Hoge Woerd

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

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

Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie **8**
2.1 Bestaande situatie 8
2.2 Toekomstige situatie 9

Hoofdstuk 3 Beleidskader **12**
3.1 Nationaal beleid 12
3.2 Provinciaal beleid 13
3.3 Gemeentelijk beleid 15
3.4 Conclusie 17

Hoofdstuk 4 Milieu- & omgevingsaspecten **18**
4.1 Bodem 18
4.2 Geluid 19
4.3 Milieuzonering 20
4.4 Luchtkwaliteit 22
4.5 Geur 23
4.6 Externe veiligheid 24
4.7 Waterhuishouding 27
4.8 Ecologie 32
4.9 Cultureel Erfgoed 34
4.10 Leidingen 35
4.11 Vormvrije MER-beoordeling 35

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving **36**
5.1 Algemeen 36
5.2 Bestemmingsplan 37

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid **39**
6.1 Economische uitvoerbaarheid 39
6.2 Inspraak 39
6.3 Zienswijzen 39

Bijlagen bij toelichting 41

Bijlage 1 **Beeldkwaliteitplan** 42
Bijlage 2 **Verkennend en nader bodemonderzoek** 43
Bijlage 3 **Aanvullend verkennend bodemonderzoek** 44
Bijlage 4 **Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai** 45
Bijlage 5 **Akoestisch onderzoek industrielawaai** 46
Bijlage 6 **Externe veiligheid Hoge Woerd** 47
Bijlage 7 **Waterhuishoudkundig plan** 48
Bijlage 8 **Quickscan Wet natuurbescherming** 49
Bijlage 9 **Stikstofdepositieonderzoek** 50
Bijlage 10 **Verkennend archeologisch onderzoek** 51
Bijlage 11 **Nota Zienswijzen** 52

Regels 53

Hoofdstuk 1 **Inleidende regels** 54
Artikel 1 Begrippen 54
Artikel 2 Wijze van meten 58

Hoofdstuk 2 **Bestemmingsregels** 59
Artikel 3 Groen - Landelijk groen 59
Artikel 4 Groen 61
Artikel 5 Verkeer 62
Artikel 6 Water 63
Artikel 7 Woongebied 64
Artikel 8 Waarde - Archeologie 1 68
Artikel 9 Waterstaat - Waterlopen 70

Hoofdstuk 3 **Algemene regels** 71
Artikel 10 Anti-dubbeltelregel 71
Artikel 11 Algemene bouwregels 71
Artikel 12 Algemene gebruiksregels 72

Hoofdstuk 4 **Overgangs- en slotregels** 74
Artikel 13 Overgangsrecht 74
Artikel 14 Slotregel 74

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op het nieuwe woongebied Hoge Woerd gelegen aan de zuidoostelijke zijde van Ewijk. De gemeente Beuningen wil het gebied ten zuiden van de Koningstraat in Ewijk ontwikkelen met woningbouw. Het plangebied is in eigendom van de gemeente en heeft momenteel een agrarische bestemming. Het plan is om hier een nieuw woonlint te realiseren met woningen in diverse categorieën, parkeervoorzieningen en openbaar groen.

Het betreft een nieuw woongebied van 150 woningen. De nieuwe woningen passen niet in de geldende beheersverordening. Om de gewenste woningen toch te kunnen realiseren is het noodzakelijk het geldende bestemmingsplan voor de gronden in het plangebied te herzien.

1.2 Ligging plangebied

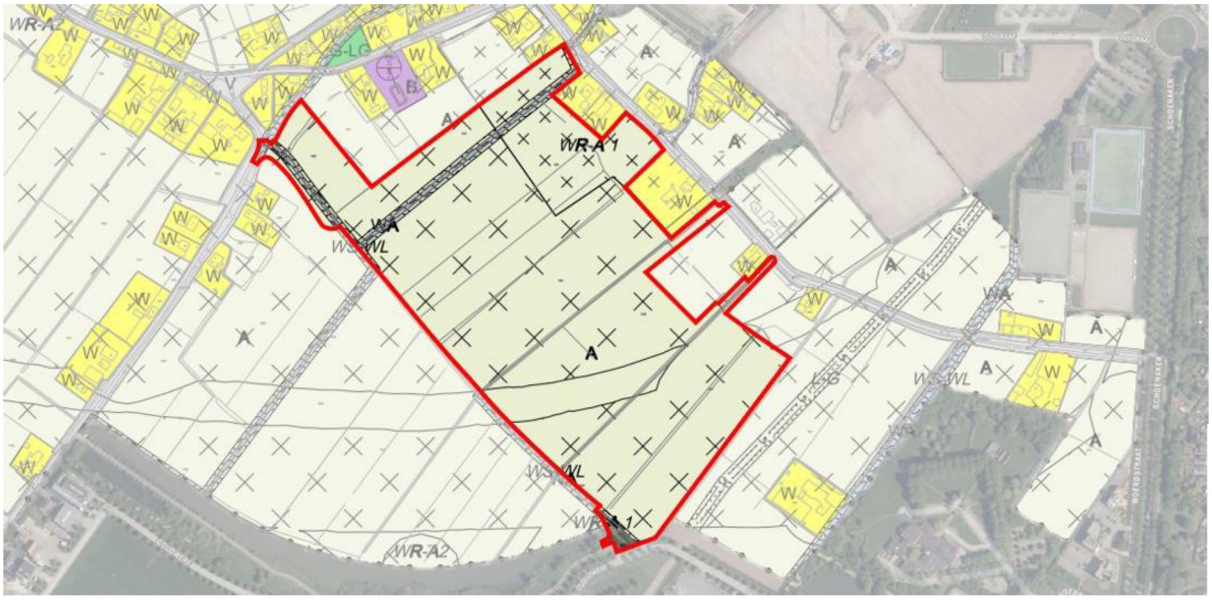
Het plangebied is gelegen aan de zuidoostzijde van de kern Ewijk in het gebied Hoge Woerd, De locatie bevindt zich globaal tussen de Koningstraat (noordelijk), Goudwerf (zuidelijk) en de Steeg (zuidwestelijk). Navolgende afbeelding toont de globale ligging en begrenzing van het plangebied in de omgeving. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding van het bestemmingsplan.



Globale begrenzing plangebied (rode omkadering)

1.3 Geldende plannen

Voor de gronden van de beoogde ontwikkeling geldt de beheersverordening 'Randzone Ewijk', vastgesteld door de gemeenteraad op 3 juni 2016. Ter plaatse van het projectgebied geldt de bestemming 'Agrarisch' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'. Tevens geldt ter plekke van de beoogde ontwikkeling het Parapluplan Parkeren, vastgesteld door de gemeenteraad op 29 mei 2018.



Uitsnede geldende beheersverordening, met globale begrenzing plangebied (rode omkadering)

De realisatie van 150 woningen met bijbehorende parkeervoorzieningen en openbaar groen is niet mogelijk binnen de geldende beheersverordening. Vandaar dat het noodzakelijk is een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.

1.4 Leeswijzer

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

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

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

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

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

Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie

2.1 Bestaande situatie

Op dit moment bestaat het plangebied uit agrarische gronden. De gronden worden momenteel niet bewerkt en bestaan uit gras en lage begroeiing. Het gebied wordt omsloten en doorkruist met diverse watergangen.



Impressie van het plangebied, gezien vanuit noordoostelijke richting

Direct aan het plangebied liggen enkele woningen (Koningstraat 1a t/m Koningstraat 7b), evenals aan de overzijde van de Koningstraat (ten noordoosten van het plangebied). Het overige deel van het plangebied wordt omringd door agrarische gronden, zonnepark Lage Woerd en bedrijventerrein Schoenaker.

2.2 Toekomstige situatie

Stedenbouwkundig plan
Ten zuiden van de kern van Ewijk liggen de historische linten. Een aantrekkelijke, overwegend agrarische zone van lintbebouwing, afgewisseld met zichten op het landschap. Hier wordt nu met de Hoge Woerd een nieuw lint aan toegevoegd. Uitgangspunt voor de stedenbouwkundige structuur zijn de archeologische vindplaatsen in dit gebied. Deze blijven onbebouwd en worden in het landschap herkenbaar gemaakt. Langs deze plaatsen vormt zich een nieuw lint, vanaf de Steeg tot de Goudwerf. Langs of aan dit nieuwe lint worden 150 woningen gerealiseerd, in verschillende erven en clusters. Bestaande watergangen krijgen meer ruimte en vista's en doorzichten op het landschap bevorderen het landelijke karakter van Hoge Woerd. Voor het plangebied is een verkaveling ontworpen. Op navolgende afbeelding zijn de beoogde verkaveling en de plankaart weergegeven.



Stedenbouwkundige verkaveling



Plankaart

Het nieuwe woongebied Hoge Woerd wordt langs een nieuw lint opgebouwd uit verschillende erven met hoofdwoning (aan het lint), eerste-, tweede- en derdelijns lintbebouwing en twee specials. Deze kenmerken zich door de gevarieerde bebouwing, groene randen en vista's naar het aangrenzende landelijk gebied. De erven, lintbebouwing en specials kennen elk hun eigen beeldkwaliteitsvoorschriften. Het zijn opzichzelfstaande eenheden met een sterke interne samenhang in architectuur, rooilijnen, kleur- en materiaalgebruik en waar de variatie in de details tot uiting komt. De diversiteit tussen de eenheden onderling zorgt voor een gevarieerd beeld aan het lint. De specials zijn zelfstandige entiteiten, die in maat en schaal afwijken van de erven en lintbebouwing. De specials zijn niet direct aan het lint gepositioneerd en hebben een eigen stedenbouwkundige typologie.

Qua woningbouwprogramma voldeed het plan in de beginfase aan de toen geldende norm van 30 % sociaal/betaalbaar. Het streven is om in de uiteindelijke planvorming uit te komen op 20 % sociaal, 30 % betaalbaar en 50 % vrije sector. Conform de 'Woondeal regio Arnhem-Nijmegen' (2020) en de subregionale woonagenda (2020) bouwen de gemeenten in de regio minimaal 50 % betaalbaar. Het uitgangspunt voor betaalbare woningen is als volgt:

- 30 % woningen: sociale huur tot € 763,- per maand (prijspeil 2022) en/of goedkope koop tot € 250.000,- (niet geïndexeerd)
- 20 % woningen: vrije sector middenhuur tussen € 763,- en € 1.000,- per maand (dit laatste bedrag is niet geïndexeerd) en/of betaalbare koop tussen € 250.000,- en € 355.000,- (NHG-grens, prijspeil 2022)

Beeldkwaliteit
Voor het gehele ontwikkelingsgebied 'Hoge Woerd' is een beeldkwaliteitplan ontwikkeld, zie bijlage 1 bij de toelichting. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zal het aan de gemeenteraad worden voorgelegd om dit beeldkwaliteitplan onderdeel uit te laten maken van de 'Nota ruimtelijke kwaliteit'. De huidige 'Nota ruimtelijke kwaliteit' wordt daarmee partieel herzien.

Verkeer
Voor de ontsluiting zal gebruik worden gemaakt van de bestaande omliggende infrastructuur. De afwikkeling van het bouwverkeer vindt plaats via een doorgang op de Goudwerf naar de Hoge Woerd. Zodra de bouw klaar is, is er vooralsnog geen doorsteek voor gemotoriseerd verkeer via de Goudwerf. De bouw vindt plaats van noord naar zuid, zodat wanneer de noordkant klaar is, het woonverkeer via de Steeg kan worden ontsloten. Uiteindelijk wordt De Hoge Woerd aangesloten op een rondweg via de zonnevelden/Koningstraat of op een rondweg via de Steeg/Elsenpas. Met die keuze word duidelijk welke definitieve doorgang, noord op Steeg of zuid nabij Goudwerf, open blijft. Ten behoeve van de bereikbaarheid blijven beide doorgangen goed toegankelijk voor hulpdiensten.

