Bestemmingsplan Ecowieck Ewijk

Gemeente Beuningen



NL.IMRO.0209.BPEcowieckEw-vadf | vastgesteld
Projectnr. W-20105 | 30 september 2021

Gemeente Beuningen

Bestemmingsplan Ecowieck Ewijk

Vestigingsadres: Schoenaker 10, 6641 SZ Beuningen

Telefoonnummer 024 - 675 23 56 **Emailadres** info@burowaalbrug.nl **Website** www.burowaalbrug.nl

Rekeningnr. IBAN NL98 RABO 0302 2351 59 **KvK Nummer** 58365524 **BTW Nummer** NL8530.06.453.B01

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **6**
1.1 Aanleiding 6
1.2 Ligging plangebied 6
1.3 Geldende plannen 7
1.4 Leeswijzer 9

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

Hoofdstuk 3 Beleidskader **14**
3.1 Nationaal beleid 14
3.2 Provinciaal beleid 15
3.3 Gemeentelijk beleid 17
3.4 Conclusie 19

Hoofdstuk 4 Milieu- & omgevingsaspecten **20**
4.1 Bodem 20
4.2 Geluid 22
4.3 Milieuzonering 23
4.4 Luchtkwaliteit 25
4.5 Geur 26
4.6 Externe veiligheid 27
4.7 Waterhuishouding 29
4.8 Ecologie 33
4.9 Cultureel Erfgoed 36
4.10 Leidingen 37
4.11 Vormvrije MER-beoordeling 37

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving **39**
5.1 Algemeen 39
5.2 Bestemmingsplan 40

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid **42**
6.1 Economische uitvoerbaarheid 42
6.2 Inspraak & Overleg 42
6.3 Zienswijzen 42

Bijlagen toelichting **44**

Bijlage 1 Verkennend en nader bodemonderzoek **45**

Bijlage 2 Onderzoek bedrijven en milieuzonering **46**

Bijlage 3 Oriënterend onderzoek flora en fauna **47**

Bijlage 4 Aanvullend onderzoek kleine marterachtigen **48**

Bijlage 5 Stikstofdepositieonderzoek **49**

Bijlage 6 Geohydrologisch Onderzoek **50**

Bijlage 7 Nota Zienswijzen **51**

Regels **52**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **53**
Artikel 1 Begrippen 53
Artikel 2 Wijze van meten 57

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels **58**
Artikel 3 Groen 58
Artikel 4 Verkeer 59
Artikel 5 Water 60
Artikel 6 Wonen 61
Artikel 7 Woongebied 65
Artikel 8 Waarde - Archeologie 1 69
Artikel 9 Waterstaat - Waterlopen 71

Hoofdstuk 3 Algemene regels **72**
Artikel 10 Anti-dubbeltelregel 72
Artikel 11 Algemene bouwregels 72
Artikel 12 Algemene gebruiksregels 73

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

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Medio maart 2017 heeft de gemeenteraad van Beuningen een motie aangenomen voor het realiseren van een ecologische en duurzame wijk in Ewijk. Een belangrijk aspect van deze motie is om aspirant kopers mee te laten denken bij de totstandkoming van de stedenbouwkundige opzet en daarmee de concrete inrichting van de wijk. Op 20 februari 2018 heeft de gemeenteraad besloten om de ecologische wijk ter plaatse van het nog te ontwikkelen perceel Keizershoeve III te realiseren. Daarbij zijn een aantal eco-principes vastgesteld als uitgangspunt voor de ontwikkeling van de wijk. Deze principes zijn gericht op biodiversiteit, klimaat, materiaalgebruik, energie en vitaliteit. Het project heeft de toepasselijke naam Ecowieck gekregen en wordt gerealiseerd, middels collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). In samenwerking met twee CPO-groepen is een vlekkenplan opgesteld, waarin de stedenbouwkundige en ecologische kaders zijn vastgelegd. De CPO-groepen gaan aan de slag met de uitwerking van hun vlek.

De ontwikkeling van de Ecowieck omvat de bouw van maximaal 73 woningen, waarvan minimaal 30 % sociale woningbouw. De nieuwe woningen passen niet in het geldende bestemmingsplan. Om de gewenste ontwikkeling van de nieuwe wijk toch mogelijk te maken is het noodzakelijk de geldende bestemmingsplannen voor de gronden in het plangebied te herzien.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen ten oosten van de kern Ewijk, ingeklemd tussen de dorpen Beuningen en Ewijk, in het gebied Keizershoeve. Dit is een opzichzelfstaand gebied met clusters van sportvoorzieningen, bestaande agrarische kavels en woningbouw. Ecowieck is één van de nieuwbouwclusters in Keizershoeve. De hoofdontsluiting voor de Ecowieck bestaat uit de Hekkeslag en de Klaphekstraat. De Hekkeslag loopt dwars door het plangebied en splitst de wijk in een noordelijk en een zuidelijk plandeel. Navolgende afbeeldingen tonen 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 ligging plangebied (rode stip)



Globale begrenzing plangebied (rode omkadering)

1.3 Geldende plannen

Voor de gronden in het plangebied gelden:

- het bestemmingsplan 'Buitengebied Ewijk', zoals de gemeenteraad dat op 19 februari 1974 heeft vastgesteld;
- het bestemmingsplan '1e fase Keizershoeve 3 Ewijk', zoals de gemeenteraad dat op 10 mei 2016 heeft vastgesteld
- de beheersverordening 'Randzone Ewijk', zoals de gemeenteraad die op 3 juni 2013 heeft vastgesteld.



Uitsnede geldende plannen met globale aanduiding plangebied (rode omkadering)

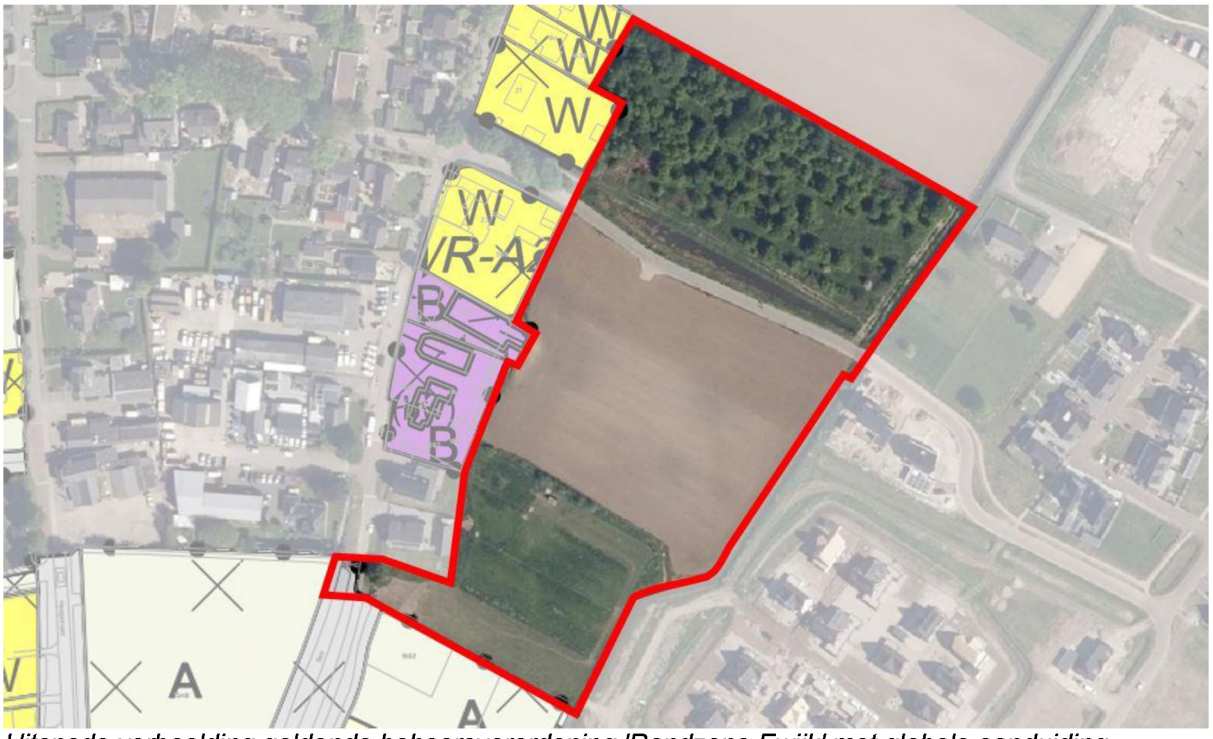
De gronden binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Ewijk', zijn bestemd als 'Agrarisch gebied B' met daarop enkele bouwpercelen. Binnen deze bestemming is het niet mogelijk om een woongebied te realiseren.

