsen zicht te geven op het bestaande Ewijk, nieuw te ontwikkelen gebieden van Ewijk en het agrarische 'lege' achterland. Als contramal van de vista's is in de oude linten daarnaast ook een bepaalde 'dikte' van de verkaveling met bouwpercelen en boerenerven te zien. Achter deze verkaveling met de oorspronkelijke boerenerven en tal van bijbehorende gebouwen liggen de open velden. Deze dikte en de daarachterliggende openheid maken het karakter van het landelijke lint. Samen vormen deze zaken het groene raamwerk.

Planspecifiek
De onderstaande kaart is een contramal van het groene raamwerk rond de linten en de daarin vastgestelde kaders met betrekking tot het landschap en vista's. Op de westelijke zijde van het plangebied is sprake van een kleine groene kamer:



Plangebied met rood omkaderd, bron: Toetsingskader Historische Linten Ewijk

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

Planspecifiek
De rode contramal hieronder geeft de ontwikkelvlekken weer en de maximum breedte en dikte waar het lint langzaam naartoe mag groeien. Binnen de gestelde spelregels die volgen is hier in de toekomst eventueel nieuwe bebouwing mogelijk. Van oorsprong zijn vrij grote woningen in dit gebied terug te vinden. Om hierbij aan te sluiten kan het soms interessant zijn om twee woningen in één volume onder te brengen. Of dit passend en gewenst is wordt per aanvraag getoetst. Ter plaatse van het plangebied is sprake van een nieuwe toegevoegde dikte van het lint, in lijn met het naastgelegen woningerf dat de afgelopen jaren op een deel van het voormalige agrarische perceel aan de Klaphekstraat 27 te Ewijk is gerealiseerd:



Plangebied geel omkaderd, bron: Toetsingskader Historische Linten Ewijk

De kaart hierna toont of de ontwikkelvlekken in particulier of gemeentelijk eigendom zijn. Daarbij laat de kaart ook zien hoeveel woningen er maximaal per locatie ontwikkeld mogen worden. Het betreft een eindbeeld; om de organische groei te waarborgen zal een locatie waarop bijvoorbeeld '+2' staat, in twee fasen ontwikkeld dienen te worden, dus als twee losse aanvragen.



Plangebied met rood omkaderd, bron: Toetsingskader Historische Linten Ewijk

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



Impressie proefverkaveling met globale aanduiding plangebied (rode omkadering), bron: Toetsingskader Historische Linten Ewijk

De proefverkaveling laat een mogelijke opzet zien met een open ruimte ten westen en ten oosten van de nieuwe woning (binnen het plangebied) in de vorm van een groene kamer. Dit betreffen open ruimten aan de linker en rechter zijde van het perceel, voor en achter de nog te realiseren woning waarvoor dit bestemmingsplan is opgesteld.

3.3.4 Woonvisie Gemeente Beuningen

Op 19 december 2017 is de Woonvisie voor 2018-2023 door de gemeenteraad vastgesteld. In deze Woonvisie is het woonbeleid voor de komende jaren vastgelegd. Deze woonvisie vormt onder andere de basis voor nieuwbouwprogramma's in de komende jaren tot en met 2023. De woonvisie gaat uit van een vitaal, zorgzaam en duurzame gemeente. Volgens de woonvisie bestaat de gemeente in de toekomst (waarbij de stip op de horizon circa 2030 is) uit dorpen waarin het fijn wonen is voor iedereen, ongeacht 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

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.

Planspecifiek
De voorgenomen bouw van 1 woning in het plangebied past kwantitatief zowel binnen de woonvisie alsmede binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma van 950 woningen (en daarmee binnen de sub-regionale woonagenda). Kwalitatief sluit de bouw van deze woning aan bij de behoefte om op eigen grond een woning te kunnen bouwen (particulier opdrachtgeverschap) en met de ontwikkeling van de linten wordt voorzien in een specifiek woonmilieu. Hiermee is het initiatief passend binnen de gemeentelijke woonvisie

3.3.5 Landschapsontwikkelingsplan

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

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

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

- Het behouden en versterken van kleinschaligheid;
- Het toestaan van kleinschalige bebouwing;
- Het handhaven van groene zones tussen dorpen.

Planspecifiek
Vanwege de ligging van het plangebied op de overgang van de bebouwde kom naar het buitengebied vindt er een extra kwaliteitsimpuls plaats op het gebied van landschappelijke inpassing. In aansluiting op het landschapsontwikkelingsplan bestaat alle nieuwe beplanting in het plangebied uit streekeigen, inheemse soorten en past de inpassing binnen de uitgangspunten van het beleid.

3.4 Conclusie

Het plan is passend binnen c.q. niet strijdig aan het beleid van de landelijke en regionale overheden zoals provincie Gelderland en gemeente Beuningen

Hoofdstuk 4 Milieu- & omgevingsaspecten

4.1 Verkeer & parkeren

4.1.1 Verkeer

Omdat het aantal woningen in de toekomstige situatie in het plangebied met één woning toeneemt, is er slechts sprake van een beperkte toename van het aantal voertuigbewegingen van 1 x 8,2 = 8,2 extra voertuigbewegingen per weekdag. Dit aantal voertuigbewegingen is gemakkelijk op te vangen op de Klaphekstraat. Het aspect 'verkeer' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.1.2 Parkeren

Bij de bouw van een vrijstaande woning moeten in aansluiting op het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren' in de zone 'rest bebouwde kom' minimaal 2,3 parkeerplaatsen per woning gerealiseerd worden. Er is voldoende ruimte op eigen erf aanwezig voor 3 parkeerplaatsen (zie bijlage 1). Omdat het te ontwikkelen woonperceel ruim van formaat is, kan gemakkelijk in het benodigde aantal parkeerplaatsen voorzien worden. Het daadwerkelijk moeten voldoen aan de parkeernormen is geborgd in de algemene regels van dit bestemmingsplan. Het aspect 'parkeren' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.2 Bodem