Tussen de Koningstraat en het nieuwe lint wordt geen doorsteek voor gemotoriseerd verkeer gerealiseerd. Wel komt er een langzaamverkeersverbinding om de Hoge Woerd aan te sluiten op de bestaande fietsverbindingen, waaronder de snelfietsroute tussen Beuningen en Nijmegen.

Parkeren
Qua parkeernorm wordt aangesloten bij de normen zoals deze zijn opgenomen in het parapluplan ´Parkeren´. Het plangebied valt binnen de gebiedsaanduiding 'rest bebouwde kom'. Afhankelijk van de woningtypes en segementen die gerealiseerd worden, geldt er een parkeernorm van 1,2 tot 2,3 parkeerplaatsen per woning (inclusief 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoekers). Voor patiowoningen wordt een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen per woning gehanteerd.

Het benodigd aantal parkeerplaatsen zal binnen het plangebied worden gerealiseerd. De te hanteren parkeernorm is in de regels van het bestemmingsplan geborgd, door het overnemen van de bepalingen uit het parapluplan.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

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

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

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

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

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

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

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

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geïntroduceerde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet in de toelichting een onderbouwing opgenomen worden van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. De ladder worden in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

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

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

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

Planspecifiek
Met dit plan wordt de realisatie van maximaal 150 woningen mogelijk gemaakt. Daarmee is sprake van een stedelijke ontwikkeling, welke getoetst moet worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Ten aanzien van de eerste trede van de ladder kan worden gesteld dat het voorliggende plan voorziet in een regionale woningbehoefte. Uit subparagraaf 3.2.2 volgt dat de beoogde ontwikkeling past binnen de regionale woningbouwafspraken. Daarnaast wordt met de realisatie van levensloopgeschikte woningen, sociale huurwoningen, tweekappers en rijwoningen kwalitatief gezien een bijdrage geleverd aan de actuele woonbehoefte, in aanvulling op de bestaande woningvoorraad van de gemeente Beuningen.

Wat betreft de tweede trede kan onderhavige woningbouwontwikkeling niet met de beoogde kwaliteit binnen het huidige stedelijk gebied worden gerealiseerd. Het plangebied is gelegen in de randzone van Ewijk, tussen bedrijventerrein Schoenakker, de kern Ewijk en Keizershoeve. Bovendien is de ontwikkeling van Hoge Woerd al jaren voorzien. Het plangebied is in de geldende gemeentelijke structuurvisie uit 2012 aangeduid als 'Woningbouwlocatie'. Het plan voldoet daarmee aan de eisen van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.4 Conclusie

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

3.2 Provinciaal beleid

Op 19 december 2018 hebben de Provinciale Staten de 'Omgevingsvisie Gaaf Gelderland' vastgesteld. De bijbehorende geactualiseerde 'Omgevingsverordening Gelderland (februari 2022)' hebben de Provinciale Staten op 1 februari 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.

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

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

Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang, zoals goed bereikbare voorzieningen, aansprekende evenementen, unieke cultuurhistorie, inspirerende culturele voorzieningen en een mooie natuur. Ook goed wonen hoort daarbij. Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met uiteenlopende stedelijke en landelijke woonkwaliteiten. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied het vertrekpunt. De provincie geeft de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen en het concentreren van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, kan er aan de randen van steden of dorpen uitgebreid worden.

De dynamiek op de woningmarkt is groot. Mensen worden ouder, wonen steeds langer alleen en zelfstandig, worden steeds meer energiebewust en zijn mobieler dan vroeger, waardoor ze ook meer en makkelijker verhuizen. Het grootste deel van de woningen die in 2050 in Gelderland nodig zijn, staat er al. Maar deze woningen zijn niet klaar voor de toekomst en moeten aangepast of vervangen worden. Gelderland heeft de ambitie om een aanbod aan woningtypen en woonmilieus te hebben, dat past bij de diversiteit van de woningvraag; voor iedereen een passende (levensloopgeschikte), duurzame woning.

Voor de provincie staat een goede balans tussen de vraag en aanbod van woningen in verschillende prijscategorieën voorop, ook voor specifieke doelgroepen. De meeste woningen zijn verre van energieneutraal en klimaatbestendig. De provincie stimuleert innovaties op dit terrein, zoals het aardgasloos maken van bestaande woningen en het verduurzamen van woonwijken. Er is volop ruimte voor de biodiversiteit, middels aanleg van graslanden, oevers etc.Via het wnadelfietspad richting Koningstraat vindt een aansluiting plaats op de snelfietsroute van Beuningen naar Nijmegen. Daarnaast is de provincie met haar partners in gesprek over hoe het vraagstuk van klimaatadaptatie en wonen slimmer aangepakt kan worden. Voldoende groene ruimte, koele plekken, opvang van water in het licht van de klimaatverandering is immers van belang, zeker met het oog op de gezondheid van de Gelderlanders.

Planspecifiek
Aangezien in subparagraaf 3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking is aangetoond dat voldaan wordt aan de ladder voor duurzame verstedelijking en de beoogde woningtoevoeging regionaal is afgestemd, is het plan passend binnen de omgevingsvisie.

De omgevingsvisie doet verder geen specifieke uitspraken die van belang zijn voor de voorliggende ontwikkeling. De omgevingsvisie vormt daarom geen belemmering voor de nieuwe burgerwoningen.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

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.

Onderzoek en conclusie
In artikel 2.2 is opgenomen dat een bestemmingsplan alleen nieuwe woningen mogelijk maakt als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda.

In de toelichting wordt hierbij aangegeven dat voornoemde betrekking heeft op alle nieuwe woningen die in een ruimtelijk plan worden opgenomen; dus ook woningen die ontstaan door woningsplitsing of woningen die in het kader van functieverandering van kantoren, scholen, zorggebouwen, nieuwe (zorg-)landgoederen, vrijkomende agrarische bebouwing en dergelijke worden gerealiseerd.

Aangezien het toevoegen van 150 woningen passend is binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma (dat op zijn beurt past binnen de subregionale woonagenda, zie subparagraaf 3.3.3 Woonvisie), is de voorgenomen ontwikkeling niet strijdig met de Omgevingsverordening.

Voor het onderhavige plangebied zijn geen andere specifieke doelstellingen geformuleerd in de omgevingsverordening.

3.2.3 Conclusie

In het plangebied zijn geen provinciale belangen in het geding.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Beuningen

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

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

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

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

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

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

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

Uitbreidingsgebieden
Om te voorzien in de woningbouwbehoefte zijn nieuwe uitbreidingsgebieden noodzakelijk. De nieuwbouw sluit aan bij de identiteit van de dorpen. Zo zijn dichter naar Nijmegen meer stedelijke woonvormen passend. De gemeente hanteerd daarbij een andere benadering dan grootschalige uitbreidingen om ruimte en lucht te houden tussen de kernen. Dit geldt vooral voor Weurt, Beuningen en Ewijk. Deze kernen worden uit elkaar gehouden door landschapszones met recreatie, water en groen.

Winssen heeft een eigen positie binnen de gemeente. Deze kern is nog zelfstandig gelegen in het agrarisch landschap, bijna net als vroeger. Hier wil de gemeente het dorpse, landelijke woonmilieu behouden door alleen kleine uitbreiding binnen de bestaande dorpsstructuur toe te passen en een beperkte dorpse verdichting binnen de historische linten.

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

Planspecifiek
De ontwikkeling van het plangebied sluit aan bij de gemeentelijke omgevingsvisie. Met de Hoge Woerd wordt een nieuw woonlint toegevoegd, waarmee een bijdrage wordt geleverd aan het streven naar voldoende en diverse woningen, passend binnen de structuur en het landschap.

3.3.2 Omgevingsprogramma Woningbouw

Woningbouw is één van de onderdelen die in de omgevingsvisie is opnemen, met als belangrijke taak om meer woningen te bouwen voor nu en de toekomst. Het Omgevingsprogramma Woningbouw geeft antwoord op de vraag hoe de gemeente dat wil doen.

In het Omgevingsprogramma woningbouw is op kaart weergegeven hoe Beuningen tot 2040 wil groeien. Dit wordt het Panorama 2040 genoemd. Het panorama wordt per kern uitgewerkt in een structuurmodel.

Panorama 2040
In het concept Panorama 2040 is gekeken waar tot 2040 woningbouw in gemeente Beuningen mogelijk is. De potentiële ontwikkelgebieden zijn op kaart weergegeven. Op navolgende afbeelding is het panorama woningbouw voor Ewijk weergegeven.



Planspecifiek
Het plangebied voor de Hoge Woerd is in het panorama voor Ewijk aangeduid als 'geplande woningbouw projectontwikkeling en is zodoende onderdeel van de gebieden waar tot 2040 woningbouw gewenst is.

3.3.3 Woonvisie

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

Kwalitatieve opgave: inspelen op de mismatch
Het is de ambitie om over voldoende woningen te beschikken én de juiste woningen op de juiste plekken te hebben, passend bij de doelgroepen en woonwensen nu en op langere termijn. De mismatch tussen vraagontwikkeling en huidig woningaanbod is daarbij maatgevend. Binnen de gemeente moet een gevarieerd aanbod aan woonmilieus worden aangeboden: landelijk, dorps en centrum-dorps wonen.

Kwantitatieve opgave: bandbreedte
Vanzelfsprekend is het inspelen op de kwalitatieve mismatch op de woningmarkt op termijn cruciaal, dat is vertrekpunt. Een kwantitatieve bandbreedte, als kader waarbinnen de juiste kwaliteiten gerealiseerd kunnen worden, blijft echter nodig. Meer dan in het verleden wil de gemeente daarin ruimte voor flexibiliteit creëren, zodat sneller wordt ingespeeld op nieuwe kansrijke initiatieven.

De gemeente gaat voor de planperiode uit van een gedoseerde groei van het aantal woningen, gericht op de eigen woningbehoefte, waarbij gedifferentieerd wordt gebouwd voor de juiste doelgroepen (senioren, starters, kleine huishoudens).

Planspecifiek
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. De Hoge Woerd is reeds als locatie opgenomen in de gemeentelijke woningbouwprogrammering voor in totaal (samen met de Lage Woerd) 285 woningen. Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van 150 woningen mogelijk gemaakt.

Met de beoogde woningbouwontwikkeling streeft de gemeente kwalitatief gezien naar een vitale wijk. De woonvisie legt de focus op doelgroepen als senioren en middeninkomens. Dit is ook vastgelegd in de woningbouwafspraken met de regio. Door het toevoegen van levensloopgeschikte woningen, sociale huur en de bouw van tweekappers en rijwoningen geeft de gemeente uitvoering aan dat beleid en voorziet ze in de actuele woonbehoefte van deze doelgroepen in aanvulling op de bestaande woningvoorraad van Ewijk.

3.4 Conclusie

Dit bestemmingsplan past binnen het beleid van de verschillende overheden.

Hoofdstuk 4 Milieu- & omgevingsaspecten

4.1 Bodem

4.1.1 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 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).

4.1.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Er is een verkennend en nader bodemonderzoek (zie Bijlage 2) en een aanvullend verkennend bodemonderzoek (zie Bijlage 3) uitgevoerd in het plangebied.

Naar aanleiding van het verkennend bodemonderzoek waren er verdenkingen van aanwezigheid van zware metalen en PAK ter plaatse van de kavelpaden en dammen op de zuidelijke percelen (percelen 1379 en 1493, zijde Goudwerf) en op het meest noordwestelijke terreindeel (perceel 1580, zijde Steeg).

Tevens werd het gebied als verdacht beschouwd met betrekking tot organochloorbestrijdingsmiddelen (OCB) in verband met een (fruit)boomgaard uit het verleden. Ter plaatse van de (voormalige) kavelpaden en dammen kunnen puinresten in de bodem worden verwacht. In puinresten kan ook asbest aanwezig zijn. Naar aanleiding hiervan zijn deze terreindelen als verdacht aangemerkt.

In de bovengrond ter plaatse van één boring (boring 01 in het kavelpad nabij een dam op het noordwestelijketerreindeel; zijde Steeg) is een sterke verontreiniging met PAK aangetoond (overschrijding interventiewaarde). Naar aanleiding hiervan heeft een nader onderzoek plaatsgevonden. De overige verdachte locaties kennen geen verontreinigingen en behoeven hiermee geen nader onderzoek.