Voor de gronden ter plaatse van de ontsluitingsweg de Hekkeslag en de zuidelijke percelen binnen het plangebied geldt het bestemmingsplan '1e fase Keizershoeve 3 Ewijk' en specifiek de bestemming 'Verkeer'. Deze gronden zijn als zodanig bestemd ten behoeve van het doortrekken van de ontsluitingsweg vanuit Keizershoeve II naar de Klaphekstraat (De Hekkeslag) en een (langzaam)verkeersverbinding aan de zuidzijde van het plangebied. Er is toen gekozen voor een ruimer bestemmingsvlak, om flexibiliteit te behouden in de uitwerking. Daarnaast gelden voor een deel van de betreffende gronden de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waterstaat - Waterlopen'.



Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan '1e fase Keizershoeve 3 Ewijk' met globale aanduiding plangebied (rode omkadering)

De zuidwesthoek van het plangebied valt binnen de beheersverordening 'Randzone Ewijk'. De betreffende gronden ter plaatse van de Klaphekstraat hebben de bestemming 'Verkeer' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'



Uitsnede verbeelding geldende beheersverordening 'Randzone Ewijk' met globale aanduiding plangebied (rode omkadering)

De realisatie van maximaal 73 burgerwoningen met openbare ruimte, watercompensatie en (langzaam)verkeersverbindingen is niet mogelijk binnen de geldende bestemmingsplannen en 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

Ecowieck ligt op de overgang van de oeverwal naar de open komgronden. Het plangebied is een gebied waar generaties lang fruit is gekweekt. Het noordelijk deel van Ecowieck bestaat uit restanten van een oude boomgaard, waarin oude hoog- en laagstam fruitbomen en verschillende andere soorten loofbomen staan. Het zuidelijk deel van het plangebied bestaat uit omheinde landbouwgronden.

Langs de oostkant, tegen Keizershoeve II, ligt een A-watergang. In oost-west richting liggen verschillende sloten, die afwateren op de A-watergang.



Impressie van het plangebied

In de directe nabijheid van het plangebied zijn, aan de oost-, zuid- en westzijde, voornamelijk burgerwoningen gelegen. Ten westen van het plangebied bevind zich de lintbebouwing langs de Klaphekstraat en ten oosten bevindt zich de woonbebouwing uit 't Hof van Campe, onderdeel van het nieuwe woongebied Keizershoeve II. Uitzonderingen hierop zijn een autobedrijf aan de Klaphekstraat en de landbouwgronden ten noorden van het plangebied.

2.2 Toekomstige situatie

Ontwikkelplan Ecowieck
De gemeente Beuningen heeft een ontwikkelplan (d.d. december 2020) laten opstellen voor de Ecowieck. Het ontwikkelplan is samengesteld door een samenwerking tussen de gemeente, toekomstige gebruikers en enkele externe adviseurs. Juist de betrokkenheid van toekomstige gebruikers maakt het ontwikkelplan operationeel en toekomstbestendig.

Het Ontwikkelplan Ecowieck geeft op een ruimtelijke en programmatische manier de toekomstige inrichtingsmogelijkheden van Keizershoeve III weer. Het is een schematische en heldere onderlegger voor de aanwijzing van gebieden waar woningbouw kan worden ontwikkeld. Daarnaast borgt het de inrichting en kwaliteit van de openbare ruimte. Juist de openbare ruimte zal een belangrijke bijdrage aan de toekomstige identiteit van het gebied en de samenhang binnen het gebied borgen.

Het Ontwikkelplan is de onderlegger voor verdere planvorming en vormt de basis voor een nieuw bestemmingsplan en verdere planuitwerking van de CPO's. Het ontwikkelplan en het bestemmingsplan samen vormen de basis voor begeleiding en toetsing van ecologische bouwinitiatieven.

Ecowieck bestaat uit een openbaar- en een uitgeefbaar gebied. Het uitgeefbaar gebied bestaat uit een deelgebied aan de noordzijde van Hekkeslag (6.700m^2) en een deel aan de zuidzijde van deze weg (9.850 m^2). De bebouwing die hier wordt ontwikkeld moet op enige manier een bijdrage aan ecologisch wonen leveren. Tezamen wordt het een ecologische woonbuurt. Voor het plangebied is het navolgende ontwikkelkader ontworpen:



Ontwikkelkader Ecowieck

Openbaar gebied

In het gebied Keizershoeve zijn structuren van lineaire bomenrijen aanwezig. Deze wegbeplanting vormt een groenstructuur die de verschillende dorpen met elkaar verbindt. In Ecowieck wordt deze structuur doorgezet. Langs de Hekkeslag wordt aan de zuidzijde een bomenrij aangebracht, waarlangs een onverhard wandelpad ligt. Aan de zuidzijde van het plangebied, wordt als geleiding van een vrijliggend langzaam verkeerspad, ook een bomenrij aangebracht.

Langs de aangrenzende kavels aan de Klaphekstraat komt een bosplantsoen als groene buffer. Deze groenstrook van 4,0 m breed en 3,0 hoog benadrukt de scheiding tussen het dorp Ewijk en de bebouwingsclusters-in-het-groen van Keizershoeve. Om het bosplantsoen te kunnen onderhouden wordt een onderhoudspad van 2,0 m breed vrijgehouden van obstakels.

Direct naast het bosplantsoen wordt een groene noord-zuid zone ingericht. De uitstraling van dit gebied wordt open en parkachtig. Hier worden fruitbomen in een los patroon in het gras geplant. Het gebied wordt zo ingericht dat er bij het binnenrijden zicht op het water met natuurlijke oevers en de ecologisch bebouwing is.

De watergang aan de oostzijde van het plangebied, die van noord naar zuid loopt, vormt de hoofdontwatering van het gebied. Deze wordt in de richting van het ontwikkelgebied verbreed. De bestaande watergang aan de noordkant van het plangebied wordt eveneens verbreed ten behoeve van de watercompensatie. Deze verbredingen voldoen aan de uitgangspunten van Waterschap Rivierenland.

In het gebied ten zuiden van Hekkeslag is een nieuwe watergang (inclusief beschermingszones) voorzien, die sterk structurerend werkt en een scheiding vormt tussen het uitgeefbaar- en het openbaar gebied. Deze nieuwe watergang vormt een uitbreiding van het bestaande orthogonale waterstelsel. Dit water heeft aan de zijde van het ontwikkelgebied een natuurvriendelijke oever die een goede bijdrage levert aan de toename van de biodiversiteit en die sterk beeldbepalend is wanneer men het zuidelijk deel van het ontwikkelgebied binnen komt. De oever gaat over in de ecologische woongebieden.