4.2.1 Regelgeving

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

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

4.2.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Er is een verkennend bodemonderzoek inclusief historisch onderzoek en onderzoek naar PFAS uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 2 bij de toelichting opgenomen. Voor het onderzoek is de locatie van het plangebied opgesplitst in 2 deellocaties:

1. Deellocatie A: toplaag gehele locatie (voormalige boomgaard);
2. Deellocatie B: gehele terrein.

De conclusies van het onderzoek zijn als volgt:

Algemeen
De bovengrond van de onderzoekslocatie bestaat voornamelijk uit matig humus, sterk zandige klei. De ondergrond bestaat voornamelijk uit zwak ziltige klei. Plaatselijk komt op een diepte van circa 1,5 m -mv een sterk zandige, fijne grindlaag voor.

Deellocatie A: toplaag gehele locatie (voormalige boomgaard)
Op basis van het milieu hygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd dat deze deellocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "Verdacht, diffuse bodembelasting, heterogene verontreiniging, niet lijnvormig" (VED-HE-NL). Verwacht wordt, dat er verspreid over de onderzoekslocatie wisselende gehalten aan stoffen voorkomen. De verwachte verontreinigende stoffen voor deze situatie zijn organochloorbestrijdingsmiddelen. In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen aangetroffen. In de bovengrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. Het grondwater is in combinatie met deellocatie B onderzocht.

De vooraf gestelde hypothese dat de onderzoekslocatie ter plaatse van deellocatie A: toplaag (voormalige boomgaard) als "heterogeen verdacht" dient te worden beschouwd, wordt verworpen.

Deellocatie B: gehele terrein
Op basis van het milieu hygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd dat deze deellocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht" (ONV). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is. Zintuiglijk zijn in de bovengrond en ondergrond geen verontreinigingen aangetroffen. De bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd met kobalt en nikkel. Het grondwater is licht verontreinigd met barium.

De lichte grondwaterverontreiniging met barium is hoogstwaarschijnlijk te relateren aan een van nature verhoogd gehalte aan barium in het grondwater.

De vooraf gestelde hypothese dat de onderzoekslocatie ter plaatse van deellocatie B als "onverdacht" dient te worden beschouwd, wordt gezien de lichte verontreiniging in de bovengrond, formeel verworpen. Echter, gelet op de mate en ernst van de verontreiniging bestaat er geen reden tot nader onderzoek.

Asbest
Er zijn op basis van het milieu hygiënisch vooronderzoek bodem, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten.

PFAS
Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat atmosferische depositie de enige (beperkte) bron van PFAS-verontreiniging op de locatie kan zijn. Van atmosferische depositie is bekend dat dit tot beperkt verhoogde PFAS-gehaltes in bodem en water kan leiden. Voor zover bekend zijn er op de onderzoekslocatie nimmer werkzaamheden of calamiteiten geweest die kunnen leiden tot een PFAS-verontreiniging. Er is dan ook geen reden voor onderzoek naar PFAS.

Eindconclusie
In het kader van de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en nieuwbouw van een woonhuis op de onderzoekslocatie kan gesteld worden dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem bij ongewijzigd gebruik niet tot gebruiksbeperkingen of gezondheidsrisico's zal leiden. Ook bij het aanvragen van een bouwvergunning in de nabije toekomst zullen, met het huidige beleid en de huidige normen, de aangetoonde verontreinigingen geen bezwaar vormen. Derhalve bestaan er met betrekking tot de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en nieuwbouw van een woonhuis op de onderzoekslocatie.

4.3 Stikstofdepositie

4.3.1 Regelgeving

De bescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in de Wet natuurbescherming. In zowel de Habitat- als de Vogelrichtlijn zijn de gebieden opgenomen welke als Natura 2000-gebied worden aangemerkt. Ten behoeve van de instandhouding van de natuurgebieden dienen negatieve effecten te worden uitgesloten, waardoor onder andere onderzoek plaats dient te vinden naar de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Na de uitspraak van de Raad van State (d.d. 29 mei 2019) mag het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet meer gehanteerd worden als toestemming voor activiteiten die zorgen voor stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. In beginsel mag ten gevolge van de uitspraak geen sprake meer zijn van een significante toename.

Het beoogde plan mag geen negatieve effecten veroorzaken op de omliggende Natura 2000 gebieden. Met het programma Aerius Calculator wordt de depositie van stikstofverbindingen in de vorm van ammoniak (NH3) en stikstofoxiden (NOx) op het oppervlak van de omliggende Natura 2000-gebieden inzichtelijk gemaakt. Bij een projecteffect kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar zorgt het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie en worden negatieve effecten uitgesloten. Wanneer het projecteffect hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar dient een vergunning te worden aangevraagd en is nader aanvullend onderzoek noodzakelijk. De vergunning kan alleen worden verleend indien de zekerheid is verkregen dat de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied niet worden aangetast. Dit kan worden aangetoond met een verschilberekening tussen de referentiesituatie en de toekomstige situatie (interne saldering). Wanneer blijkt dat het projecteffect van het beoogde plan kleiner dan of gelijk is aan de referentiesituatie, dan kan de ontheffingsvergunning verleend worden.

4.3.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is onderzoek verricht naar de stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000-gebieden. Dit onderzoek is als bijlage 3 bij de toelichting opgenomen. Het plan is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het Natura 2000-gebied 'Rijntakken' ligt op circa 1 kilometer afstand het meest nabij het plan. In de directe omgeving, binnen 10 km afstand, liggen geen andere Natura 2000-gebieden.