Conclusie nader bodemonderzoek
Op basis van het nadere onderzoek wordt de oppervlakte waar de sterke verontreiniging voorkomt geschat op circa 40 m^2. De omvang van de sterke verontreiniging wordt daarmee geschat op circa 20 m^3. Omdat het volumecriterium van 25 m^3 boven de interventiewaarde verontreinigde grond niet wordt overschreden, is conform de Wet bodembescherming geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Sanering van deze verontreiniging is op grond van de Wet bodembescherming niet noodzakelijk.

Indien bij de toekomstige herinrichting van de locatie grondwerk moet worden verricht ter plaatse van de sterke verontreiniging met PAK, geldt de aanbeveling een plan van aanpak op te stellen waarin wordt beschreven hoe met de sterk verontreinigde grond wordt omgegaan en dit plan ter goedkeuring aan de gemeente Beuningen te overleggen alvorens met de uitvoering te starten. Als grond van het overige deel van de onderzoekslocatie vrijkomt, moet er rekening mee worden gehouden dat deze niet zonder meer elders toepasbaar is. Op hergebruik van grond is het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. De toepassing van grond elders moet worden gemeld via het 'meldpunt bodemkwaliteit'. In het kader van kostenefficiëntie wordt geadviseerd om vrijkomende grond zoveel mogelijk binnen de onderzoekslocatie te hergebruiken.

Conclusie aanvullend verkennend bodemonderzoek
Door wijziging van het stedenbouwkundig plan komen meer terreindelen in het gebied in aanmerking voor woningbouw. Zodoende vormt het aanvullend verkennend bomdemonderzoek een aanvulling op het eerder uitgevoerde verkennend en nader bodemonderzoek. Ter plaatse van de toegevoegde terreindelen zijn verhoogde gehalten aan zware metalen (kobalt, nikkel en cadmium) aangetroffen. In de toplaag zijn geen verontreiniging met organochloorbestrijdingsmiddelen (OCB) aangetoond. Aan het matig verhoogde gehalte nikkel plaatselijk in de ondergrond wordt een natuurlijk oorzaak toegekend. Nader onderzoek wordt derhalve niet zinvol geacht. De aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit levert geen belemmeringen op voor de voorgenomen woningbouwontwikkeling in het gebied.

Met inachtname van deze aanbeveling uit het nader bodemonderzoek vormt het aspect 'bodem' geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.2 Geluid

4.2.1 Regelgeving

De basis voor de ruimtelijke afweging van geluid is de Wet geluidhinder (Wgh) en het daaraan hangende Besluit geluidhinder (Bgh). 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.

In het geval er nieuwe geluidgevoelige objecten worden gerealiseerd, mag de geluidsbelasting niet meer bedragen dan de voorkeursgrenswaarde. Indien de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde moeten maatregelen getroffen worden, om hieraan alsnog te kunnen voldoen. Blijkt dat niet mogelijk of op zwaarwegende bezwaren te stuiten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard dan is het college van burgemeester en wethouders van de gemeente bevoegd tot het vaststellen van hogere waarden. Wanneer ook de maximaal te verlenen ontheffingswaarde wordt overschreden is in principe geen bouw van woningen of andere geluidgevoelige gebouwen mogelijk tenzij deze worden voorzien van dove gevels. De voorkeursgrenswaarde en maximaal toegestane geluidsbelasting voor nieuwe of bestaande geluidgevoelige bestemmingen verschillen per locatie en per geluidssoort.

In de Wgh en het Bgh is de zonering van wegen en het daarbij horende normenstelsel geregeld. Een zone is het akoestisch aandachtsgebied. Bij vaststelling van een bestemmingsplan moet voor alle wegen waarvan de zone een overlap met het plangebied kent, een akoestisch onderzoek worden verricht (art.76 lid 1 Wgh). De breedte van deze zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk). 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. Conform artikel 74 lid 2 bevindt zich geen zone langs wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Voor nieuwe woningen bedraagt de wettelijke voorkeursgrenswaarde 48 dB.

Op basis van het Bouwbesluit 2012 geldt een minimale geluidwering van 20 dB voor een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied (gebruiksgebied of een gedeelte daarvan voor het verblijven van personen). In die gevallen waarbij een besluit hogere waarden is genomen (op basis van de Wet geluidhinder of de Tracéwet) geldt de eis dat de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie het verschil is tussen de hoogst toelaatbare geluidbelasting (uit het besluit hogere waarden) en 35 dB(A) bij industrielawaai of 33 dB bij weg- of spoorweglawaai.

4.2.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In het akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai (zie Bijlage 4) is de geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaai op de te realiseren woningen op het plangebied Hoge Woerd te Ewijk berekend.

Uit het onderzoek blijkt dat niet wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De hoogst berekende geluidsbelasting vanwege de Goudwerf bedraagt 52 dB. Uit het onderzoek blijkt dat een hogere waarde procedure moet worden gevolgd ten gevolge van het wegverkeerslawaai afkomstig van de Goudwerf. De maximaal te ontheffen grenswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. Maatregelen om de geluidbelasting terug te dringen tot de voorkeursgrenswaarde zijn niet mogelijk of gewenst. Het plan voldoet aan de voorwaarden uit de beleidsregel om de grenswaarde te kunnen verhogen.

Voor de IJzerwerf wordt (ruim) voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Voor deze weg is een hogere waarde procedure niet aan de orde.

Het ontwerpbesluit hogere waarde zal gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

4.3 Milieuzonering

4.3.1 Regelgeving

Wanneer ruimtelijke ontwikkelingen in de directe omgeving van inrichtingen en/of bedrijven worden gerealiseerd, zal een onderbouwing 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.

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 middels 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.

Een verregaande scheiding van functies kan leiden tot inefficiënt ruimtegebruik en een gebrek aan ruimtelijke kwaliteit. Een gemengd gebied met een mix van wonen en werken, winkels en horeca stimuleert een levendig straatbeeld, een hogere sociale veiligheid en extra draagvlak voor aanwezige voorzieningen. Vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik verdient het, volgens de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), de voorkeur om functiescheidingen niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

Voor het vaststellen van de genoemde minimale richtafstanden tussen inrichtingen en milieugevoelige functies worden in de regel de lijsten zoals deze zijn opgenomen in de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' gebruikt. Daarbij wordt o.a. gekeken naar de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar en zo nodig naar het risico op bodem- of luchtverontreiniging. Bedrijven zijn in de VNG-handreiking ingedeeld in een 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'

Voorgaande 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.

4.3.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Het plangebied ligt, gemeten op het nauwste punt, op circa 50 m afstand van bedrijventerrein de Schoenaker. Op het bedrijventerrein zijn bedrijven in de categorie 2 t/m 3.2 toegestaan. Aan de zuidzijde is door de ligging nabij het bedrijventerrein, de ontsluitingsweg (Goudwerf) en de A73 sprake van een gemengd gebied. Hiervoor is een richtafstand van 50 m van toepassing. Hieraan wordt ruimschoots voldaan. Met behulp van de richtafstanden VNG kan worden geconcludeerd dat geur-, stof- en lichtinvloeden ruimschoots buiten het invloedsgebied van het plangebied vallen.

Daarnaast is er akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd, zie Bijlage 5. In juni 2010 is de geluidnota bedrijventerrein De Schoenaker vastgesteld met als doel enerzijds geluidruimte te bieden en te behouden voor bedrijfsactiviteiten en anderzijds de toekomstige woningbouwlocatie ten Noorden van het bedrijventerrein te beschermen. In voorbereiding op onderhavig bestemmingsplan heeft de gemeenteraad besloten het beheermodel te controleren en actualiseren. Concreet houdt dit in dat:

- Een geluidreservering van ten minste 60 dB(A)/m² beschikbaar is en blijft voor de bedrijvigheid op bedrijventerrein De Schoenaker;
- De cumulatieve geluidsbelasting van alle bedrijven tezamen ter plaatse van de toekomstige woningbouwlocatie ten noorden van De Schoenaker zoveel mogelijk wordt teruggebracht tot een ambitiewaarde van 50 dB(A) met als uiterste grenswaarde 55 dB(A).

Het onderzoek heeft aangetoond dat de geluidbelasting in het plangebied voldoet aan de grenswaarde van 55 dB(A), maar de gecumuleerde geluidbelasting niet voldoet aan de ambitiewaarde van 50 dB(A). Er geldt vanuit de geluidnota voor het industrieterrein Schoenaker een onderzoeksverplichting om de geluidbelasting op de woningen terug te brengen naar de ambitiewaarde.

Bij volledige opvulling van de binnenplanse geluidruimte kan de gecumuleerde geluidbelasting toenemen tot de grenswaarde van 55 dB(A). Dit betekent dat er bij 59 kavels sprake is van een overschrijding van de ambitiewaarde. Omdat gestreefd moet worden om de ambitiewaarde van 50 dB(A) te bereiken, is een onderzoek naar maatregelen beschreven.

Mogelijke maatregelen die worden benoemd (zoals een geluidwal), zijn niet passend bij de beoogde ontwikkeling. Het plaatsen van een geluidscherm of aarden wal om het geluid af te schermen levert nauwelijks een reductie op en stuit op bezwaren van landschappelijke en financiële aard. Ook is het plan niet anders in te delen.

Het binnenniveau in de woningen is verankerd in het Bouwbesluit. Het geluidsniveau in de buitenruimte zal niet hoger zijn dan 55 dB(A). Maatregelen stuiten op overwegende bezwaren. Omdat de geluidruimte op de bedrijfskavels gehandhaafd blijft en het plan niet leidt tot nieuwe toetspunten, vormt realisatie van Hoge Woerd geen onevenredige belemmering voor bedrijven.

De conclusie is dat het woningbouwplan Hoge Woerd niet leidt tot onevenredige aantasting van de geluidruimte van de bedrijven (individueel en cumulatief). Ook is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 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.

4.4.2 Doorvertaling bestemmingsplan

De realisatie van maximaal 150 woningen valt ruimschoots in de categorie NIBM. Het afgelopen jaar onderzocht GGD Gelderland-Zuid op verzoek van de gemeente Beuningen de luchtkwaliteit nabij de A50 en A73. Hiervoor zijn stikstofdioxide-concentraties gemeten. Uit het onderzoek blijkt dat de aangetroffen concentraties ruim onder de wettelijke norm liggen. De aangetroffen concentraties komen overeen met eerdere berekeningen die het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) heeft gedaan. Nadien is ook de maximale snelheid op de snelwegen verlaagd naar 100 km/u

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.5 Geur

4.5.1 Regelgeving

Vergunningplichtige veehouderijen moeten voor wat betreft geur van dierenverblijven voldoen aan de Wet geurhinder en veehouderij. Verder moeten op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de beste beschikbare technieken worden toegepast. Veehouderijen die onder het Activiteitenbesluit vallen, moeten voldoen aan de in dat besluit genoemde minimumafstanden en of norm voor de geurbelasting tot geurgevoelige objecten.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningen op grond van de Wet milieubeheer, waar het gaat om stank veroorzaakt door het houden van dieren. Daarnaast is de wet van belang in verband met de zogenoemde 'omgekeerde werking' in het kader van de ruimtelijke ordening. De Wgv kent een aantal standaardnormen. De Wgv stelt alleen eisen aan de geurhinder vanwege dierenverblijven. De Wgv maakt hierbij onderscheid tussen dieren met geuremissiefactoren en dieren zonder geuremissiefactoren:

- De wet schrijft voor dat bij dieren waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld de geurbelasting op een 'geurgevoelig object' niet meer mag bedragen dan een bepaalde waarde. De geuremissiefactoren zijn opgenomen in bijlage 1 van de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv).
- Voor dieren waarvoor geen geuremissiefactor is opgenomen, moet tenminste een minimale afstand tussen een veehouderij en een 'geurgevoelig object' worden aangehouden.