Verkeer en parkeren
De wegen en parkeergebieden in het openbare gebied worden met minimale verharding vormgegeven. Dit is deels om het groene karakter van deze zone te benadrukken en deels om een bijdrage aan regenwateropvang en afvoer te leveren. De noord-zuid ontsluitingsweg wordt breed genoeg voor tweerichting gebruik. Tussen de ontsluitingsweg en het bosplantsoen worden enkele parkeerplekken voor bezoekers ingericht. Gezien de ecologische gedachte wordt afgeweken van de gemeentelijke parkeernorm. Dit omdat er qua ruimte voldoende uitwijkmogelijkheden zijn naar de omgeving in combinatie met het feit dat er ook gebruik gemaakt zal worden van deelauto's. Voor de Ecowieck wordt daarom een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning aangehouden. Het staat de CPO's vrij om te bepalen waar de parkeerplekken in het uitgeefbaar gebied worden ingericht. De bezoekersparkeerplekken, in het openbaar gebied, worden in kleine aantallen geclusterd. Tussen de clusters is ruimte voor fruitbomen, zodat deze over de gehele lengte van de entreezones verspreid kunnen worden geplant.

Uitgeefbaar gebied
Het ontwikkelgebied (ruim 16.000 m^2) is onderverdeeld in deelgebieden. Deze gebieden zijn toegewezen aan CPO’s en twee gezinnen die de toezegging hebben zich in het plangebied te vestigen. De ontwikkeling van de Ecowieck omvat de bouw van maximaal 73 woningen, waarvan minimaal 30 % sociale woningbouw. Naast individuele woningen kunnen binnen het uitgeefbare gebied ook gezamenlijke ruimtes gecreëerd worden, zoals ontmoetingsplekken of plekken voor energieopwekking, een helofytenfilter of een moestuin.

De woningen kunnen geen gebruik maken van fossiele brandstoffen vanaf het gemeentelijk netwerk. De CPO’s zorgen zelf voor energie- en warmtevoorzieningen en zullen de afvalproductie minimaliseren.

De toekomstige ecologische bebouwing mag welstandvrij worden ontworpen. Het is wel expliciet gewenst dat de bebouwing in materialisering, bouwwijze of indeling vorm geeft aan de ecologische principes. Circulair bouwen is hierbij het uitgangspunt.

Binnen het uitgeefbare gebied is sprake van uiterste bouwgrenzen, buiten deze grenzen mag niet worden gebouwd. De begrenzing komt deels voort uit ruimtereserveringen voor onderhoud van groen en/of water en deels uit het bewaken van de ruimtelijke kwaliteit langs de randen naar het openbaar gebied. Naast uiterste bouwgrenzen wordt op enkele plekken geadviseerd geen achterkant van bebouwing toe te staan. Dit speelt voornamelijk op beeldbepalende plekken zoals langs de Hekkeslag en delen van de entreegebieden.

In het noordelijk deelgebied komt naast de woningen een gemeenschappelijke voorziening (voor wasmachines, een logeerkamer, een huiskamer, berging voor mandelig gebied e.d.) voor de bewoners van Ecowieck. Dit gebouw heeft een maximum bruto vloeroppervlakte van 180 m² en bestaat uit maximaal 1,5 bouwlaag. Het gebouw wordt voor een (groot) deel openbaar voor derden.

Om de overgang van flauwe natuurlijk ingerichte oevers naar de woongebieden zo vloeiend en uitgestrekt mogelijk te maken wordt aangemoedigd de groene ruimtes van de CPO's niet alleen intern in te richten maar ook langs de randen. Dit draagt bij aan de algehele identiteit van ecologisch wonen.

In het noordelijk plangebied staat het restant van een oude boomgaard. Niet alle bomen kunnen behouden blijven, maar er wordt expliciet naar de mogelijkheden gekeken. Ook is uit een archeologisch onderzoek gebleken dat er vroege vormen van bewoning zijn geweest.

Verkeer en parkeren
De ontsluitingsplekken van de deelgebieden staan aangegeven op de ontwikkelkaart. De exacte ligging van de straat wordt nader bepaald in overleg met de CPO's. Binnen het ontwikkelgebied worden door de CPO's wegen aangelegd. Deze wegen moeten voldoen aan de minimale gemeentelijke normen.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De kaders van het rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). In de SVIR schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. De structuurvisie gaat uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Dit betekent dat de verantwoordelijkheid voor het ruimtelijk beleid meer bij provincies en gemeenten komen te liggen. Het Rijk zal zich alleen bezig houden met de zaken die prioriteit hebben. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol. De structuurvisie is juridisch vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), zie subparagraaf 3.1.2.

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

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 geldende nationale ruimtelijke beleid, zoals beschreven in de SVIR. 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 73 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. De voorgenomen ontwikkeling past binnen de regionale woonagenda en de ontwikkeling van een duurzame en ecologische wijk, met deels betaalbare woningen, behoort tot de doelen van het gemeentelijke woonbeleid, zie subparagraaf 3.3.2. Gezien de duurzaamheidsambities en de grote druk op de woningmarkt is het van belang om de beoogde ontwikkeling te realiseren.

Wat betreft de tweede trede is sprake van een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Ecowieck vormt de derde fase van de ontwikkeling van Keizershoeve en ligt tussen de woonbebouwing uit Keizershoeve fase twee en de bestaande kern Ewijk. De ontsluitingsweg de Hekkeslag is reeds doorgetrokken om de woonwijk uit fase twee te verbinden met c.q. bereikbaar te maken vanuit de kern Ewijk. 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 Provinciale Staten de Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening 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 allebei op 1 maart 2019 in werking getreden.

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 komende decennia komt er veel op 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. De provincie zet in de Omgevingsvisie een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal.

- Gezond en veilig; dat is een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze flora en fauna. Dat is ook voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En dat is ook aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.

- Schoon en welvarend; dat is een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat is ook het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen, alsmede het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

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

De dynamiek op de woningmarkt is groot. Mensen worden ouder, wonen steeds langer alleen en zelfstandig, worden steeds meer energiebewust en zijn mobieler dan vroeger, waardoor ze ook meer en makkelijker verhuizen. Het grootste deel van de woningen die in 2050 in Gelderland nodig zijn, staat er al. Maar deze woningen zijn niet klaar voor de toekomst en moeten aangepast of vervangen worden.

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

Planspecifiek
De beoogde ontwikkeling sluit aan bij het vertrekpunt dat zoveel mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied gebouwd wordt. Bovendien betreft het de ontwikkeling van een ecologische wijk, waarbij de nadruk ligt op het creëren van ecologische condities om de biodiversiteit in de bebouwde omgeving te behouden en de levenskwaliteit van bewoners te verbeteren. Doelstellingen op het gebied van energiegebruik, sociale toekomstwaarde en zelfvoorzienend wonen (energieneutraal) zijn hierdoor te verwezenlijken.

De Omgevingsvisie doet verder geen specifieke uitspraken die van belang zijn voor de voorliggende ontwikkeling. De Omgevingsvisie vormt geen belemmering voor de nieuw te bouwen 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 van de omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan alleen nieuwe woningen mogelijk maakt als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda.

Zoals in subparagraaf 3.3.2 is beschreven, past de beoogde ontwikkeling zowel binnen de woonvisie alsmede binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma (en daarmee binnen de regionale woonagenda). Zodoende is het plan passend binnen de omgevingsverordening.