De berekeningen van het projecteffect van zowel de aanleg- als de gebruiksfase zijn verricht met behulp van het programma AERIUS Calculator. Het projecteffect op de Natura 2000-gebieden van zowel de aanleg- als de gebruiksfase is kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijke projecteffect zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten.

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

4.4 Geluid

4.4.1 Regelgeving

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

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

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

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

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

Regelgeving
n 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.

4.4.2 Doorvertaling bestemmingsplan

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

4.5 Milieuzonering

4.5.1 Regelgeving

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

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

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

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

Richtafstanden VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'

Bovenstaande tabel geeft een overzicht van de richtafstanden voor verschillende bedrijfscategorieën ten opzichte van een woonwijk en gemengd gebied. Indien de richtafstand niet wordt overschreden, kan verdere toetsing voor het aspect in beginsel achterwege blijven: inpassing is dan mogelijk. Indien niet aan de richtafstanden wordt voldaan, is een nadere beschouwing danwel onderzoek nodig.

4.5.2 Doorvertaling bestemmingsplan

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

4.6 Luchtkwaliteit

4.6.1 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.

4.6.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Omdat het aantal woningen in de toekomstige situatie met maximaal één wooneenheid toeneemt, is sprake van een NIBM bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.7 Geur

4.7.1 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.

4.7.2 Doorvertaling bestemmingsplan

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

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 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).

4.8.2 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 (rode omkadering, Bron: www.risicokaart.nl)

Inrichtingen c.q. bedrijven
Op bedrijventerrein Schoenaker (buiten het plangebied) is het bedrijf InterCheM gelegen met een veiligheidsrisico als bedoeld in het Bevi, waarvan het invloedsgebied tot in het plangebied reikt. Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet gekeken worden naar de ligging van de10-6/jaar plaatsgebonden risicocontour. Nieuwe kwetsbare bestemmingen mogen niet binnen deze plaatsgebonden risicocontour worden geplaatst. Het plangebied ligt met een afstand van circa 1.200 m ruimschoots buiten de plaatsgebonden risicocontour van InterCheM. Tevens betekent deze afstand dat de toevoeging van één woning geen significante bijdrage levert aan het groepsrisico en zodoende een verantwoording niet aan de orde is.

In de nabijheid van het plangebied zijn verder geen bedrijven aanwezig waarvan het invloedsgebied tot in het plangebied reikt.

Vervoer van gevaarlijke stoffen
Het plangebied is op circa 1.150 m van de rijksweg A50 gelegen. De 10-6 plaatsgebonden risicocontour wordt vanuit de as van de weg gemeten en bedraagt 13 m. Van een groepsrisicoplafond is geen sprake. Het plasbrandaandachtsgebied bedraagt 30 m uit de zijkant van de weg. Al deze zones zijn buiten het plangebied van onderhavig bestemmingsplan gelegen. Het plangebied is niet gelegen in de directe nabijheid van een spoorlijn of vaarweg.

Vervoer van gevaarlijke stoffen door een buisleiding
Het plangebied is gelegen op circa 580 m van twee aardgastransportleidingen: één van 36 inch en één van 42 inch. Voor deze buisleidingen geldt dat de 10-6/jaar plaatsgebonden risicocontour 0 m bedraagt.

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

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

Gelet op de hiervoor genoemde overwegingen zijn er voldoende mogelijkheden voor de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid bij een zwaar ongeval met deze buisleiding. 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.

4.9 Waterhuishouding

4.9.1 Regelgeving

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

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

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

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

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

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

a. Waterneutraal inrichten. Om te voorkomen dat door de aanleg van nieuw verhard oppervlak wateroverlast ontstaat, is de aanleg van extra waterberging van belang om het verlies aan waterberging in de bodem te compenseren.
b. Schoon inrichten. Om te voorkomen dat de waterkwaliteit van het oppervlaktewater negatief wordt beïnvloed. Binnen het stedelijk gebied zal daarom schoon hemelwater van nieuwbouwprojecten gescheiden van het vuilwater moeten worden afgevoerd: afkoppelen. Het waterschap streeft naar 100 % afkoppeling van schoon hemelwater van verharde oppervlakken (gebouwen, wegen en ander terreinverharding).

c. Veilig inrichten. Door nieuwbouwplannen mag de veiligheid van een (primaire) waterkering, het waterkerend vermogen, niet worden aangetast. Dit geldt niet alleen voor de dijk zelf, maar tevens voor de beschermingszones ter weerszijden van de dijk.

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

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

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

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

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

4.9.2 Doorvertaling bestemmingsplan

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

Waterkeringen
In het voorliggende plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig.

Watergangen
Het plangebied grenst aan de noord- en westzijde aan een C-watergang en aan de oostzijde aan een A-watergang (gedeeld onderhoud), zie navolgende afbeelding. Alleen A-watergang hebben een beschermingszone. Deze zone moet ook op de verbeelding weergegeven worden. C-watergangen hebben geen beschermingszone. Het onderhoud vindt plaats door de perceeleigenaren. Een C-watergang hoeft daarom niet op de verbeelding weergegeven te worden.