De maximaal toegestane geurbelasting op 'geurgevoelige objecten' is bij dieren met een geuremissiefactor afhankelijk van de liggen van de objecten. Deze maximale waarde voor de geurbelasting is opgenomen in artikel 3 van de Wgv en wordt uitgedrukt in aantallen Europese odour units in een volume-eenheid lucht (OUe/m³). Hierbij wordt uitgegaan van de 98-percentiel geurconcentratie. Dat betekent dat de berekende geurconcentratie gedurende 98 procent van het jaar niet wordt overschreden.

Daarnaast hebben gemeenten de mogelijkheid gekregen om binnen een wettelijk bepaalde bandbreedte van deze standaardnormen af te wijken. Op deze wijze kan de gemeente een geurhinderbeleid vaststellen dat is afgestemd op de plaatselijke situatie.

4.5.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen agrarische bedrijven gevestigd met een geurcontour die raakt aan het woongebied. Ten aanzien van de op het bedrijventerrein aanwezige bedrijven gelden de richtafstanden uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Op basis van deze systematiek wordt ook rekening gehouden met geurhinder. Zoals aangetoond in paragraaf 4.3 wordt aan de richtafstanden voldaan. Zodoende is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

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

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 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 inrichtig 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. Het besluit is op 27 oktober 2004 in werking getreden.

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Daarin wordt geregeld hoe een gemeente moet omgaan met risico’s langs relevante buisleidingen. De hogedruk gasleidingen van Gasunie zijn het meest relevant. De risico’s worden vooral bepaald door de maximale druk en diameter van de leiding, maar ook door getroffen maatregelen.

Op 1 april 2015 is de regeling ‘Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen’ in werking getreden. Het Basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het Basisnet beheerst de afweging tussen enerzijds een noodzaak en toename van het vervoer van gevaarlijke stoffen en anderzijds een behoefte om de fysieke ruimte langs en boven de infrastructuur intensiever te benutten. In de regeling ligt vast wat de maximale risico’s voor omwonenden mogen zijn. 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.

4.6.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Er is een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd (zie Bijlage 6). Navolgende afbeelding geeft de ligging van risicobronnen ten opzichte van het plangebied weer:



Ligging risicobronnen ten opzichte van het plangebied (rode arcering) en een indicatie van PR 10^{-6} contouren (zwarte stippellijnen) en de invloedsgebieden (blauwe en groene (gestippelde) lijnen).

Een risicobron is relevant wanneer het invloedsgebied of de veiligheidsafstand (deels) over het plangebied valt. Dit is het geval wanneer de grootte van het invloedsgebied of risicoafstand groter is dan de kortste afstand tussen de risicobron en het plangebied.

	Risicobron	Afstand tot plangebied	Invloedsgebied/ risicoafstand	Relevant
1	Autosnelweg A50 (Valburg-Ewijk)	1.300 m	355 m	Nee
2	Autosnelweg A73 (Ewijk-Neerbosch)	750 m	355 m	Nee
3	**Inter-Che-M**	**600 m**	**1.700 m**	**Ja**
4	**Buisleiding A-505 (Gasunie)**	**100 m**	**430 m**	**Ja**
5	**Buisleiding A-507 (Gasunie)**	**100 m**	**480 m**	**Ja**
6	(Lpg-)tankstation Shell Beuningen	700 m	150 m	Nee

Inrichtingen c.q. bedrijven
Op 600 m ten zuiden van het plangebied ligt het bedrijf InterCheM. InterCheM is een afvalverwerkingsbedrijf met gevaarlijke stoffen en valt onder de werkingssfeer van het Bevi. Het invloedsgebied valt over het plangebied. Het plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} per jaar ligt niet over het plangebied. Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor het planvoornemen. Conform het Bevi dient ook het groepsrisico te worden bepaald. Het groepsrisico veroorzaakt door InterCheM neemt beperkt toe naar 0,002 maal de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico vormt geen belemmering voor het plangebied maar dient conform het Bevi te worden verantwoord. Er kan zich een ongeval voordoen waarbij een toxische wolk kan vrijkomen die gevolgen heeft voor het plangebied. Om de risico's in het plangebied te beperken kunnen er extra afwegingen gemaakt worden betreffende handmatig afsluitbare ventilatie, aanrijroutes en brandpreventie.

In het kader van het vooroverleg is voor de beoogde ontwikkeling van de Hoge Woerd advies gevraagd aan de Veiligheidsregio Gelderland-Zuid. Op basis van het advies van de Veiligheidsregio Gelderland-Zuid is het scenario 'toxische wolk' van toepassing op het plangebied. Dit is een scenario waarbij als gevolg van een ongeval met een tankauto een toxische stof (gas/vloeistof) vrijkomt en een toxische wolk ontstaat met een groot effectgebied. Een dergelijk incident kan door de brandweer

bestreden worden door een eventueel lek te dichten, een eventuele vloeistofplas met schuim af te dekken en/of toxische gassen af te schermen met waterschermen. Mensen binnenshuis genieten een behoorlijke mate van bescherming tegen het binnendringen van giftige gassen. Voorwaarde hiervoor is wel dat verntilatieopeningen gesloten kunnen worden. Vandaar dat de veiligheidsregio adviseert om bouwkundig centraal afschakelbare ventilatie toe te passen. Buitenshuis is het risico veel groter. Het is van levensbelang dat mensen zo snel mogelijk naar een binnenlocatie vluchten.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg
Het plangebied is op circa 750 m van de A73 en 1.300 m van de A50 gelegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen mogelijk is. De PR 10^{-6} contour wordt vanuit de as van de weg gemeten en bedraagt 18 m. Van een GR-plafond 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.

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de rijksweg A50 en A73 is volgens het advies van de Veiligheidsregio Gelderland-Zuid eveneens het scenario 'toxische wolk' van toepassing, met het advies om bouwkundig centraal afschakelbare ventilatie toe te passen.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over het water
Het plangebied is op ruim 2,5 km van de Waal gelegen. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze rivier is niet van invloed op onderhavige ontwikkeling.

Vervoer van gevaarlijke stoffen door een buisleiding
De ondergrondse buisleidingen A-505 en A507 liggen op ongeveer 100 m ten oosten van het plangebied. Door deze buisleidingen wordt aardgas onder hoge druk getransporteerd. Het planvoornemen valt binnen het invloedsgebied van beide leidingen, waardoor beide relevant zijn in het kader van de externe veiligheid van het planvoornemen. Aardgastransportleidingen met een druk hoger dan 16 bar vallen onder de werkingssfeer van het Bevb. Conform het Bevb dient er in het kader van externe veiligheid toetsing uitgevoerd te worden aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.Daarnaast geldt op grond van het Bevb voor buisleidingen een belemmeringenstrook van minimaal 5 me (gemeten vanuit het hart van de buisleiding) aan weerszijden. Deze strook leidt tot beperkingen voor onder meer bouwwerken (niet gerelateerd aan de buisleiding) en voor graafwerkzaamheden. Het plangebied ligt hier buiten.

Beide buisleidingen hebben geen PR10^{-6} per jaar contour buiten het leidingtracé. Het plaatsgebonden risico vormt geen beperking voor de planontwikkeling. Wel ligt het plangebied deels binnen de 100% en nagenoeg geheel binnen de 1% letaliteitscontour van de beide buisleidingen. Het groepsrisico ten gevolge van de buisleiding ter hoogte van het plangebied neemt in de toekomstige situatie licht toe voor leiding A-505 en ligt op 0,545 maal de oriëntatiewaarde. Voor leiding A-507 neemt het groepsrisico nabij het plangebied niet waarneembaar toe en ligt rond de 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Gezien de beperkte toename van het groepsrisico van buisleiding A505 en de niet zichtbare toename van het groepsriscio van buisleiding A507 dient het groepsrisico beperkt verantwoord te worden. Calamiteiten met hogedruk aardgastransportleidingen doen zich alleen voor als een leiding beschadigd raakt en gas ontsnapt. Een 'fakkelbrand' is daarbij het maatgevende scenario.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

- **Toxische wolk:** Bij een toxische wolk wordt door de brandweer en andere hulpdiensten voornamelijk vanaf het bovenwinds gebied opgetreden. Vanaf het benedenwinds gebied kan maar in beperkte mate worden opgetreden. Bij het optreden is bronbestrijding moeilijk. De hulpdiensten kunnen zich voornamelijk richten op het redden van mensen, het verlenen van eerste hulp aan gewonden en het verdunnen van de toxische wolk met behulp van water.
- **Fakkelbrand:** Bestrijding van een gasontsnapping en de daarop volgende fakkelbrand door hulpdiensten is niet mogelijk. Hiervoor is het noodzakelijk dat de leidingbeheerder (De Gasunie) de leiding inblokt (afsluit). Dit kan tot een uur na het ontstaan van de fakkelbrand duren. Na dit inblokken zal echter nog geruime tijd gas vrij blijven komen. Bij ontsteking leidt een gasontsnapping tot een fakkelbrand. De inzet van hulpdiensten zal gericht zijn op het voorkomen en bestrijden van secundaire branden. Dit zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron, zodra de hittestralingsintensiteit dit toelaat. De brandweer richt zich 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

- **Toxische wolk:** Personen zijn na het ontstaan van een toxische wolk op zichzelf en anderen aangewezen. Afhankelijk van de situatie en de inrichting van de omgeving kan het handelingsperspectief verschillen. Snel reageren is bevorderlijk. Voor personen buiten is advies om te vluchten. Indien vluchten niet mogelijk is, wordt geadviseerd om binnen te schuilen. Voor personen binnen wordt binnen blijven geadviseerd en naar hoogste bouwlaag met een vlak plafond te gaan. Hierbij ramen en deuren sluiten en ventilatie uitzetten.
- **Fakkelbrand:** Bij het optreden van een fakkelbrand ter hoogte van het plangebied zal het worden blootgesteld aan hoge hittestraling. Zowel binnen schuilen als vluchten is geen optie. Bij een fakelbrand op grotere afstand van het plangebied is schuilen in een gebouw in principe de beste optie. Na verloop van tijd zal de hittebelasting snel afnemen en is ontvluchting vanuit het pand wellicht mogelijk. Voor personen buiten is vluchten het advies. Als er schuilmogelijkheden zijn, is het advies dekking te zoeken of een schuilplaats binnen te gaan. Voor personen binnen is binnenblijven het advies. Als secundaire branden optreden, is het handelingsperspectief vluchten aan de schaduwzijde van het gebouw ten opzichte van het incident.

Bij een calamiteit 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. Een fakkelbrand is echter ook zichtbaar, hoorbaar en de hittestraling is duidelijk voelbaar voor aanwezigen, waardoor de effectieve strategie voor zelfredzaamheid door aanwezigen juist kan worden ingeschat. Vluchtroutes helpen mensen het gebied te verlaten. Vluchtroutes moeten duidelijk zichtbaar zijn, zich van de activiteit af richten (bij voorkeur haaks op de windrichting), breed genoeg zijn en vrij zijn van obstakels.

Gelet op de hiervoor genoemde overwegingen adviseert de Veiligheidsregio Gelderland-Zuid de volgende maatregelen in overwegingen te nemen:

- **Toxische wolk:**
  1. Toepassen van centraal afschakelbare ventilatie voor de woningen**;**
- **Fakkelbrand:**
  1. Overweeg een extra deklaag op de leiding in overleg met de Gasunie. Extra gronddekking verlaagt het risico op beschadiging van de leiding;
  2. Sluit voorzieningen voor bijzondere kwetsbare doelgroepen in beginsel uit;
  3. Bouw met steenachtige/moeilijk brandbare materialen (gevel/dak);
  4. Goede infrastructurele begeleiding bij het aanleggen en onderhouden van het plangebied nabij de buisleidingen is noodzakelijk om het risico op mechanische beschadeging zoveel mogelijk te beperken;
  5. Het plangebied kan te maken krijgen met externe veiligheidsscenario's waarbij een langdurige en grotere capaciteit aan bluswatervoorziening mogelijk noodzakelijk is.

De adviezen worden in overweging genomen. Er hoeven geen nadere eisen aan het plan gesteld te worden in het kader van het aspect externe veiligheid.