3.2.3 Conclusie

In het plangebied zijn geen provinciale belangen in het geding.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Gemeente Beuningen

De gemeentebrede Structuurvisie is op 8 mei 2012 vastgesteld. De structuurvisie is een ontwikkelingsvisie met een richtinggevend en programmatisch karakter. Het bevat integrale keuzen voor de hoofdlijnen van het gemeentelijk ruimtelijk beleid voor de komende jaren en wordt ingezet als onderdeel van een ruimtelijke onderbouwing voor bestemmingsplannen, omgevingsvergunningen en voorbereidingsbesluiten. Motto van de structuurvisie is dat de gemeente groen en dynamisch wil zijn. In essentie is het ruimtelijk beleid er op gericht om ruimte te geven aan dynamiek, waarbij de groene kwaliteiten van het gebied worden gerespecteerd en deze waar dat kan versterkt worden. Het motto wordt in de structuurvisie doorvertaald in enkele kernambities:

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

De gemeente Beuningen wil de komende jaren met een actief woonbeleid haar kwaliteiten als woongemeente versterken. De gemeente werkt aan aantrekkelijke woonmilieus en vitale kernen en wijken en zet in op wonen voor verschillende doelgroepen. Een gevarieerd woningaanbod wordt geboden, zodat iedereen (oud en jong) die in Beuningen in de eigen wijk of kern wil (blijven) wonen een passend huis kan vinden, zowel economisch als qua leefstijl en levensfase.

Voor de kern Ewijk bestaat een structuurplan voor de uitbreiding van de dorpskern en een structuurvisie voor het centrum. Beide plannen zijn door de gemeenteraad vastgesteld en blijven van kracht. De hoofdlijn van deze plannen is in de gemeentelijke structuurvisie geïntegreerd.

Hoofdopgaven
De hoofdopgaven van Ewijk:

1. *Centrumontwikkeling.* De hoofdlijn van de structuurvisie centrum Ewijk is het centrum zowel ruimtelijk als functioneel te versterken. Dit is één van de grootste opgaven voor Ewijk in de nabije toekomst waarmee de leefbaarheid van deze kern wordt ondersteund.
2. *Relatie met het landschap en historie.* Bij de ontwikkeling van het dorp Ewijk zijn de landschappelijke waarden en de cultuurhistorie steeds een drager van de ontwikkelingen. Ewijk ligt ingeklemd tussen de Van Heemstraweg, Schoenaker en de omliggende Rijkswegen. Ewijk heeft rondom de kern voldoende uitloopmogelijkheden. In de nabije toekomst zal de kern Ewijk echter verder groeien. Daarbij is het ontwikkelen van goede relaties met het landschap van groot belang.
3. *Ontwikkeling woningbouw.* De gemeente Beuningen is enige jaren geleden gestart met de ontwikkeling van een aanzienlijk aantal woningen rond de kern Ewijk. Daarmee werd beoogd het voorzieningenniveau van Ewijk te ondersteunen en een onderscheidend nieuw woonmilieu te realiseren. Vanwege de temporisering (faseren en doseren) die heeft plaats gevonden, is deze ontwikkeling in afstemming met de andere ontwikkelingen in Ewijk gefaseerd. De gemeente Beuningen wil zich sterk maken de voorgenomen plannen te realiseren.



Uitsnede Structuurvisiekaart Ewijk met globale aanduiding plangebied (blauwe omkadering)

Keuzes hoofdopgaven

Relatie met het landschap aandacht voor cultuurhistorie
Voor de gehele ontwikkeling van Ewijk gelden dat respect voor het onderliggende landschap, verbinding met het omringende landschap en aandacht voor cultuurhistorie als belangrijke keuzes. Deze keuzes werken in allerlei voorstellen door. Ook voor de uitbreiding van de kern Ewijk is het onderliggende landschap een bron van inspiratie.

Ontwikkeling woningbouw
Deze gemeentelijke structuurvisie neemt de hoofdkeuzes uit het bestaande structuurplan voor Ewijk over, waaronder:

1. Het landschap wordt gebruikt als onderlegger;
2. Linten vormen de dragers van Ewijk;
3. Het Groene Hart en historie vormen het hart van de kern;
4. Ewijk wordt door groen omarmd;
5. Woningbouw rondom de bestaande kern.

Planspecifiek
Er is gekozen voor een onderscheid tussen de afronding van de dorpskern van Ewijk en de nieuwe dorpse woongebieden. De nieuwe dorpse woongebieden liggen in een schil rondom het dorp, iets los van de kern. Keizershoeve III is in de structuurvisie opgenomen als woningbouwlocatie en fungeert als afronding van de kern Ewijk en maakt de overgang naar het nieuwe dorpse woongebied Keizershoeve II. De gemeenteraad heeft in 2018 besloten om binnen Keizershoeve III een ecowijk te ontwikkelen. De ontwikkeling van de betreffende ecowijk in onderhavig bestemmingsplan sluit daarmee aan bij de gemeentelijke structuurvisie, alsmede bij het structuurplan Ewijk.

3.3.2 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.

Duurzaamheid
Verduurzaming is van belang bij nieuw te bouwen woningen en wijken. Vandaar dat de gemeente aangeeft in te zetten op het ontwikkelen van een icoonproject: een nieuwe ecologische wijk. Met het icoonproject wil de gemeente een extra stap maken met de verduurzaming van wonen.

De gemeente wil door het creëren van een vernieuwend woonmilieu inspelen op een trend in de samenleving die zich kenmerkt door duurzaamheid, ecologie, zorg voor elkaar, ontmoeting, gezonde woon- en leefomgeving en collectiviteit. Ewijk biedt door haar omvang en ligging kansen voor het ontwikkelen van een geheel nieuw woonmilieu waarin deze waarden verenigd zijn.

Planspecifiek
Kwalitatief is Ecowieck de uitwerking van het icoonproject waarover in de woonvisie gesproken wordt. Door de ontwikkeling van deze ecologische wijk wordt in Ewijk een vernieuwend woonmilieu gecreëerd, met oog voor biodiversiteit, klimaat, materiaalgebruik, energie en vitaliteit.

Kwantitatief is voor de gemeenten Berg en Dal, Beuningen, Druten, Heumen, Mook en Middelaar, Nijmegen en Wijchen 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 voorgenomen ontwikkeling van maximaal 73 woningen past kwantitatief gezien zowel binnen de woonvisie alsmede binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma (en daarmee binnen de subregionale woonagenda).

3.3.3 Conclusie

In het plangebied zijn geen gemeentelijke belangen in het geding.

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

Ter plaatse van het plangebied is een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740 en 5707) in combinatie met een nader bodemonderzoek uitgevoerd. Deze onderzoeken zijn als bijlage 1 bij de toelichting gevoegd.

Verkennend bodemonderzoek
Chemische parameters (NEN 5740)

De bovengrond van het terrein noordelijk van Hekkeslag is plaatselijk licht verontreinigd met koper en cadmium.

De toplaag (0,0 - 0,25 m -mv) op dit terreindeel is plaatselijk licht verontreinigd met alfa-endosulfan.

De bovengrond van het terrein zuidelijk van Hekkeslag is plaatselijk licht verontreinigd met lood en zink. In het matig puinhoudend grondmonster op boorlocatie 19 is een lichte verontreiniging met PCB, koper, zink, lood en PAK aangetoond.

De bovengrond van het geheel zuidelijke terreindeel is licht verontreinigd met kobalt en nikkel.

De toplaag van het centrale deel van de onderzoekslocatie (terrein zuidelijk van Hekkeslag blijkt licht verontreinigd met DDD, DDT en/of DDE. In de toplaag van het meest zuidelijke terreindeel zijn geen verontreinigingen met bestrijdingsmiddelen aangetoond.