Uitsnede legger Waterschap Rivierenland met globale aanduiding plangebied (rode omkadering),bron: www.waterschaprivierenland.nl

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

	Dakoppervlak (m²)	Terreinoppervlak (m²)	Onverhard (m²)	Totaal (m²)
Bestaande situatie	0	0	4.035	4.035
Toekomstige situatie	150	300	3.585	4.035
Verschil	+ 150	+ 300	- 450	-

Uit de verhardingsbalans blijkt dat de hoeveelheid verhard oppervlak met maximaal 450 m^2 toeneemt ten opzichte van de bestaande situatie. Tot op heden heeft de initiatiefnemer nog geen gebruik gemaakt van de vrijstelling van 500 m² in stedelijk gebied, zodat er in principe geen sprake is van een bergingsopgave voor de 450 m² extra verhard oppervlak. Dit betekent dat er op basis van het beleid van het waterschap geen compensatie hoeft plaats te vinden.

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

Riolering en hemelwaterafvoer
Aansluiting van de riolering (vuil water) uit het plangebied wordt in een later stadium in overleg met de gemeente Beuningen uitgedetailleerd. Het hemelwater wordt niet gekoppeld aan het rioolsysteem, maar wordt op het eigen perceel verwerkt. Het plangebied biedt voldoende ruimte om het hemelwater te verwerken. In de regels is een voorwaardelijke verplichting waterberging opgenomen, opdat met realisatie van de woning tevens wordt voorzien in voldoende waterberging.

Waterkwaliteit
Het toepassen van niet-uitloogbare bouwmaterialen voorkomt dat het hemelwater wordt vervuild. In verband hiermee worden eisen gesteld aan de bij de daken, goten en leidingen te gebruiken materialen. Er mogen geen (sterk) uitloogbare materialen zoals koper, lood, zink, teerhoudende dakbedekking of geïmpregneerde beschoeiingen gebruikt worden op delen die het hemelwater in contact komen, zoals de dakbedekking, goten en pijpen of er moet voorkomen worden dat deze materialen kunnen uitlogen (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben). Afkoppeling van hemelwater zorgt ervoor dat het aantal riooloverstorten laag is. Ook dit komt de waterkwaliteit (in de omgeving) ten goede.

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

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

4.10 Ecologie

4.10.1 Regelgeving

Per 1 januari 2017 zijn drie voormalige wetten; de Flora- en faunawet samen met de Boswet en de Natuurbeschermingswet 1998, vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Bevoegdheden zijn met het ingaan van deze wet overgedragen van het rijk naar de provincie.

Algemene zorgplicht
In de Algemene zorgplicht (art. 1.11) wordt voorgeschreven dat nadelige gevolgen voor flora en fauna voorkomen moet worden. Het uitgangspunt van de Algemene zorgplicht is dat het doden, verwonden, verontrusten of beschadigen van flora en fauna wordt vermeden. Deze zorgplicht geldt voor iedereen.

(a) Soortenbescherming
De soortenbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten (art. 3.1), Habitatrichtlijnsoorten (art. 3.5) en Andere soorten (art. 3.10). Hierin worden ook rust- en voortplantingsverblijfplaatsen en het functioneel leefgebied beschermd. Bij negatieve effecten op soorten in de specifieke soortenbescherming geldt een ontheffingsplicht.

Van de verboden als bedoeld in Andere soorten art. 3.10 eerste lid kan door bevoegd gezag vrijstelling verleend worden voor het opzettelijk doden of vangen van individuen en voor het opzettelijk beschadigen of vernielen van vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen voor bepaalde soorten. In de verordening Ruimte van de provincie Gelderland is voor een aantal diersoorten vrijstelling opgenomen in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen.

(b) Gebiedsbescherming
Naast de specifieke soortenbescherming kent Nederland ook gebiedsbescherming, waarbij bepaalde gebieden extra bescherming genieten. Het gaat hier hoofdzakelijk om Natura 2000-gebieden en het Gelders Natuurnetwerk. In deze gebieden mogen in principe geen werkzaamheden binnen de grenzen uitgevoerd worden. Voor werkzaamheden in Natura 2000-gebieden is bij mogelijke effecten een Voortoets vereist en binnen het Gelders Natuurnetwerk geldt het 'nee, tenzij'-principe. In bepaalde gevallen dient er natuurcompensatie uitgevoerd te worden. Ten aanzien van Natura 2000-gebieden kunnen ook externe effecten als stikstofdepositie en licht- of geluidsuitstraling van invloed zijn. Ten aanzien van het Gelders Natuurnetwerk geldt dat externe werking geen toetsingskader is. Bij negatieve effecten op beschermde natuurgebieden geldt een ontheffingsplicht.

(c) Houtopstanden
Houtopstanden onder de Wnb betreffen zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers, struiken, hakhout of griend, met een oppervlakte van 1000 m2 of meer, of een rijbeplanting met meer dan 20 bomen. Het is verboden een houtopstand geheel of gedeeltelijk te vellen of te doen vellen, met uitzondering van het periodiek vellen van griend- of hakhout, zonder voorafgaand melding te doen bij gedeputeerde staten. Ingeval een houtopstand geheel of gedeeltelijk is geveld, dient deze binnen drie jaar herplant te worden. Het vellen van houtopstanden is niet meldingsplichtig in het kader van de Wnb als het bepaalde typen houtopstanden betreft.

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.

4.10.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Er is een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd in het plangebied. Dit onderzoek is als bijlage 4 bij de toelichting gevoegd. De resultaten kunnen als volgt worden samengevat:

a. Soortenbescherming
   De planlocatie heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, algemene amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming.
b. Gebiedsbescherming
   De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, het Gelders Natuurnetwerk of een Groene Ontwikkelingszone. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. Een Aerius-berekening, Voortoets en/of 'nee, tenzij'-toets is niet noodzakelijk.
c. Houtopstanden
   Op de planlocatie zijn geen bomen aanwezig. Een kapmelding in het kader van Wnb is derhalve niet van toepassing.