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

4.7 Waterhuishouding

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

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

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

4.7.1 Regelgeving

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

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

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

- Waterbeheerprogramma 2016 - 2021 'Koers houden en kansen benutten';
- Nota riolering 'Samen door één buis' (2019) en;
- Keur voor waterkeringen en wateren.

Gemeente Beuningen
Het gemeentelijk waterbeleid is gericht op het voorkomen, beperken of tot een aanvaardbaar risico terugbrengen van wateroverlast en schade aan milieu en volksgezondheid. Het Gemeentelijk Riool- en Waterplan (GRWP 2018-2022) beschrijft de gemeentelijke zorgplicht voor afvalwater, hemelwater en grondwater. In het kader van de watertoets wordt een vertaalslag gemaakt naar de concrete plansituatie.

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

Zorgplicht hemelwater
Perceeleigenaren dienen hemelwater in eerste instantie op eigen terrein te verwerken of op oppervlaktewater te lozen. Als dit redelijkerwijs niet mogelijk is draagt de gemeente zorg voor de doelmatige inzameling en verwerking van afvloeiend hemelwater (Waterwet art 3.5).

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

4.7.2 Beschrijving watersysteem

Het plangebied is gelegen tussen Ewijk en Beuningen, tussen de Waal en de A73. Het plangebied is momenteel braakliggend. Daarvoor was de locatie in gebruik voor landbouw (akkerbouw en fruitteelt). In de huidige situatie is er geen verharding aanwezig in het plangebied.

Grondwatersysteem
Het plangebied heeft een maaiveldhoogte van 7,0 á 7,6 m boven NAP. Nabij het plangebied zijn een aantal peilbuizen aanwezig (geweest) ten behoeve van grondwatermonitoring. Geen van de meetperiodes zijn wat betreft frequentie of regelmaat van de metingen voldoende om de gemiddeld hoogste en laagste grondwaterstanden (GHG en GLG) vast te leggen, maar de gemeten grondwaterstanden geven wel een indicatie. Het gemiddelde van de peilbuizen geeft een GHG en GLG van respectievelijk 6,8 en 6,0 m NAP. De grondwaterstandsfluctuatie volgt niet dezelfde trend als de waterpeilen in de sloten, wat aangeeft dat sprake is van twee watersystemen. Het plangebied ligt niet in het intrekgebied van een grondwaterwinning of een grondwaterbeschermingsgebied

Oppervlaktewater
In het plangebied hanteert het Waterschap een zomerpeil van +6,6 m NAP en een winterpeil van +6,3 m NAP. In en om het plangebied zijn verschillende watergangen aanwezig. Aan de noordwestzijde van het plangebied is een A-watergang. Aan de zuidwestelijke rand van het plangebied ligt een sloot, deze is deels aangewezen als A-watergang en deels als B-watergang. Aan de A watergang, in de zuidelijke punt, zijn twee duikers aanwezig. Het gebied wordt doorkruist door twee sloten die zijn aangemerkt als B-watergangen. Navolgende afbeelding toont de leggerkaart voor het plangebied:



Uitsnede leggerkaart met de watergangen in en om het plangebied

Hemelwatersysteem
Binnen het plangebied zelf is in de bestaande situatie geen sprake van gescheiden afvoer van hemelwater en afvalwater.

Afvalwatersysteem
In het plangebied is in de huidige situatie geen riolering aanwezig.

4.7.3 Doorvertaling bestemmingsplan

Voor de beoogde ontwikkeling is een waterhuishoudkundig plan opgesteld. Dit plan is als bijlage 7 bij de toelichting gevoegd.

Het plangebied is circa 16,3 ha groot, 11,2 ha daarvan maakt onderdeel uit van plan Hoge Woerd en 0,3 ha van een uitbreiding aan de Koningsstraat. waarvan circa 5,5 ha (overwegend) zal worden verhard. De oppervlakte van deze 5,5 ha is opgedeeld in:

- daken: 1,3 ha;
- particuliere tuinen: 2,3 ha;
- openbare verharding: 1,7 ha.

De rest van het projectgebied (10,8 ha) zal worden gebruikt als ecologisch beheerd grasland voor begrazing (archeologisch vindplaats), verbreden van de watergangen en toepassen van ruime natuurvriendelijk oever met plaatselijk poelen en land geschikt voor akkerbouw.

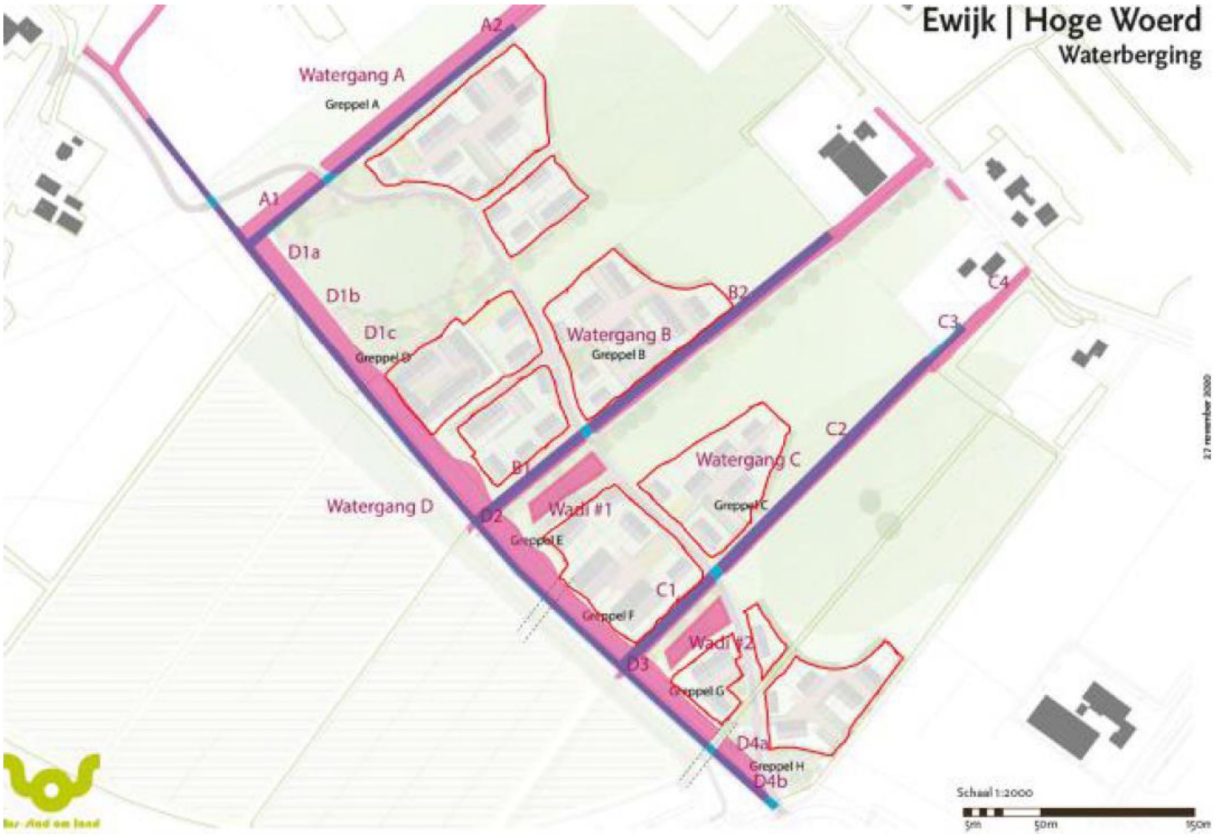
Uitgangspunt is dat de verhardingen en bebouwing voor 100% bijdragen aan de afvoer van hemelwater (afvloeiingscoëfficiënt = 1). Dit betekent een overschatting van de werkelijke hoeveelheid af te voeren hemelwater, aangezien de afvloeiingscoëfficiënt in de praktijk circa 0,9 zal zijn.

De herinrichting van het plangebied veroorzaakt, door toename aan bebouwing en verharding, een versnelde afvoer van hemelwater naar de bestaande voorzieningen (met name watergangen). Deze versnelde afvoer van hemelwater kan niet zondermeer op de bestaande voorzieningen worden geloosd, omdat hierdoor wateroverlast zou kunnen ontstaan. Het is daarom bij plannen van enige omvang noodzakelijk de toename aan verhard oppervlak (bebouwing en verhardingen) te compenseren.

Naar aanleiding van de resultaten van het veldwerk, dat in het kader van het waterhuishoudkundig plan is uitgevoerd, blijkt dat infiltratie geen oplossing voor compensatie, vanwege de aanwezigheid van compacte klei. Op basis van de locatiespecifieke omstandigheden en de toekomstige inrichting van het plangebied wordt berging in open water of in kunstmatige voorzieningen wel realistisch geacht. Voor de tijdelijke opslag van regenwater zijn twee wadi's ontworpen. Daarnaast is een vergroting van het te bergen watervolume in de watergang in het plangebied gepland om de toename van het water door de bouw van de woningen te compenseren.

Oppervlaktewater
In het plangebied zijn watergangen opgenomen die per peilgebied met elkaar in verbinding staan, zoals is weergegeven op de navolgende afbeelding. Bij de watergangen A, B en D worden natuurvriendelijke oevers aangelegd. Ter plaatse wordt 9,0 m ruimte gereserveerd, waarvan 5,0 m voor de oever zelf en 4,0 m voor het onderhoudspad. Het waterschap is verantwoordelijk voor het onderhoud van wateren met een A-status. Langs een A-watergang dient een beschermingszone 4,0 m breed te worden aangehouden. Langs B-watergangen zijn de beschermingszones 1,0 m breed. De aangrenzende perceeleigenaren zijn verantwoordelijk voor het onderhoud. Indien de gemeente het onderhoud verzorgd dan dienen beschermingszones 4,0 m breed te zijn.

Aangezien ook de overzijde van watergang D, langs het zonnepark, toegankelijk wordt voor wandelaars middels een gemaaid struinpad over de onderhoudsstrook, worden op twee plekken eenvoudige voetgangersbruggetjes aangelegd. Het aantal duikers blijft tot een minimum beperkt, voor een zo landschappelijk mogelijk beeld.



Impressie watergangen toekomstige situatie

Wateroverlast
Het plangebied is gelegen binnen de kwelzone van de rivier de Waal. Hierdoor worden aanvullende eisen gesteld aan het bepalen van de toekomstige maaiveldhoogtes en het realiseren van de retentievoorzieningen binnen het plangebied. Het plangebied moet dusdanig opgehoogd worden dat er geen kwelbezwaar optreedt. De binnen de clusters gelegen percelen zijn hoger gelegen, waardoor vanwege de ophoging geen wateroverlast te verwachten is. Vanwege het graven van de watergangen wordt de deklaag op veel locaties doorbroken, of zal een geringe deklaag resteren. Om toename van kwel te voorkomen wordt de bodem afgedekt met een kleilaag van minimaal 1,0 m.

Op basis van de huidige bekende informatie moet een bouwpeil van tenminste 7,9 m NAP en een straatpeil van tenminste 7,6 m NAP worden gehanteerd, waarbij voor het maaiveld een hoogte van 7,3 m NAP gewenst is. Met de huidige maaiveldhoogte van 7,0 à 7,6 m NAP houdt dit in dat het terrein (plaatselijk) opgehoogd moet worden. Om de drooglegging ook te garanderen bij een maatgevende bui, moet bij de dwarsprofielen van de sloten gerekend wordt met een maximale peilopzet van 30 cm.

Aangezien het plangebied zich niet op of nabij een waterkering bevindt, stelt het waterschap geen bindende eisen aan woningen met kelder of kruipruimte, dit is aan de gemeente. Op de locatie is het garanderen van droge kruipruimtes lastig. Daarom wordt het aanleggen van woningen met kruipruimte niet toegestaan. Het aanleggen van kelders is mogelijk, maar dan moet de deklaag met minimaal 1,0 m klei worden hersteld.

Hemelwaterafvoer
Binnen het plangebied wordt een duurzaam gescheiden rioolstelsel aangelegd. Het hemelwater wordt ondergronds afgevoerd naar de (deels droogvallende) watergangen binnen het plan.