In de ondergrond op boorlocatie 20 (bodemlaag van 1,5 - 2,0 m -mv) is een matige verontreiniging met minerale olie aangetoond (ruime overschrijding tussenwaarde). Dit gehalte vormt aanleiding tot uitvoering van een nader bodemonderzoek. De bodemlaag hieronder blijkt licht verontreinigd met minerale olie. Het grondwater op deze locatie is licht verontreinigd met minerale olie.

In de ondergrond en in het grondwater ter hoogte van de (voormalige) verontreiniging op het (voormalige) terrein van autobedrijf Van Hemmen (Klaphekstraat 25) is geen verontreiniging met minerale olie en/of vluchtige aromaten aangetoond (peilbuis 30). Het grondwater in de bestaande peilbuis van Grontmij is licht verontreinigd met minerale olie.

Verder blijkt het grondwater overwegend licht verontreinigd met barium en plaatselijk tevens met koper en zink.

De gehalten aan PFAS liggen allemaal onder de achtergrondwaarden.

Asbest (NEN 5707)
Op het maaiveld op het westelijke terreindeel (nabij proefgat 14) zijn twee stukjes asbesthoudend materiaal aangetroffen.

In de bovengrond op boorlocatie 19 is een asbestgehalte van 0,23 mg/kg d.s aangetoond. In een mengmonster van de asbestgaten 13 en 14 is een asbestgehalte van 13 mg/kg d.s. aangetoond. Deze asbestgehalten bevinden zich onder de norm voor nader onderzoek (50 mg/kg d.s.).

In de grond van het overige terrein is geen asbest aangetoond.

Nader bodemonderzoek

Verificatie verontreiniging minerale olie minerale olie t.h.v. de voormalige bovengrondse HBO tank
In het onderzoek van 2007 is ter plaatse van een voormalige bovengrondse HBO tank op het terrein van autobedrijf Van Hemmen (Klaphekstraat 25A), een sterke verontreiniging met minerale olie in de bovengrond aangetroffen. In onderhavig onderzoek zijn ter hoogte van deze verontreiniging aanvullende boringen uitgevoerd. Hierbij is in de bovengrond geen verontreiniging met minerale olie aangetoond. In de ondergrond op 2 boorlocaties is echter een lichte verontreiniging met minerale olie aangetroffen. Deze verontreiniging is op het terrein van Hemmen al bij eerdere onderzoeken aangetoond (ter hoogte van het grondwater). De oorzaak hiervan wordt naar alle waarschijnlijkheid niet toegekend aan de bovengrondse HBO tank, maar heeft vermoedelijk een andere oorzaak.

Verificatie oliespots op voormalige stallingsterrein van auto's
In het onderzoek van 2002 zijn op het terrein waar stalling van auto's door autobedrijf Van Hemmen plaatsvond, twee oliespots aangetroffen. Om na te gaan of deze spots nog aanwezig zijn, is ter plaatse van elke spot één boring uitgevoerd. Hierbij zijn nog (zeer) lichte verontreinigingen met minerale olie aangetoond. De gehalten liggen lager dan in het onderzoek van 2002. De gemeten gehalten vormen geen aanleiding tot nader bodemonderzoek en/of aanvullende maatregelen.

Nader bodemonderzoek verontreiniging minerale olie omgeving boring 20
In de ondergrond op de boorlocaties 107 en 109 is een sterke verontreiniging met minerale olie aanwezig (overschrijdingen interventiewaarde). Op boorlocatie 20 is sprake van een matige verontreiniging (overschrijding tussenwaarde). Deze verontreiniging is aangetroffen vanaf een diepte van circa 1,5 m -mv (rondom grondwaterniveau) tot circa 2,5 m -mv. In het grondwater is een lichte verontreiniging met minerale olie aangetoond.

Een directe oorzaak van de verontreiniging is niet bekend. Mogelijk is in het verleden olie(houdend water) geloosd of afgestroomd van het terrein waar auto's werden gestald Uit de verdeling van het minerale oliegehalte over de verschillende koolstoffracties blijkt dat het een zwaarder type aardolieproduct betreft (afgewerkte olie, motorolie, stookolie).

Het totaal met minerale olie verontreinigd bodemvolume op de onderzoekslocatie bedraagt naar schatting circa 70 m³. Hiervan is circa 45 m³ sterk verontreinigd. Omdat het volumecriterium van 25 m³ boven de interventiewaarde verontreinigde grond wordt overschreden, is conform de Wet bodembescherming sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Conclusies
Voor de locatie is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met minerale olie in de ondergrond in de omgeving van de boringen 20, 107 en 109 (westelijk terreindeel). Op onderhavige onderzoekslocatie is deze verontreiniging in voldoende mate inzichtelijk gemaakt. Mogelijk loopt de verontreiniging door in westelijke richting tot over de onderzoeksgrens en bevindt zich in dat geval ook op de naastgelegen percelen E2346, E1689 en E1691.

Behalve deze minerale olie verontreiniging zijn er geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding geven tot nader bodemonderzoek.

Aanbevelingen
Aangezien sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met minerale olie, is het op die locatie niet toegestaan grond te verzetten. De verontreiniging kan potentieel ook risico's opleveren in het toekomstige gebruik. Aanbevolen wordt daarom om de verontreiniging te saneren. In dat geval dient een BUS-melding te worden gedaan of een saneringsplan worden opgesteld.

De gemeente heeft opdracht gegeven om een BUS-melding te doen in combinatie met het opstellen van een saneringsplan.

Het aspect 'bodem' vormt, na sanering, geen belemmering voor de uitvoerbaarheid 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

De wegen in en om het plangebied (o.a. Hekkeslag, Klaphekstraat en Campsebaan) kennen allemaal een snelheidsregime van 30 km/u, zodat een nader onderzoek naar het aspect wegverkeerslawaai niet noodzakelijk is. Het plangebied valt niet binnen een zone (200 m) van een weg met een snelheidsregime van 50 km/u of hoger.

Voor het aspect industrielawaai wordt verwezen naar paragraaf 4.3.

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 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

In het kader van de beoogde ontwikkeling is een onderzoek bedrijven en milieuzonering uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 2 bij de toelichting gevoegd.

Het plangebied ligt in een omgeving waar sprake is van een lichte functiemenging. In de buurt van de woningen zijn enkele bedrijven gelegen. Omdat er met de realisatie van de woonwijk het grootste deel van de omgeving een woonbestemming zal hebben, wordt het gebied gezien als het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied.