Het perceel heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. Enkel in een van de fruitbomen in de wegberm kan mogelijk een vleermuisverblijfplaats aanwezig zijn. Mocht deze boom gekapt worden dan dient er nadere inspectie mogelijk in combinatie met een aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden. Dit is niet het geval zodat geen aanvullend onderzoek noodzakelijk is.
Het plangebied is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming. In het plangebied zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.
Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of het Gelders Natuurnetwerk. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. Een Voortoets en/of 'nee, tenzij'-toets is niet noodzakelijk. Om het effect van de toename in stikstof uit te sluiten dient een Aerius berekening uitgevoerd te worden.

Uitvoerbaarheid
De beoogde ontwikkeling leidt niet tot aantasting van beschermde natuurwaarden en/of beschermde gebieden. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen.

Conclusie
De ontwikkeling aan de Klaphekstraat ong. te Ewijk is uitvoerbaar zoals bepaald in de Wro (art. 3.1.6 Bro). De beoogde ontwikkeling leidt niet tot aantasting van beschermde natuurwaarde (soortbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden). Derhalve is het uitvoeren van aanvullend onderzoek niet noodzakelijk.

Te treffen maatregelen tijdens de uitvoering:

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Algemene zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).
- De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (medio maart t/m medio juli). Als de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties buiten het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden.

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

4.11 Archeologie & cultuurhistorie

4.11.1 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.

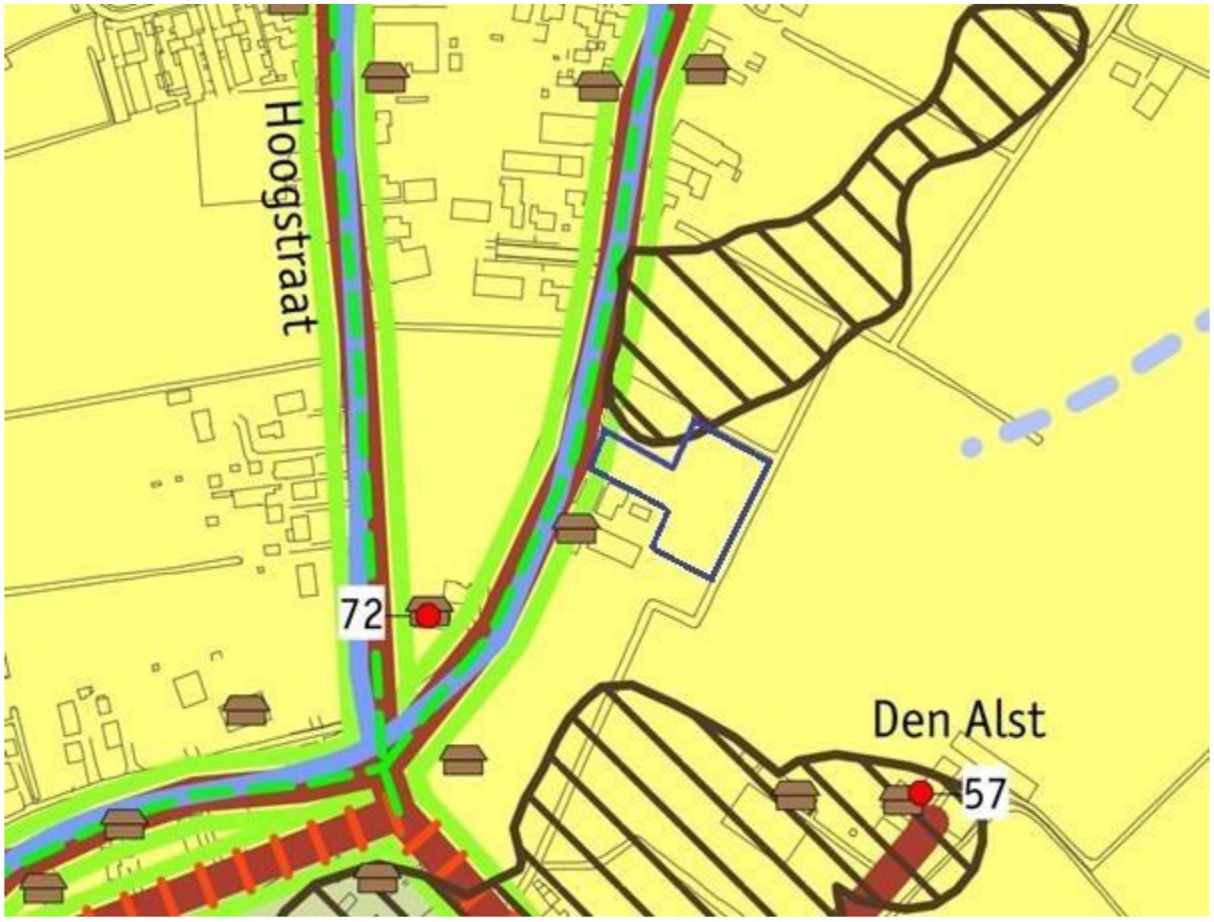
Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Met deze wetswijziging is de huidige Monumentenwet 1988 opgesplitst: een gedeelte (dat ziet op de fysieke leefomgeving) zal opgaan in de Omgevingswet, het overige gedeelte is opgenomen in de nieuwe Erfgoedwet. Daarbij is voorzien in overgangsrecht. 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.