Vanwege de deklaag in het plangebied en de grondwaterstand/stijghoogte onder deze deklaag is infiltratie van hemelwater geen optie. De versnelde afvoer van hemelwater naar de sloten moet gecompenseerd worden door het inpassen van compenserende maatregelen. In het plan is voldoende ruimte ingepland voor compenserende maatregelen, namelijk door de toevoeging van wadi's en het uitbreiden van sloten. De wadi's hebben enkel als functie om regenwater te bufferen, en zijn niet te classificeren als infiltratievoorzieningen door de bodemopbouw op de locatie.

Afvalwater
Het riool is nog niet ontworpen. Aangezien de RWZI in Nijmegen hoger gelegen is dan het plangebied, moet waarschijnlijk van een persleiding gebruik worden gemaakt. Er kan een gemaal worden geplaatst buiten het plangebied, vanuit het plangebied kan via vrijverval een riool aangelegd worden. Om een definitieve uitspraak te doen over de noodzaak voor een persleiding moet aanvullende informatie worden verkregen en een principe-ontwerp worden gemaakt. Dit wordt in overleg met de gemeente en de (technisch) ontwerper bepaald.

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

4.8 Ecologie

4.8.1 Regelgeving

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De Wnb kent drie algemene beschermingsregimes waarin de voorschriften van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en twee verdragen (Bern en Bonn) zijn geïmplementeerd en waarin aanvullende voorschriften zijn gesteld voor de dier- en plantensoorten die niet onder die specifieke voorschriften vallen, maar wel bescherming behoeven. In hoofdstuk 3 van de Wnb zijn de beschermingsregimes in drie aparte paragrafen neergelegd. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Het gaat om de volgende beschermingsregimes:

1. Vogels (paragraaf 3.1): alle vogels in de zin van de Vogelrichtlijn;
2. Dieren en planten (paragraaf 3.2): alle dieren en planten, genoemd in de bijlagen bij de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn;
3. Overige soorten (paragraaf 3.3): soorten genoemd in de bijlage bij de Wnb, die niet onder de reikwijdte van paragraaf 3.2 vallen.

De verboden en afwijkingsmogelijkheden die zijn opgenomen in de paragrafen 3.1 en 3.2, zijn direct overgenomen uit de genoemde richtlijnen en verdragen. Deze bepalingen zijn dus ook uitsluitend van toepassing op de soorten waarvoor dit onmiddellijk voortvloeit uit deze richtlijnen en verdragen. De bepalingen in paragraaf 3.3 zien op de “overige soorten” die zijn genoemd in de bijlagen A en B bij de Wnb. Laatstgenoemde groep is te vergelijken met de Tabel 2-soorten uit de Flora- en faunawet.

Artikel 3.1. Verboden m.b.t. van nature in Nederland in het wild levende vogels.
Het is verboden om: 1. Levende vogels opzettelijk te doden of te vangen. 2. Nesten, rustplaatsen en eieren opzettelijk te vernielen of te beschadigen of nesten van vogels weg te nemen. 3. Eieren van vogels te rapen en deze onder zich te hebben. 4. Vogels opzettelijk te storen. Het verbod, bedoeld in het vierde lid, is niet van toepassing indien de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort.
Artikel 3.5. Verbodsbepalingen ten aanzien van soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn.
Het is verboden om: 1. Het is verboden in het wild levende dieren van deze soorten in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen. 2. Het is verboden dieren als bedoeld in het eerste lid opzettelijk te verstoren. 3. Het is verboden eieren van dieren als bedoeld in het eerste lid in de natuur opzettelijk te vernielen of te rapen. 4. Het is verboden de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van deze dieren te beschadigen of te vernielen. 5. Het is verboden planten van soorten uit de Habitatrichtlijn of het Verdrag van Bern in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.
Artikel 3.10. Verbodsbepalingen t.a.v overige soorten (plant- en diersoorten).
Het is verboden om: c) In het wild levende zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen en kevers van de soorten, genoemd in de bijlage, onderdeel A1, bij deze wet, opzettelijk te doden of te vangen. d) De vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren als bedoeld in onderdeel a opzettelijk te beschadigen of te vernielen. e) Vaatplanten van de soorten, genoemd in de bijlage, onderdeel B2, bij deze wet, in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.

Verbodsbepalingen Wet natuurbescherming

De Wnb brengt voor de bescherming van soorten in ieder geval de volgende drie voor de praktijk belangrijke wijzigingen met zich:

1. Allereerst is onder de Wnb niet langer de minister van Economische Zaken, maar zijn Gedeputeerde Staten van de provincies het bevoegd gezag voor het verlenen van ontheffingen.
2. Ten tweede kunnen de in de praktijk gehanteerde “tabelsoorten” niet langer gebruikt worden. In plaats daarvan wordt met de nieuwe indeling van de Wnb gewerkt.
3. Tot derde is de inhoud van de verboden en de ontheffingsgrondslagen gewijzigd.

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.

4.8.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Quickscan flora en fauna
Er is een quickscan naar beschermde flora en fauna (Blom Ecologie, nr. BE/2020/433/r , d.d. 15 november 2021, zie Bijlage 8) Uit de quickscan komt naar voren dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot overtreding van houtopstanden in het kader van de Wnb. Om negatieve effecten omtrent gebiedsbescherming uit te sluiten, dient vooraf een berekening door middel van de AERIUS Calculator uitgevoerd te worden. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient met aanvullend onderzoek te worden vastgesteld of de planlocatie een relevante functie heeft voor kleine marterachtigen en steenmarter (soortenbescherming). Ook dient er een ecologisch werkprotocol voor de poelkikker opgesteld te worden. Indien er sprake is van overtreding van verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming kan bevoegd gezag onder voorwaarden een ontheffing verlenen.

De beoogde ontwikkeling betreft hoofdzakelijk de realisatie van diverse huizenblokken, de realisatie van een weg, verbreden van sloten en inrichting met groenstructuren aan de Hoge Woerd te Ewijk. Deze ontwikkeling is uitvoerbaar zoals bepaald in de Wro (art. 3.1.6 Bro), mits er wordt voldaan aan de volgende vervolgstappen:

- Voor de werkzaamheden aan de sloten dient een ecologisch werkprotocol opgesteld te worden voor de poelkikker;
- Ten aanzien van de bunzing, hermelijn, wezel en steenmarter dient er een aanvullend onderzoek te worden uitgevoerd naar de aanwezigheid en het gebruik van de planlocatie. Het aanvullende onderzoek dient te worden uitgevoerd gedurende 6 weken tussen april t/m augustus óf gedurende 12 weken tussen september en maart met behulp van cameraval, marterbox, sporenbuis, en/of nestkast (conform de Handreiking Kleine Marterachtigen, 2017).

Onderzoek stikstofdepositie
Er is een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd (zie Bijlage 9) voor de gebruiksfase van het woongebied Hoge Woerd Ewijk. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied met voor stikstof gevoelige habitattypen betreft ‘Rijntakken’ en is gelegen op een afstand van circa 2,0 km. In het stikstofdepositieonderzoek is voor de gebruiksfase en voor de referentiesituatie van het beoogde plan de te verwachten stikstofdepositie ter plaatse van de Natura 2000-gebieden berekend. In de referentiesituatie is ter plaatse van de beoogde ontwikkeling sprake van vier percelen waarbij mestaanwending plaatsvindt.In totaal is er 16,0 ha landbouwgrond waarbij sprake is van mestaanwending.

Uit de berekening van de beoogde situatie (gebruiksfase) blijkt dat de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden ten hoogste 0,05 mol/ha/jaar is (ter plaatse van het Natura 2000-gebied Rijntakken).

Uit de verschilberekening blijkt dat de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Ten opzichte van de referentiesituatie is er dus geen sprake van een toename van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Er is geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming.

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

4.9 Cultureel Erfgoed

4.9.1 Regelgeving

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Met deze wetswijziging wordt de huidige Monumentenwet 1988 opgesplitst: een gedeelte (dat ziet op de fysieke leefomgeving) zal in 2021 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 tussenliggende periode. De bepalingen uit de Monumentenwet 1988 die naar de Omgevingswet over zullen gaan, blijven van kracht tot de Omgevingswet in werking treedt.

4.9.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Archeologie
Naar aanleiding van historisch onderzoek en middels proefsleuven (zie Bijlage 10). kan geconcludeerd worden dat er sporen en vondsten duiden op de aanwezigheid van elf archeologische vindplaatsen in het plangebied waarvan de datering uiteenloopt van het neolithicum tot de nieuwe tijd. Het gaat met name om sporen van grote nederzettingsterreinen en kleinere losse erven of huisplaatsen, maar daarnaast komen ook graven of grafvelden en dumps voor.

Uit de rapportage wordt duidelijk dat het plangebied Hoge Woerd rijk is aan archeologische resten. Het proefsleuvenonderzoek heeft in totaal elf archeologische vindplaatsen aan het licht gebracht. Het gaat om vindplaatsen van verschillende ouderdom, variërend van het neolithicum tot en met de nieuwe tijd en om verschillende complextypes, variërend van grafveld tot nederzetting. Uit de waardering van de vindplaatsen volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA)-waarderingssystematiek komt naar voren dat het in alle gevallen gaat om behoudenswaardige vindplaatsen.

Voor de archeologische vindplaatsen geldt dat behoud van de bestaande situatie gewenst is, waarbij het archeologisch erfgoed in situ wordt bewaard. Binnen de vindplaatsen geldt de aanbeveling dat bij voorkeur geen werkzaamheden worden uitgevoerd die tot fysieke aantasting van de archeologische resten leiden. De vindplaatsen uit de Romeinse tijd en vroege middeleeuwen zijn dicht onder het oppervlak gelegen, wat ze zeer kwetsbaar maakt voor ingrepen. Met name het grafveld uit de Merovingische tijd is de laatste jaren als gevolg van ploegen al ernstig beschadigd geraakt, voor deze vindplaatsen lijkt in situ behoud bij de geplande ontwikkeling vrijwel geen optie.

In het bestemmingsplan is rekening gehouden met de meest waardevolle archeologische locaties, op deze locaties zal niet worden gebouwd.

Bij de dieper gelegen vindplaatsen is wellicht het ophogen van de grond een optie om in situ behoud mogelijk te maken. Het is echter niet bekend wat de invloed van ophoging zal zijn op eventuele zetting van de ondergrond en daarmee beschadiging van de archeologische resten. Om de mogelijkheden voor ophoging te onderzoeken geldt de aanbeveling een zettingsonderzoek uit te voeren.

Ter borging van de archeologische waarden in het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' opgenomen in het plangebied.

Cultuurhistorie
In het plangebied komen geen monumenten voor, met de beoogde ontwikkeling wordt aangesloten op gebiedskenmerken op het Ewijks lint en de boerenerven. De beoogde ontwikkeling wordt op gepaste afstand van de cultuurhistorische linten gerealiseerd, zodat deze als structerend kenmerk in het landschap blijft bestaan.

Conclusie
De aspecten 'archeologie' en 'cultuurhistorie' vormen geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.10 Leidingen

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

4.11 Vormvrije MER-beoordeling

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

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

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

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

De voorgenomen activiteiten in het plan liggen ruim onder de plandrempel waarvoor conform het Besluit m.e.r. een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is: het totale aantal geplande woningen bedraagt maximaal 150. Gelet hierop, kan worden 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 kan worden 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 de Bor zijn onder andere regels voor vergunningvrije 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 Opbouw bestemmingen

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 dit onderdeel kan worden aangegeven welke vormen van gebruik men in ieder geval strijdig acht met de bestemming. Het is niet de bedoeling alle mogelijke strijdig gebruiksvormen te noemen, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de doeleindenomschrijving.

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 en ondergeschikte bouwdelen.

Algemene gebruiksregels
Deze bepaling bevat de vormen van gebruik, die in ieder geval strijdig zijn met de regels van het bestemmingsplan.