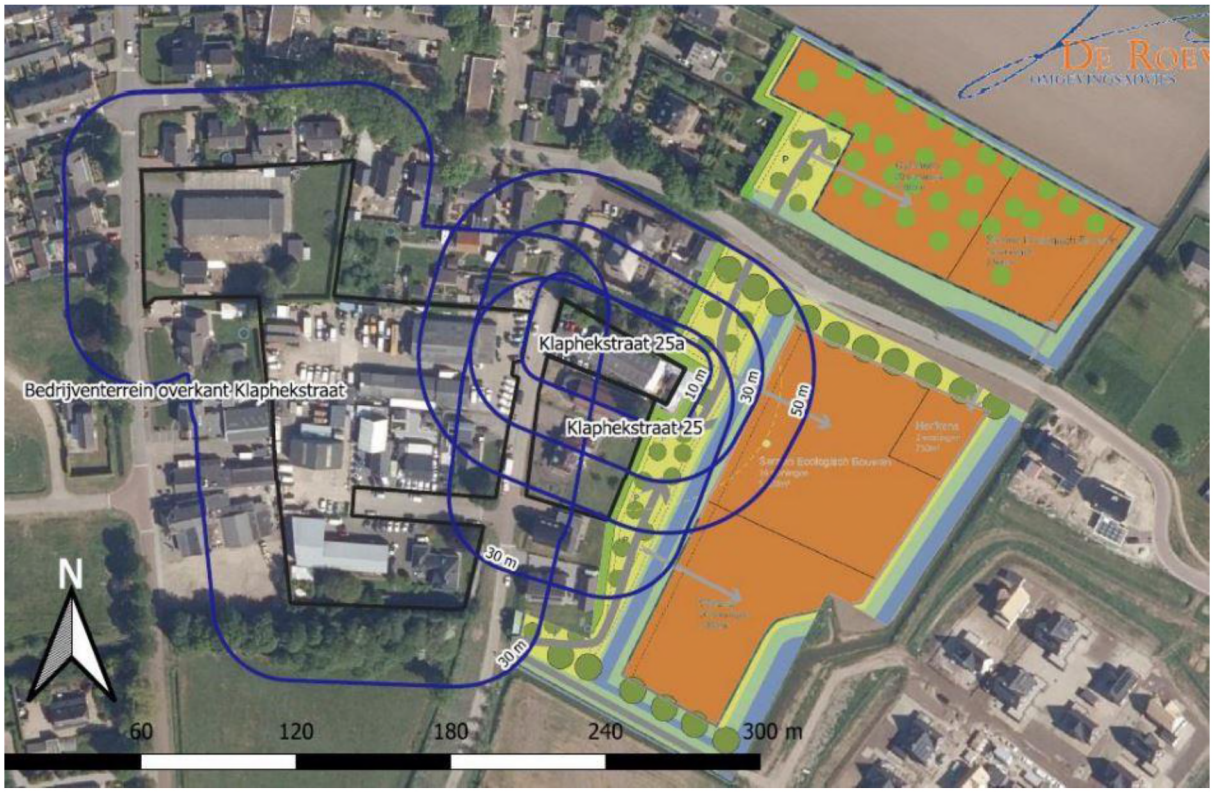
Op basis van de geldende bestemmingsplannen zijn de milieubelastende functies in de omgeving bepaald. Het betreft de richtafstanden tot een rustige woonwijk behorend bij de maximale planologische mogelijkheden per locatie. De woningen in de beoogde woonwijk liggen binnen de volgende richtafstanden:

- 50,0 m voor geur afkomstig van de planologische mogelijkheid van een autospuiterij op de Klaphekstraat 25a.

De woonwijk zelf vormt geen milieubelastende functie.

Inrichting, bestemming	**SBI/Omschrijving**	**Richtafstand (m)** rustige woonwijk			
		Geur	**Stof**	**Geluid**	**Gevaar**
Klaphekstraat 25a BP: Bedrijf - Autospuiterij	451, 452, 454, Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven; 45204, Autospuitinrichting	10 50	0 30	30 30	10 30
Klaphekstraat 25 BP: Bedrijf	47 Detailhandel, BP staat maximaal bedrijf categorie 2 toe	Max. 30	Max. 30	Max. 30	Max. 30
Bedrijventerrein overkant Klaphekstraat BP: Bedrijf	Verschillende bedrijven, maximale categorie 2	Max. 30	Max. 30	Max. 30	Max. 30

Op navolgende afbeelding zijn de richtafstanden weergegeven:



Richtafstanden (bron: onderzoek bedrijven en milieuzonering, De Roever Omgevingsadvies)

Autospuiterij Klaphekstraat 25a
In de beoogde woonwijk worden woningen gerealiseerd op net iets meer dan 30,0 m van het autobedrijf aan de Klaphekstraat 25a. De beoogde woningen worden dus gerealiseerd buiten de richtafstand van 30,0 m voor geluid afkomstig van dit autobedrijf. Volgens het bestemmingsplan mag

hier echter ook een autospuiterij gevestigd zijn, met een richtafstand voor geur van 50 m.

Volgens een melding activiteitenbesluit van 6 juni 2012 is er geen spuitcabine meer aanwezig bij dit bedrijf en vinden er dus geen spuitwerkzaamheden meer plaats. Hoewel deze activiteit volgens het bestemmingsplan in de toekomst hervat zou kunnen worden, zou er op dat moment wel rekening moeten worden gehouden met woningen/geurgevoelige objecten in de omgeving. Op dit moment is de woning op de Klaphekstraat 23 al op een kortere afstand gelegen van dit bedrijf, dan de woningen in het plangebied. Aangezien de woningen binnen het plangebied alleen binnen de richtafstand voor geur gelegen zijn, en geur over het algemeen een (ongeveer) gelijke uitstraling heeft naar alle richtingen, kan gesteld worden dat de realisatie van de woonwijk geen extra belemmering geeft voor deze inrichting.

In het algemeen kan dus worden gesteld dat er bij de beoogde woonwijk Ecowieck sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven van derden in de omgeving niet in hun belangen worden geschaad.

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

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

In de regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De ontwikkeling van maximaal 73 woningen in dit bestemmingsplan valt dus binnen de NIBM-regeling. Vandaar dat onderzoek op grond van de Wet luchtkwaliteit niet noodzakelijk is.

Goede ruimtelijke ordening
In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn aan de hand van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten (GCN en GDN), de jaargemiddelde concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ bepaald ter hoogte van het plangebied. Daaruit blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ respectievelijk circa 14,0 µg/m^3, 16,0 µg/m^3 en 9,0 µg/m^3 bedragen in 2020. Daarmee worden de jaargemiddelde grenswaarden van 40 µg/m^3 (voor NO_2 en PM_{10}) en 25 µg/m^3 (voor $PM_{2,5}$) niet overschreden.

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

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

4.5 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 plangebied.

Het aspect 'geur' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid 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 inrichting of de transportas.

Het *groepsrisico (GR)* is de cumulatieve kans dat een (werkelijk) aanwezige groep van 10, 100 of 1.000 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico moet verantwoord worden voor het gebied waarbinnen zich de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen voordoen. Dit is de zogenaamde 1 %-letaliteitsgrens; de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1 % van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf (invloedsgebied).

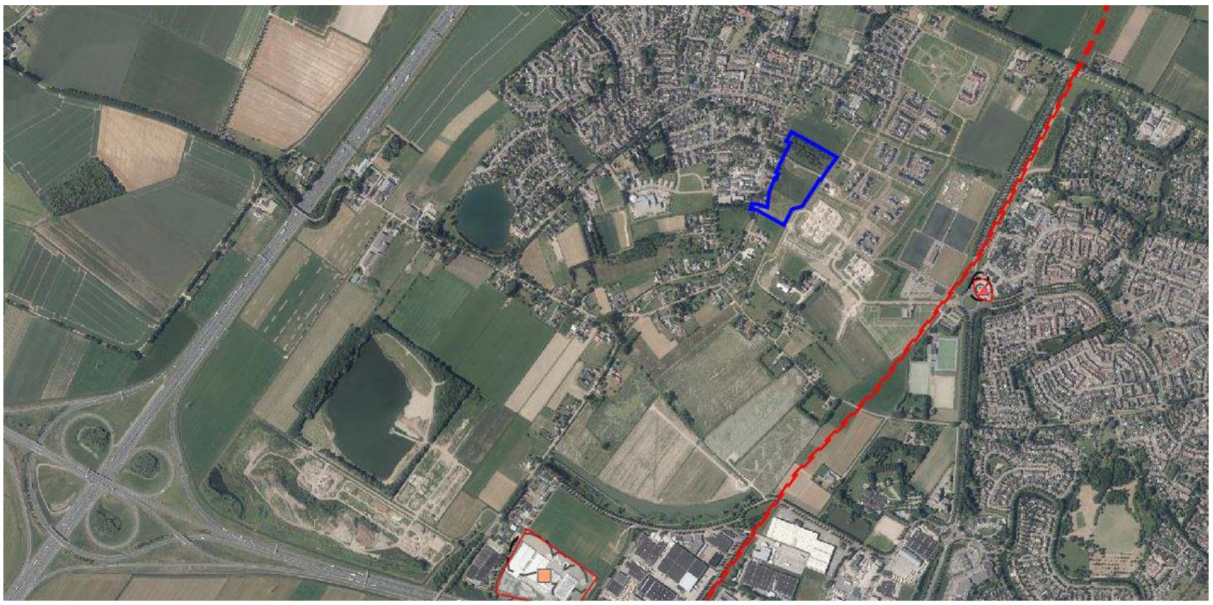
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein, bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacementen waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij woningen, kantoren, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van ruimtelijke plannen met externe veiligheid rekening te houden. Het gaat daarbij niet alleen om het oprichten van of veranderen van inrichtingen of projecteren van nieuwe bestemmingen. Ook bij het vaststellen of herzien van een bestemmingsplan moet de externe veiligheid worden beoordeeld. 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 Risicokaart