4.11.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Archeologie
Het plangebied bevindt zich op de Winssen stroomrug. Deze stroomrug is actief geweest gedurende het Neolithicum. Vanwege de hoge archeologische verwachting (op basis van eerder uitgevoerde onderzoeken) heeft er een archeologisch onderzoek plaatsgevonden voor het plangebied. De hoge archeologische verwachting is getoetst door middel van een karterend en waarderend archeologisch onderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek (IVO-P). Op basis van het uitgevoerde proefsleuvenonderzoek (bijlage 5) kan worden geconcludeerd dat in het onderzoeksgebied wel sprake is van archeologische waarden, echter zijn deze te beperkt en worden vanwege de lage kwalitatieve en inhoudelijke waardes niet als behoudenswaardig gescoord. Middels het selectiebesluit van de gemeente Beuningen (d.d. 29 mei 2020), bijlage 6, is het plangebied archeologisch vrijgegeven ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling.

Cultuurhistorie
Op basis van de gemeentelijke cultuurhistorische kenmerkenkaart is het plangebied gelegen binnen de aanduiding 'oud cultuurland (Vroege Middeleeuwen)' en als oude woongrond. Het perceel aan de Klaphekstraat 27, ten zuiden van het plangebied, is aangeduid als historische huislocatie (1932). Deze aanduidingen hebben verder geen consequenties voor de beoogde ontwikkeling.



Uitsnede cultuurhistorische kenmerkenkaart met aanduiding plangebied (blauwe omkadering)

De Klaphekstraat ten westen van het plangebied is aangeduid als 'weg of pad, situatie 1932' en als 'overloopgeul'. Ook is langs de Klaphekstraat de aanduiding 'boerengroen - wegbeplanting' opgenomen. Bij het positioneren van de inrit zal rekening gehouden worden met de bestaande wegbeplanting langs de Klaphekstraat. Omdat de bestaande C-watergang zorgt voor een afscheiding van het perceel ten opzichte van de Klaphekstraat, heeft de beoogde ontwikkeling verder geen invloed op de Klaphekstraat zelf.

4.12 Leidingen

4.12.1 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".

4.12.2 Doorvertaling bestemmingsplan

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

4.13 Vormvrije MER-beoordeling

4.13.1 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:

1. belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
2. 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.

4.13.2 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 m2 of meer.

Omdat het aantal woningen in de toekomstige situatie met maximaal 1 wooneenheid toeneemt, is er geen m.e.r.-beoordeling conform het Besluit m.e.r. noodzakelijk. Gelet hierop, wordt geconcludeerd dat de drempelwaarden niet worden overschreden, waardoor in onderhavig plan kan worden volstaan met het uitvoeren van een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Daarbij wordt geconcludeerd dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.
In deze paragraaf worden de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd moeten worden, uiteengezet. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2012, de Wabo en andere bestemmingsplannen van de gemeente Beuningen. Voor het bouwen is verder het Besluit omgevingsrecht (Bor) van belang. In het Bor zijn onder andere regels voor vergunningsvrije bouwwerken opgenomen.

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

5.1.1 Inleidende regels

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

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

5.1.2 Bestemmingsregels

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

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

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

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

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

5.1.3 Algemene regels

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

Algemene bouwregels
Deze bepaling bevat algemene regels omtrent ondergronds bouwen, ondergeschikte bouwdelen en parkeren.

Algemene gebruiksregels
Deze bepaling bevat algemene regels omtrent parkeren.

5.1.4 Overgangs- en slotregels

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

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

5.2 Bestemmingen

Het bestemmingsplan kent één bestemming en één dubbelbestemming

Wonen
Deze bestemming is vrijwel gelijk aan de bestemming 'Wonen' in de geldende beheersverordening 'Randzone Ewijk', met dien verstande dat per bestemmingsvlak het maximum aantal woningen is aangegeven. De maatvoering van de woningen is aangepast aan de voorwaarden uit het Toetsingskader Historische Linten Ewijk en er is een aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen.

In de bestemming is verder een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze regelt dat de te realiseren woning(en) niet in gebruik mogen worden genomen voordat de landschappelijke inpassing is aangelegd en in stand wordt gehouden.

Groen - Landelijk groen
Ter plaatse van de groene kamer en rond de woning is de bestemming 'Groen - Landelijk groen' opgenomen, om te voorkomen/te beperken dat op deze gedeeltes van het perceel (vergunningvrij) bijgebouwen mogen worden gebouwd.

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

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

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

Alle kosten die gemaakt moet worden het opstellen van een bestemmingplan zijn voor rekening van de initiatiefnemers. Hiervoor is een overeenkomst afgesloten, waarin ook de afwikkeling van eventuele verzoeken tot tegemoetkoming in planschade is geregeld. Daarmee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente afdoende geregeld.

6.2 Overleg

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

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

- Provincie Gelderland;
- Waterschap Rivierenland.

6.3 Maatschappelijke haalbaarheid

Inspraak
In juni 2021 is de initiatiefnemer bij alle aanwonenden van het plangebied op bezoek geweest en heeft de bestemmingsplanprocedure met betrekking tot de kavel uitgelegd. De gesprekken zijn als prettig ervaren. Alle omwonenden waren op de hoogte van het feit dat er in de omgeving kavels lagen waar mogelijk in de toekomst een woonbestemming op zou komen te liggen. Bij de gesprekken is de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in dit bestemmingsplan getoond, en zijn de gestelde vragen beantwoord.

Zienswijzen
Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 18 oktober 2022 tot en met 29 november 2022 voor een ieder, zes weken, ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is één zienswijze ingediend. De zienswijze is in de Nota van Zienswijzen van een gemeentelijke reactie voorzien. De nota is als bijlage 7 bij de toelichting gevoegd.