Algemene afwijkingsregels
In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan door middel van een omgevingsvergunning afgeweken kan worden van het bestemmingsplan. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

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

5.1.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht
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 Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan kent meerdere bestemmingen. Hieronder volgt in het kort een beschrijving van de bestemmingen:

Groen - Landelijk groen
De agrarische gronden in het plangebied zijn bestemd als 'Groen - Landelijk Groen'.

Groen
Deze bestemming is bestemd voor groen en bijbehorende voorzieningen, zoals speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, kunstwerken, voet- en fietspaden et cetera.

Binnen de bestemming mogen uitsluitend gebouwen van openbaar nut (uitsluitend binnen een bouwvlak) en andere bouwwerken worden gebouwd, zoals speeltoestellen, prullenbakken, wegwijzers, banken en degelijke.

Verkeer
De gronden met een verkeersfunctie, zoals wegen en parkeerplaatsen, zijn bestemd als “Verkeer”. Daarnaast vallen ook bermen langs wegen en parkeerplaatsen onder deze bestemming.

Binnen de bestemming zijn zowel gebouwen als bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

Water
De in het plangebied gelegen A-, B- en C-watergangen en vijvers zijn bestemd als “Water”. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming toegestaan, zoals bruggen.

Woongebied
Voor het plangebied is een stedenbouwkundige verkaveling ontworpen, die als basis dient voor het bestemmingsplan. Omdat de exacte positie van de woningen en het exacte woonprogramma (=woningtypes) nog niet duidelijk zijn, heeft deze bestemming een globaler karakter. Binnen de bestemming 'Woongebied' is het dan ook mogelijk om zowel groen, verkeer, water als woningen te realiseren.

Het programma bestaat uit maximaal 150 woningen. Hiertoe is op de verbeelding en bouwvlak en enkele bouwaanduidingen opgenomen. De inhoud van de regels is gebaseerd op de standaardregeling van de gemeente Beuningen.

Waarde- Archeologie 1 (dubbelbestemming)
De gemeente Beuningen heeft een archeologische verwachtingenkaart laten vervaardigen, deze is samen met de beleidsnota archeologie vastgesteld door de gemeenteraad op 9 november 2010.

Het archeologisch beleid is vertaald in 4 dubbelbestemmingen, 'Waarde - Archeologie 1, 2 en 3' en 'Waarde - Archeologisch rijksmonument'. Naar aanleiding van het archeologische proefsleuvenonderzoek kent het hele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'.

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

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is. Omdat de gemeente alle gronden en/of opstallen in eigendom heeft, zelf de grondexploitatie voert en de bouwgrond uiteindelijk tegen een marktconforme prijs bouwrijp levert, wordt ook voldaan aan de eis van verplicht kostenverhaal.

6.2 Inspraak

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:

- Veiligheidsregio Gelderland-Zuid;
- Waterschap Rivierenland;
- Provincie Gelderland.

6.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 16 maart 2022 tot en met 26 april 2022 (gedurende zes weken) ter inzage gelegen. Er zijn tijdens deze periode 4 zienswijzen ingediend. Deze zijn terug te brengen tot 2 zienswijzen, aangezien voor beide geldt dat inhoudelijk gelijken zienswijzen zijn ingediend via zowel de digitale, als de reguliere post. De zienswijzen zijn in een aparte nota zienswijzen van een gemeentelijke reactie voorzien (zie bijlage 11). Tevens zijn er enkele ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd. Ook deze zijn in de nota zienswijzen benoemd.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Beeldkwaliteitplan

Bijlage 2 Verkennend en nader bodemonderzoek

Bijlage 3 Aanvullend verkennend bodemonderzoek

Bijlage 4 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Bijlage 5 Akoestisch onderzoek industrielawaai

Bijlage 6 Externe veiligheid Hoge Woerd

Bijlage 7 Waterhuishoudkundig plan

Bijlage 8 Quickscan Wet natuurbescherming

Bijlage 9 Stikstofdepositieonderzoek

Bijlage 10 Verkennend archeologisch onderzoek

Bijlage 11 Nota Zienswijzen

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaand onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Hoge Woerd met identificatienummer NL.IMRO.0209.BPHogeWoerd-vadf van de gemeente Beuningen;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 achtererfgebied

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

1.6 afhankelijke woonruimte

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

1.7 agrarisch bedrijf

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

1.8 archeologische waarden

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

1.9 bebouwing

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

1.10 begane grondbouwlaag

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

1.11 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;

1.12 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.13 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.14 bevoegd gezag

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

1.15 bijbehorend bouwwerk

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

1.16 bijgebouw

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

1.17 bouwen

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

1.18 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.19 bouwlaag

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

1.20 bouwperceel

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

1.21 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

1.22 bouwvlak

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

1.23 bouwwerk

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

1.24 bouwwijze

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

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

1.25 detailhandel

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

1.26 dienstverlening

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

1.27 extensief recreatief medegebruik

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

1.28 gebouw

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

1.29 hoofdgebouw

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

1.30 huishouden

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

1.31 kamer

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

1.32 kamerbewoning

bewoning van een kamer;

1.33 landschappelijke waarde

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

1.34 landschapstuin

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

1.35 levensloopbestendige woning

een nultreden woning: alle primaire ruimten (woonkamer, keuken, toilet, hoofdslaapkamer en badkamer) liggen op één bouwlaag/verdieping. Een nultredenwoning kan een grondgebonden woning zijn of een appartement in een woongebouw. Als het appartement op een verdieping ligt, is deze bereikbaar met een lift.

1.36 mantelzorg

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

1.37 natuurwaarde

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

1.38 niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten niet specifiek publiekgericht zijn, en dat op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse;

1.39 paardenhouderij

een uit bedrijfseconomisch oogmerk opgezette productiegerichte houderij voor paarden die uitsluitend of in hoofdzaak is gericht op het fokken, trainen, africhten en verhandelen van paarden, waarbij tevens als ondergeschikte nevenactiviteit is toegestaan het geven van instructie aan ruiter en paard; hierbij zijn publieks- en/of verkeersaantrekkende activiteiten niet toegestaan;

1.40 publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak publieksaantrekkend zijn en waarvan de omvang en uitstraling zodanig is, dat de activiteit past binnen de desbetreffende woonomgeving en derhalve in een woning en/of de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie, kan worden toegestaan;

1.41 seksinrichting

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

1.42 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 het CROW een opvolger van de hiervoor genoemde publicatie publiceert, wordt deze 'opvolger' gehanteerd voor het bepalen of sprake is van voldoende parkeergelegenheid.

1.43 voorgevel

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

1.44 voorgevelrooilijn

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

1.45 waterhuishoudkundige doeleinden

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

1.46 wonen

het houden van verblijf, het huren of het gehuisvest zijn in een woning als bedoeld in '1.47';

1.47 woning / wooneenheid

een complex van ruimten, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken in een (gedeelte van een) gebouw, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.48 woningbouwprogrammering

de programmering met betrekking tot de nieuwbouw van woningen binnen de gemeente Beuningen die is vastgelegd in een woningbouwprogramma. Hierin is vastgelegd hoeveel woningen en op welke locaties deze gerealiseerd kunnen worden. Bij het indienen van een wijzigingsverzoek wordt de woningbouwprogrammering gehanteerd die op dat moment van kracht is;

1.49 zorgwoning

een woning die gekoppeld is aan een zorgfunctie ten behoeve van de bewoner(s) met een geïndiceerde zorgbehoefte.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 het bebouwingspercentage

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

2.2 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.3 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.4 de inhoud van een bouwwerk

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

2.5 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar 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 peil

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen - Landelijk groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. grasvelden;
b. weilanden;
c. groenvoorzieningen;
d. instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige landschappelijke waarden;
e. water, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen;
f. het hobbymatig weiden van dieren;
g. het hobbymatig kweken van groenten en fruit;
h. landschapstuinen en landschappelijk groen;
i. langzaamverkeersverbinding;

een en ander met bijbehorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Het oprichten van gebouwen en bouwwerken is niet toegestaan.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

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

a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest;
b. het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten;
c. het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen;
d. buitenopslag ten behoeve van nevenactiviteiten;

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

3.4.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de in het schema in sublid 3.4.4 opgenomen omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te voeren.

3.4.2 Uitzonderingen vergunningenplicht

Het in sublid 3.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

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

3.4.3 Toetsing aan aanwezige waarden

De in sublid 3.4.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in lid 3.1. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema in sublid 3.4.4 de toetsingscriteria weergegeven.

3.4.4 Schema omgevingsvergunningen

Omgevingsvergunningplichtige werken/werkzaamheden	**criteria voor verlening van de omgevingsvergunning**
het verwijderen van houtopstanden	deze werkzaamheden vinden plaats in het kader van het bos- of natuurbeheer; de werkzaamheden zijn noodzakelijk in het kader van de toegestane hobbymatige agrarische bedrijfsvoering;
het diepploegen en diepwoelen van de bodem	deze werkzaamheden vinden plaats in het kader van het bos- of natuurbeheer/ontwikkeling en/of de werkzaamheden zijn noodzakelijk in het kader van de toegestane hobbymatige agrarische bedrijfsvoering; de werkzaamheden mogen niet leiden tot een onomkeerbare aantasting van de aardkundige waarden;
het graven, ophogen en egaliseren van de bodem;	deze werkzaamheden vinden plaats in het kader van het waterbeheer en/of bos- of natuurbeheer;/ontwikkeling en/of de werkzaamheden zijn noodzakelijk in het kader van de toegestane hobbymatige agrarische bedrijfsvoering; de werkzaamheden mogen niet leiden tot een onomkeerbare aantasting van de aardkundige waarden;
het aanbrengen van niet omkeerbare oppervlakteverhardingen en half verhardingen.	de verhardingen zijn noodzakelijk voor het beheren dan wel verbeteren van bos en natuur dan wel voor het mogelijk maken van extensief recreatief medegebruik; de verhardingen mogen geen onevenredige aantasting betekenen van de aanwezige natuurwaarden; de werkzaamheden zijn noodzakelijk in het kader van de toegestane hobbymatige agrarische bedrijfsvoering;
het aanbrengen van ondergrondse leidingen	er mag geen blijvende aantasting plaatsvinden van de aanwezige natuurwaarden;
het wijzigen van de perceelsindeling zoals die door sloten, greppels en beplantingselementen is aangegeven;	er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden; deze werkzaamheden vinden plaats in het kader van het waterbeheer en /of het bos- of natuurbeheer;/ontwikkeling en/of de werkzaamheden zijn noodzakelijk in het kader van de toegestane hobbymatige agrarische bedrijfsvoering;
aanleggen van boomgaarden, behoudens de vervanging van bestaande boomgaarden.	de aanleg van boomgaarden doet binnen een afstand van 50 m rondom de boomgaard geen onevenredige afbreuk aan het woon- en leefklimaat.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groen- en speelvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
b. parken en plantsoenen;
c. langzaamverkeersroutes;
d. in- en uitritten;
e. voorzieningen voor de verkeersgeleiding;
f. (beeldende) kunstwerken, nutsvoorzieningen en voorzieningen voor telecommunicatie;
g. water, waterberging, waterhuishoudkundige voorzieningen en ter plaatse van de aanduiding 'waterberging', waterberging in de vorm van een wadi;
h. hondenuitlaatplaatsen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - hondenuitlaatplaats';
i. geluidwerende voorzieningen;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Situering van bouwwerken

Voor de situering van bouwwerken geldt het volgende:

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

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de maximum bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt 1,0 m;
b. de maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer bedraagt 9,0 m;
c. de maximum bouwhoogte van speelvoorzieningen en kunstwerken bedraagt 5,0 m;
d. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3,5 m.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. verkeers- en parkeervoorzieningen;
b. parken, plantsoenen, groen- en speelvoorzieningen;
c. (beeldende) kunstwerken, nutsvoorzieningen en voorzieningen voor telecommunicatie;
d. water, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen;
e. geluidwerende voorzieningen;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Situering van bouwwerken

Voor de situering van bouwwerken geldt het volgende:

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

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer bedraagt 9,0 m;
b. de maximum bouwhoogte van speelvoorzieningen en kunstwerken bedraagt 5,0 m;
c. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3,5 m.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Strijdig gebruik

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

a. buitenopslag.