De provinciale risicokaart informeert onder andere de inwoners van Gelderland over de risico's waarmee zij in hun leefomgeving kunnen worden geconfronteerd en hoe te handelen. Op navolgend kaartfragment is een uitsnede van de risicokaart rondom Ewijk weergegeven:



Uitsnede risicokaart met globale aanduiding plangebied (blauwe omkadering)

4.6.3 Doorvertaling bestemmingsplan

Inrichtingen c.q. bedrijven
Op bedrijventerrein Schoenaker (buiten het plangebied) is het bedrijf InterCheM gelegen met een veiligheidsrisico als bedoeld in het Bevi, waarvan het invloedsgebied tot in het plangebied reikt. Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet gekeken worden naar de ligging van de10^{-6}/jaar plaatsgebonden risicocontour. Nieuwe kwetsbare bestemmingen mogen niet binnen deze plaatsgebonden risicocontour worden geplaatst. Het plangebied ligt met een afstand van circa 1,2 km ruimschoots buiten deze plaatsgebonden risicocontour van InterCheM.

Verder zijn er geen bedrijven in de directe omgeving van het plangebied aanwezig waarvan het invloedsgebied tot in het plangebied reikt.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg
Het plangebied is op circa 1,2 km 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.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over het water
Het plangebied is op ruim 1,6 km van de Waal gelegen. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze rivier is dan ook niet van invloed op onderhavige ontwikkeling.

Vervoer van gevaarlijke stoffen door een buisleiding
Ten oosten van het plangebied ligt een tweetal hoofdtransportleidingen. Voor de leidingen gelden de volgende kenmerken:

Naam	Druk	Diameter	10^{-6}/jr PR contour	Invloedsgebied
A-505	66 bar	48 inch	Nihil	540 m
A-507	66 bar	48 inch	Nihil	540 m

Het woningbouwgebied ligt op minimaal circa 540 m tot de dichtstbijzijnde hogedrukgasleiding. De nieuwe woningen zijn daarmee buiten de invloedssfeer van de gasleidingen gelegen. Het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is dan ook niet van invloed op onderhavige ontwikkeling.

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

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

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

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de vaststelling 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 (artikel 3.1.6 Bro) en het vooroverleg met de waterbeheerder (artikel 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 Relevant beleid en regelgeving

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

Waterschap Rivierenland
De gemeente valt binnen het beheersgebied van Waterschap Rivierenland. Het Waterschap geeft in het kader van de Waterwet vergunningen af voor lozingen op oppervlaktewater (Waterwet artikel 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 artikel 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 artikel 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 artikel 3.6).

4.7.2 Beschrijving watersysteem

Het plangebied is, op de Hekkeslag na, momenteel volledig onverhard.

Grondwatersysteem
Voor de beoogde ontwikkeling is een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 6 bij de toelichting gevoegd.

De gemeten grondwaterstanden liggen tussen de GHG- en GLG-waarden van de monitoringspeilbuizen uit het Dinoloket, de op basis hiervan afgeleide GHG- en GLG-waarden worden als representatief beschouwd voor het plangebied.

De waarden zijn vrij homogeen en variëren tussen circa +6,6 m NAP en +6,5 m NAP. Er kan een gemiddelde grondwaterstand van +6,6 m NAP (= circa 1,3 m -mv) worden genomen als een representatieve waarde voor het plangebied.

Aanbevolen wordt om in natte periodes er rekening mee te houden dat de grondwaterstand hoger kan zijn dan de basis van de kleilaag. Deze situatie kan in natte periode het risico van opbarsting veroorzaken.

Oppervlaktewater
Langs de oostkant, tegen Keizershoeve II, ligt een A-watergang. Langs de boomgaard tot de stuw is het zomerpeil + 6,9 m en het winterpeil +6,75 m. Na de stuw is het zomerpeil +6,6 m en het winterpeil +6,3 m. De drie oost-west gelegen C-watergangen, net ten noorden van het plangebied, centraal in het plangebied en net ten zuiden van plangebied, wateren af op de A-watergang. Daarnaast ligt er een B-watergang langs de Hekkeslag (oost-west gericht), die ook op deze A-watergang afwatert.



Hemelwatersysteem
Binnen het plangebied zelf is in de bestaande situatie geen sprake van gescheiden afvoer van hemelwater en afvalwater. Het hemelwater infiltreert vrij in de bodem. Eventueel overtollig hemelwater stroomt oppervlakkig af naar de omliggende watergangen.

Afvalwatersysteem
In het plangebied is ter plaatse van de Hekkeslag een vuilwaterriool aanwezig, met uitliggers naar de te ontwikkelen gebieden in zowel het noorden als zuiden. De afwateringsrichting is in de richting van gemaal Ewijk.

4.7.3 Doorvertaling bestemmingsplan

Watercompensatie
In het kader van de beoogde ontwikkeling wordt een deel van het plangebied verhard (woningen, straten, parkeerplekken etc). Door deze verharding kan een deel van het regenwater niet op een natuurlijke manier worden opgevangen en/of afgevoerd. Om deze toename te compenseren wordt de hoeveelheid oppervlaktewater in of om het gebied vergroot. Op de ontwikkelkaart (zie subparagraaf 2.2) staat aangegeven waar deze ruimte wordt gevonden. In en om Ecowieck wordt 2.930 m^2 oppervlaktewater toegevoegd ter compensatie van de toegenomen aantal m^2 verharding.

Deze compensatie is gebaseerd op onderstaande formule:

(m^2 verhard + bebouwd oppervlak x 0,0436) : 0,3 = het oppervlak dat moet worden gerealiseerd ter compensatie.

Voor het bepalen van het verhard oppervlak op de uitgeefbare gronden rekent het waterschap bij grotere ontwikkelingen vaak met percentages voor particulier bezit. Deze percentages zijn gebaseerd op ervaringsgetallen uit de beheerregio van het waterschap. Dit om te voorkomen dat particulieren elke keer watercompensatie moeten realiseren bij aanpassingen van de verharding.

- Rij- en hoekwoningen (met bijhorende tuinen):
  90 % afstromend verhard oppervlak

- Vrijstaande woningen en grotere twee-onder-één-woningen (met veelal grotere tuinen): 60 % afstromend verhard oppervlak

Oppervlaktewater
De A-watergang die van noord naar zuid loopt, wordt in de richting van het plangebied verbreed. De bestaande watergang aan de noordkant van het plangebied wordt eveneens verbreed ten behoeve van de watercompensatie. Deze verbredingen voldoen aan de uitgangspunten van Waterschap Rivierenland. In het gebied ten zuiden van de Hekkenslag wordt een nieuwe watergang toegevoegd.