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 Stedenbouwkundig plan

Bijlage 2 Bodemonderzoek

Bijlage 3 Stikstof onderzoek

Bijlage 4 Quickscan ecologie

Bijlage 5 Archeologisch onderzoek

Bijlage 6 Selectiebesluit gemeente Beuningen

Bijlage 7 Nota van Zienswijzen

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Dit betreft het bestemmingsplan 'Klaphekstraat ong. kad. nr. 2439 Ewijk' met identificatienummer NL.IMRO.0209.BPKlaphkstrOng2439-vadf van de gemeente Beuningen;

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aanduiding

Aanduiding betreft 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

Dit betreft de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aardkundige waarde

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

1.6 achtererfgebied

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

1.7 afhankelijke woonruimte

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

1.8 bebouwing

Hiermee wordt bedoeld één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.9 bed & breakfast

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

1.10 bestaand

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

1.11 bestemmingsgrens

Dit is de grens van een bestemmingsvlak;

1.12 bestemmingsvlak

Dit is een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.13 bevoegd gezag

Dit betreft het 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

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

1.15 bouwen

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

1.16 bouwlaag

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

1.17 bouwperceel

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

1.18 bouwperceelgrens

Dit is een grens van een bouwperceel;

1.19 bouwvlak

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

1.20 bouwwerk

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

1.21 bouwwijze

Hiermee wordt bedoeld de wijze van bouwen van een woning, waarbij:

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

1.22 detailhandel

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

1.23 gebouw

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

1.24 hoofdgebouw

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

1.25 hooischelf

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

1.26 horeca

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

1.27 huishouden

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

1.28 kamer

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

1.29 kamerbewoning

Dit betreft bewoning van een kamer;

1.30 mantelzorg

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

1.31 seksinrichting

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

1.32 voldoende parkeergelegenheid

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

1.33 voorgevel

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

1.34 waterhuishoudkundige doeleinden

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

1.35 watergang

Dit is een voor de oppervlaktewaterkwantiteit van overwegend belang zijnde watergang;

1.36 wonen

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

1.37 woning/ wooneenheid

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 het bebouwingspercentage

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

2.2 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.3 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.4 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) 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 ter plaatse van het bouwwerk.

2.7 het peil

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen - Landelijk groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. grasvelden;
b. weilanden;
c. groenvoorzieningen;
d. tuinen;
e. 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. de gronden niet dienen te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan;
b. bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijn uitsluitend toegestaan achter (het verlengde van de) achtergevel van de woning met dien verstande dat:
    1. het gezamenlijk bebouwd oppervlak per woning maximaal 40 m^2 bedraagt.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

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

a. buitenopslag.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

4.2 Bouwregels

4.2.1 Toegestane bebouwing

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

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

4.2.2 Situering van bouwwerken

Voor de situering van bouwwerken geldt het volgende:

a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', met dien verstande dat:
    1. hoofdgebouwen evenwijdig aan danwel loodrecht op de kavel- c.q. perceelsgrenzen gebouwd moeten worden;
b. aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'bouwvlak' en 'bijgebouwen', met dien verstande dat:
    1. bijgebouwen op een minimum afstand van 1,0 m achter de voorgevelrooilijn van de woning moeten worden gerealiseerd;
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn binnen het gehele bestemmingsvlak toegestaan, met dien verstande dat:
    1. overkappingen en carports op een minimum afstand van 1,0 m achter de voorgevelrooilijn van de woning moeten worden gerealiseerd;

4.2.3 Maatvoering

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

DE WONING	**MAATVOERING**
MAXIMUM GOOTHOOGTE	3,0 m, met dien verstande dat: - bij het bouwen van een T-boerderij een maximum goothoogte van 6,0 m is toegestaan; - indien een gootlijn verspringt om ter plaatse een deur te kunnen realiseren, ter hoogte van deze gevelopening een maximum goothoogte van 5,0 m is toegestaan
MAXIMUM (BOUW)HOOGTE	11,0 m
MINIMUM LENGTE HOOFDGEBOUW	15,0 m
MINIMUM AFSTAND ZIJDELINGSE PERCEELSGRENS	3,0 m
MINIMUM DAKHELLING	35 graden
MAXIMUM DAKHELLING	50 graden, met dien verstande dat deze bepaling alleen geldt voor symmetrische daken

VRIJSTAANDE BIJGEBOUWEN BIJ WONING	**MAXIMUM**
GEZAMENLIJKE OPPERVLAKTE PER WONING	120 m^2 ,met dien verstande dat minimaal 50 % van het achtererfgebied onbebouwd moet blijven
GOOTHOOGTE	3,0 m
(BOUW)HOOGTE	6,0 m
MINIMUM DAKHELLING	35 graden
MAXIMUM DAKHELLING	50 graden, met dien verstande dat deze bepaling alleen geldt voor symmetrische daken

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

4.2.4 Ondergrondse gebouwen

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

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

4.2.5 Voorwaardelijke verplichting beeldkwaliteit

Op of in de in deze bestemming bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd, met inachtname van het bepaalde in het beeldkwaliteitplan dat als bijlage 1 bij de regels is opgenomen. Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld door Buro Waalbrug en geldt tevens als beeldkwaliteitplan voor soortgelijke bestemmingsplannen in de historische linten van Ewijk. De teksten en beelden zijn ontleend aan het Toetsingskader Historische Linten Ewijk.

4.2.6 Voorwaardelijke verplichting hemelwaterberging

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

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

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

a. buitenopslag;
b. een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
c. detailhandel;
d. bewoning van vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
e. kamerbewoning;
f. seksinrichtingen;
g. meer dan 15 m² aan bijbehorende bouwwerken voor het houden van dieren.

4.3.2 Niet-publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit

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

a. maximaal 45 % van het oppervlak van de woning en de bijbehorende bouwwerken, tot ten hoogste 45 m² mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
b. degene die de activiteiten uitvoert, moet tevens de bewoner van de woning zijn;
c. de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit is ondergeschikt aan de woonfunctie;
d. indien sprake is van een inrichting als bedoeld in de Wet milieubeheer (Wm), is uitsluitend een inrichting type a conform het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) toegestaan.