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

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

6.2 Bouwregels

6.2.1 Situering van bouwwerken

Voor de situering van bouwwerken geldt het volgende:

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

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Strijdig gebruik

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

a. buitenopslag.

Artikel 7 Woongebied

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. een niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, met inachtneming van het bepaalde in sublid 7.4.2;
c. verkeers- en parkeervoorzieningen;
d. parken, plantsoenen, groen- en speelvoorzieningen;
e. (beeldende) kunstwerken, nutsvoorzieningen en voorzieningen voor telecommunicatie;
f. water, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen;
g. geluidwerende voorzieningen;

één en ander met bijbehorende voorzieningen en bouwwerken.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Gebouwen moeten voldoen aan de volgende kenmerken:

a. hoofdgebouwen ten behoeve van de in lid 7.1 bedoelde woondoeleinden moeten worden gebouwd binnen een bouwvlak, met inachtneming van het volgende:
    1. Woningen mogen worden gebouwd in de vorm van vrijstaande woningen, twee-aaneen gebouwde woningen, aaneengebouwde woningen en gestapelde woningen, met dien verstande dat gestapelde woningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen worden gebouwd.
    2. Woningen mogen uitsluitend levensloopbestendig worden gebouwd.
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal woningen niet meer bedragen dan is aangegeven, met dien verstande dat:
    1. het maximale aantal wooneenheden in het totale plangebied niet meer mag bedragen dan 150.
c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing' mogen geen gebouwen worden opgericht, met dien verstande dat:
    1. deze gronden niet dienen te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan;

7.2.2 Situering en maatvoering van hoofdgebouwen

Een hoofdgebouw moet voldoen aan de volgende kenmerken:

a. de maximum goot- en bouwhoogte bedraagt zoveel als ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
b. de minimum afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt 2,0 m, behalve voor:
    1. aaneengebouwde woningen en patiowoningen waarbij de minimum afstand aan beide zijden 0 m mag bedragen;
    2. twee-aaneen gebouwde woningen waarbij de minimum afstand aan één zijde 0 m mag bedragen.
c. tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m^2)' bedraagt het maximum bebouwde oppervlak (begane grondbouwlaag) van een hoofdgebouw (excl. bijbehorende bouwwerken), al dan niet bestaande uit meerdere bouwlagen, voor:
    1. een vrijstaande woning 175 m^2
    2. een halfvrijstaande woning 100 m^2;
    3. een rijwoning 80 m^2;
d. de minimum en maximum dakhelling bedragen 35° respectievelijk 65°;

7.2.3 Situering en maatvoering van bijbehorende bouwwerken bij een woning

Bijbehorende bouwwerken bij een woning moeten voldoen aan de volgende kenmerken:

a. bijbehorende bouwwerken bij een woning moeten worden gebouwd op het achtererfgebied;
b. de gezamenlijke maximum oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt 50 % van het achtererfgebied met een maximum van 50 m^2;
c. de maximum bouwhoogte van aan het hoofdgebouw gebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 0,3 m boven de begane grondbouwlaag van het hoofdgebouw, tot een absoluut maximum van 4,25 m;
d. de maximum bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt 3,5 m;
e. voor erkers, balkons en entreepartijen aan de voorgevel van het hoofdgebouw geldt het volgende:
    1. de maximum oppervlakte bedraagt 4,0 m²;
    2. de maximum bouwhoogte bedraagt 3,75 m;
    3. de maximum bouwdiepte bedraagt 1,0 m, gerekend vanuit de gevel waaraan gebouwd wordt;
    4. voor zover de afmetingen van een bestaande, legaal gebouwde, bouwwerken al meer bedragen, geldt de bestaande maatvoering als maximum;
f. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een gemeenschappelijke garage worden gebouwd, met dien verstande dat:
    1. de maximum goothoogte 3,0 m bedraagt;
    2. de maximum bouwhoogte 4,0 m bedraagt.

7.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde bij een woning

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde bij een woning moeten voldoen aan de volgende kenmerken:

a. de maximum bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingen op ten minste 1,0 m achter de voorgevel en op ten minste 1,0 m van de weg of het openbaar groen bedraagt 2,0 m;
b. de maximum bouwhoogte van overige erf- of terreinafscheidingen bedraagt 1,2 m;
c. de maximum bouwhoogte van pergola's en carports bedraagt 3,0 m;

7.2.5 Bouwwerken, niet behorende bij een woning

Bouwwerken, niet behorende bij een woning moeten voldoen aan de volgende kenmerken:

a. de maximum bouwhoogte bedraagt 3,5 m, behalve van palen, masten en verkeerstekens, waarvan de maximum bouwhoogte 9,0 m bedraagt;
b. de maximum oppervlakte van nutsvoorzieningen zoals pompgemalen, verdeel-, regel- of transformatorruimten, telefooncentrales, geldautomaten en abri's bedraagt 30 m².

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Omgevingsvergunning niet levensloopbestendige woningen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2.1 sub a, teneinde niet-levensloopbestendige woningen toe te staan, indien de realisatie van levensloopbestendige woningen vanwege bouwtechnische omstandigheden en/of de vorm of oppervlakte van een bouwperceel niet mogelijk is.

7.3.2 Omgevingsvergunning oppervlakte bijbehorende bouwwerken

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2.3 sub b, teneinde een oppervlakte van maximaal 80 m² aan bijbehorende bouwwerken toe te staan, mits voldaan wordt aan het volgende:

a. het betreft een bouwperceel voor een woning in de bouwwijze 'vrijstaand' of 'twee-aaneen' en een minimale perceelsoppervlakte van 500 m²;
b. de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving mag niet onevenredig worden aangetast;
c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

7.3.3 Omgevingsvergunning bouwhoogte bijbehorende bouwwerken

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2.3 sub c en d, teneinde een bijbehorend bouwwerk met een maximale bouwhoogte van 6,5 m toe te staan, mits voldaan wordt aan het volgende:

a. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
b. de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving mag niet onevenredig worden aangetast.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Strijdig gebruik

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

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

7.4.2 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.

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

7.5.1 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 7.4.2 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, tenzij doormiddel van een parkeerdrukmeting wordt aangetoond dat geen onevenredige parkeerdruk ontstaat in het openbaar gebied;
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.

7.5.2 Omgevingsvergunning mantelzorg

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.4.1 onder f en toestaan dat een vrijstaand bijbehorend bouwwerk 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 terzake 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 vijftien m tot de woning niet mogelijk maakt;
e. de afhankelijke woonruimte moet worden bewoond door degene(n) die de zorg nodig heeft/ hebben;
f. zakenrechtelijke splitsing is niet toegestaan;
g. de afhankelijke woonruimte mag geen eigen perceelsontsluiting hebben;
h. parkeren moet op eigen erf plaatsvinden;
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.

7.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het maximum aantal wooneenheden in het plan geheel of gedeeltelijk te wijzigen mits:

a. het totaal aantal toegestane woningen met niet meer dan 10 % toeneemt;
b. het totaal aantal woningen moet passend zijn binnen de geldende woningbouwprogrammering van de gemeente Beuningen, ook in relatie tot de daarin opgenomen overige woningbouwlocaties;
c. de structuur zoals deze ten grondslag ligt aan het plan, bestaande uit het principeverloop van de verkeersafwikkeling, het principe van het beeldkwaliteitsplan, het principe van de groenstructuur en het solitaire karakter van de woninggroeperingen ongewijzigd blijft;
d. sprake blijft van een samenhangende stedenbouwkundige- /ruimtelijke structuur;
e. de wijziging voorziet uitsluitend in grondgebonden woningen;
f. in het wijzigingsplan voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid conform artikel 11.1 Parkeren en artikel 12.1 Parkeren;
g. in het wijzigingsplan inzicht wordt gegeven in de uitkomsten van onderzoek naar geluidhinder wegverkeer, luchtkwaliteit, externe veiligheid, regenwaterretentie en de financieel-economische uitvoerbaarheid, waarbij moet zijn gebleken dat de betreffende belangen in voldoende mate zijn verzekerd;
h. de bestaande regels van de bestemming Woongebied van toepassing worden verklaard.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 1

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 1 aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem.

8.2 Bouwregels

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

a. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen voor het oprichten van een bouwwerk dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
b. In afwijking van het gestelde onder a hoeft de aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwen geen rapport als bedoeld onder a te overleggen, indien één van de volgende situaties van toepassing is:
    1. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het vervangen van bestaande bebouwing (waaronder een bestaande ondergrondse kelder), waarbij de oppervlakte aan bebouwing niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;
    2. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het bouwen in de bodem tot een diepte van 0,3 m onder het bestaande maaiveld;
    3. naar oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.
c. Indien uit het onder a genoemde rapport of uit de beschikbare informatie als bedoeld in b onder 3, blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning voor bouwen:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
    3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties;
    4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden een verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.

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

8.3.1 Omgevingsvergunningsplicht

Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden op of in de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

a. grondwerkzaamheden, zoals afgraven, egaliseren, frezen, diepploegen, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleg van drainage, verwijderen van funderingen en aanleg van diepwortelende beplanting.
b. graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofileren van waterlopen, sloten en greppels;
c. aanleggen van leidingen;

8.3.2 Uitzonderingen

Het onder 8.3.1 opgenomen verbod geldt niet:

a. In het kader van archeologisch onderzoek en archeologische opgravingen, mits deze worden verricht door een terzake deskundige als bedoeld in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;
b. voor werken en werkzaamheden in het kader van normale onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen, kabels, riolering, leidingen en beplantingen;
c. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik, zoals ploegen, zaai- en oogstklaar maken, vervangen van drainage, aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen en vervangen van boomgaarden;
d. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 0,3 m onder het bestaande maaiveld;
e. voor werken en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan legaal in uitvoering zijn of legaal kunnen worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning;
f. ingeval op grond van de Erfgoedwet een vergunning is vereist.

8.3.3 Verlening

a. De onder 8.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld;
b. Indien het rapport of andere beschikbare informatie daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd te stellen kwalificaties zonodig archeologisch vervolgonderzoek plaats te vinden.

8.3.4 Voorwaarden

Overeenkomstig het in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalde kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning onder beperkingen verlenen en kan het voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden, waaronder de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.

8.4 Wijzigingsbevoegdheid

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

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

Artikel 9 Waterstaat - Waterlopen

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

9.2 Bouwregels

Op de als 'Waterstaat - Waterlopen' aangeduide gronden mogen uitsluitend worden opgericht andere bouwwerken ten behoeve van de doeleinden omschreven in 9.1, met dien verstande dat het bouwen van aanlegsteigers niet is toegestaan.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.2 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 10 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 11 Algemene bouwregels

11.1 Parkeren

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

11.1.2 Afwijken van de bouwregels

a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 11.1.1 onder a en b en toestaan, dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien en in stand wordt gehouden op eigen terrein, indien:
   1. doormiddel van een parkeerdrukmeting wordt aangetoond dat geen onevenredige parkeerdruk ontstaat in het openbaar gebied, 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 11.1.1 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.

11.2 Ondergeschikte bouwdelen

11.2.1 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.

11.2.2 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.

11.3 Afwijkingenregeling

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.

11.4 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse gebouwen gelden de volgende regels:

a. ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de gebouwen;
b. ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag ondergronds tot maximaal 4,0 m onder peil, mits de deklaag met minimaal 1,0 m klei worden hersteld.

11.5 Voorwaardelijke verplichting hemelwaterberging

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

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

12.1 Parkeren

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

12.1.2 Afwijken gebruiksregels

a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.1 en toestaan, dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien en in stand wordt gehouden op eigen terrein, indien:
   1. doormiddel van een parkeerdrukmeting wordt aangetoond dat geen onevenredige parkeerdruk ontstaat in het openbaar gebied, 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.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

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

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

13.2 Overgangsrecht gebruik

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

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

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

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

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Hoge Woerd'.