4.3.3 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

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

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

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Omgevingsvergunning publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 4.3.2 ten behoeve van het gebruik van ruimten binnen de woning en/ of bijbehorende bouwwerken voor een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. maximaal 45 % van het oppervlak van de woning en de bijbehorende bouwwerken, tot ten hoogste 45 m² mag worden gebruikt voor publieksgerichte beroep- of bedrijfsactiviteiten aan huis;
b. degene die de activiteiten in de woning of het bijbehorend bouwwerk zal uitvoeren, moet tevens de bewoner van de woning zijn;
c. het gebruik blijft ondergeschikt aan de woonfunctie;
d. de noodzakelijke parkeervoorzieningen moeten op eigen terrein worden gesitueerd of in de directe omgeving, mits hierdoor geen overlast wordt veroorzaakt;
e. het gebruik mag geen ernstige hinder voor het woonmilieu opleveren en mag ook geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
f. indien sprake is van een inrichting als bedoeld in de wet Milieubeheer, is uitsluitend een inrichting type a conform het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) toegestaan.

4.4.2 Omgevingsvergunning bed & breakfast

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

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

4.4.3 Omgevingsvergunning mantelzorg

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 4.3.1 onder d en toestaan dat een (vrijstaand) bijgebouw wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

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

Artikel 5 Waterstaat - Waterlopen

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

5.2 Bouwregels

Op de als 'Waterstaat - Waterlopen' aangeduide gronden mogen uitsluitend worden opgericht andere bouwwerken ten behoeve van de doeleinden omschreven in 5.1, met dien verstande dat het bouwen van aanlegsteigers niet is toegestaan.

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Ondergeschikte bouwdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.

7.1.1 Overschrijding bouw- en bestemmingsgrenzen

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

7.1.2 Overschrijding bouwhoogte

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

7.2 Bestaande maatvoering

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

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

7.3 Parkeren

7.3.1 Parkeerregeling bouwen

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

op het moment van aanvraag van de omgevingsvergunning bepaald of is voorzien in voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van het voorgenomen gebruik van het betreffende bouwwerk.

c. Krachtens een voorschrift verbonden aan de omgevingsvergunning moet:
    1. in voldoende mate verzekerd zijn dat voldoende parkeergelegenheid zoals bedoeld onder b wordt gerealiseerd;
    2. in voldoende mate verzekerd zijn dat voldoende parkeergelegenheid zoals bedoel onder b in stand wordt gehouden.

7.3.2 Afwijken van de bouwregels

a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 7.3.1 onder a en b en toestaan, dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien en in stand wordt gehouden op eigen terrein, indien:
    1. er voldoende parkeergelegenheid in het openbaar gebied is, of;
    2. er door andere omstandigheden mede verband houdende met de aard en omvang van de nieuwe functie of het bouwwerk zoals dubbelgebruik, aanwezigheidspercentages en fietsgebruik volstaan kan worden met een lagere norm.
b. Afwijken van de regels, als bedoeld onder a. is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. de parkeersituatie in de openbare ruimte;
    2. de woon- en leefsituatie.
c. Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in sublid 7.3.1 onder a en b, in die zin dat meer parkeerplaatsen worden geëist dan het aantal dat als voldoende parkeergelegenheid wordt beschouwd, indien het voorgenomen gebruik van het bouwwerk daartoe aanleiding geeft.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Parkeren

8.1.1 Parkeerregeling gebruik

a. Indien voor de wijziging van het gebruik van gronden en bouwwerken een omgevingsvergunning is vereist, wordt deze omgevingsvergunning pas verleend als is verzekerd dat op het bijbehorende bouwperceel wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
b. Of er in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien, wordt bepaald aan de hand van de parkeernormering en aan de hand van de van toepassing zijnde gebiedstypering volgens de volgende aanduiding:
    1. 'overige zone - rest bebouwde kom';

op het moment van aanvraag van de omgevingsvergunning bepaald of is voorzien in voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van het voorgenomen gebruik van het betreffende bouwwerk.

c. Krachtens een voorschrift verbonden aan de omgevingsvergunning moet:
    1. in voldoende mate verzekerd zijn dat voldoende parkeergelegenheid zoals bedoeld onder b wordt gerealiseerd;
    2. in voldoende mate verzekerd zijn dat voldoende parkeergelegenheid zoals bedoel onder b in stand wordt gehouden.

8.1.2 Afwijken van de gebruiksregels

a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.1 en toestaan, dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien en in stand wordt gehouden op eigen terrein, indien:
   1. er voldoende parkeergelegenheid in het openbaar gebied is, of;
   2. er door andere omstandigheden mede verband houdende met de aard en omvang van de nieuwe functie of het bouwwerk zoals dubbelgebruik, aanwezigheidspercentages en fietsgebruik volstaan kan worden met een lagere norm.
b. afwijken van de regels, als bedoeld onder a. is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
   1. de parkeersituatie in de openbare ruimte;
   2. de woon- en leefsituatie.
c. Het bevoegd gezag kan afwijken van de parkeernormering, in die zin dat meer parkeerplaatsen worden geëist dan het aantal dat als voldoende parkeergelegenheid wordt beschouwd, indien het voorgenomen gebruik van het bouwwerk daartoe aanleiding geeft.

Artikel 9 algemene wijzigingsregels

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

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, 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 wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %.

c. Lid a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

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

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in lid a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

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

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Klaphekstraat ong. kad. nr. 2439 Ewijk'.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Beeldkwaliteitplan

Bijlage 2 Landschappelijke inpassing