De ontwikkelgebieden worden vanuit meerdere punten ontsloten. Bij de wegen vanaf de Hekkeslag in noordelijke richting wordt het water twee keer gekruist. De westelijke weg gaat over een eenvoudige platte brug naar het noordelijke gebied. De oostelijke waterpassage wordt met een brede duiker opgelost. Deze duiker (de oevers ervan) worden zodanig ingericht dat deze geschikt zijn voor migrerende dieren. De zuidelijke ontwikkelgebieden worden op drie punten ontsloten, waarvan twee via een brug over de nieuw aan te leggen watergang.

Hemelwaterafvoer
Het hemelwater van verharding en het dakoppervlak wordt niet gekoppeld aan het hemelwaterstelsel. Dit betekent dat het hemelwater binnen het plangebied moet worden verwerkt. Een eventuele oplossing is oppervlakkige (of zelfs ondergrondse) afstroom naar de omliggende watergangen.

Afvalwater
De nieuwe woningen worden aangesloten op het aanwezige rioolstelsel ter plaatse van de Hekkeslag. Eventuele afwijkingen hiervan zijn, mits onderbouwd, alleen toegestaan in afstemming met, en met toestemming van, het bevoegde gezag.

Wateroverlast
Om grondwateroverlast te voorkomen dient bij het ontwerp rekening gehouden te worden met minimale ontwateringsdiepten en drooglegginsgeisen. De ontwateringsdiepte is het verschil in hoogte tussen het maaiveld en de maximaal optredende grondwaterstand. Uitgangspunt hierbij is dat bij de inrichting van (nieuw) stedelijk gebied in principe wordt aangesloten bij de huidige grond- en oppervlaktewaterpeilen, en dat er ten gevolge van de inrichting van het betreffende gebied geen negatieve effecten op de omgeving ontstaan (verdroging of vernatting). Met andere woorden, hydrologisch neutraal ontwerpen.

Gangbare normen voor de ontwateringsdiepte zijn:
- Woningen met kruipruimte: 0,7 m -mv
- Woningen zonder kruiruimte: 0,3 m -mv (Vloerpeil van woningen 0,3 m + maaiveld)

Het noordelijk plangebied kan niet worden opgehoogd omdat de fruitbomen de gevolgen van het ophogen niet overleven. De grondwaterstand wordt beïnvloed en de worteldruk neemt toe. In het kader van wateroverlast, is ophoging van dit deelgebied niet nodig, omdat de hoogte voldoende is en het deelgebied driezijdig aan watergangen ligt.

Het huidige maaiveldniveau is gelegen op een hoogte van circa 7,9 m +NAP. Er kan op basis van het geohydrologisch onderzoek een gemiddelde grondwaterstand van +6,6 m NAP (= circa 1,3 m -mv) worden genomen als een representatieve waarde voor het plangebied. De ontwatering zal ten aanzien van de (bouw)peilen in de toekomstige situatie voldoende zijn. Geadviseerd wordt om de toekomstige bouwpeilen circa 0,2 m hoger aan te leggen dan het naastgelegen wegpeil.

In het zuidelijk deelgebied is de aanwezige grondslag te laag, vandaar dat deze gronden zodanig worden opgehoogd dat voldaan wordt aan de minimale ontwateringsdiepten en drooglegginsgeisen. Mede om het deelgebied aan te laten sluiten op de aanwezige aanliggende weg/fietspad.

Conclusie
Het aspect 'waterhuishouding' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Bij de nadere uitwerking van het plan wordt nog een watertoets uitgevoerd.

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

Er is een oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna uitgevoerd in het plangebied. Dit onderzoek is als bijlage 3 bij de toelichting gevoegd.

Het plangebied maakt mogelijk deel uit van het leefgebied van kleine marterachtigen als de bunzing en wezel. Voor deze soorten is een aanvullend onderzoek uitgevoerd. Voor de poelkikker moeten er maatregelen getroffen worden, om negatieve effecten op de soort te voorkomen. Om het overwinteringshabitat van de poelkikker te ontzien en negatieve effecten van de soort te voorkomen, moeten beide bermzijdes van de sloot, langs de noordzijde van het plangebied, onaangetast blijven. Hierbij wordt een marge van 4,0 m aan elke zijde aangehouden.

Het plangebied is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden moet rekening worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Voor deze soorten moeten eventueel maatregelen worden getroffen om effecten te voorkomen.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Nederland. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. In het plangebied zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een melding- of vergunningplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

Te treffen maatregelen

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te bieden in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- Er dient aanvullend onderzoek naar de kleine marterachtigen (in het bijzonder bunzing en wezel) uitgevoerd te worden om vast te stellen of het plangebied deel uitmaakt van het functioneel leefgebied. Ten aanzien van de bunzing en wezel wordt het gebruik van cameravallen geadviseerd. Voor kleine marterachtigen wordt geadviseerd om een cameraval te plaatsen in een marterbox. Ten tijde van de actieve periode, respectievelijk maart – augustus, dienen de cameravallen minsten zes weken in het gebied te worden geplaatst. Buiten de actieve periode dienen de cameravallen minsten twaalf wekengeplaatst te worden.
- Voor de poelkikker moeten beide bermzijdes van de sloot ontzien worden van werkzaamheden, om het overwinteringshabitat onaangetast te laten. Hierdoor zullen er geen negatieve effecten voor de soort optreden.
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur minimaal verlichten en hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel) en de werkzaamheden in de periode april-oktober tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes).

- De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (medio maart t/m medio juli). Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd moet voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Indien dit niet mogelijk is moeten de potentiële nestlocaties buiten het broedseizoen ongeschikt gemaakt worden.

Aanvullend onderzoek kleine marterachtigen
Naar aanleiding van de bevinding uit het oriënterend onderzoek, dat de aanwezigheid van kleine marterachtigen niet volledig uit te sluiten is, is een aanvullend onderzoek kleine marterachtigen uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 4 bij de toelichting opgenomen.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de planlocatie door de bunzing gebruikt wordt. Ondanks dat de soort slechts één keer is gezien (d.d. 18 april 2020), wordt aannemelijk functioneel leefgebied voor de soort door de beoogde ontwikkeling weggenomen. De exacte functie voor de soort is onbekend. Gezien de grootte van het gebied, is het aannemelijk dat de soort meerdere malen het gebied heeft gepasseerd en dat het gebied mogelijk dient als foerageergebied. De beelden toonden namelijk een grote hoeveelheid muizensoorten aan. Dit is de voornaamste voedselbron van de soort. De trefkans van kleine marterachtigen is over het algemeen zeer laag.

Door de grootte van de ontwikkeling én de cumulatieve effecten (recentelijke nieuwbouw in de directe omgeving), kan niet anders geconcludeerd worden dat de groenstructuur aan de noordzijde een essentiële functie in beslag neemt voor de bunzing. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken, moet daarom een ontheffing in het kader van Wet natuurbescherming voor functioneel leefgebied voor de bunzing aangevraagd worden. Dit betekent dat het gebied gecompenseerd moet worden.

Voor de overige kleine marterachtigen (wezel en hermelijn) zijn geen indicaties waargenomen dat deze soorten tijdens het onderzoek gebruikt maakten van het leefgebied. Beide soorten blijven echter lastig waar te nemen met de gebruikte methoden (marterbox, struikrover en sporenbuizen). Bij het mitigeren van het leefgebied van de bunzing, zullen ook de soorten wezel en hermelijn profiteren van deze ontwikkeling.

Voor de uitvoering van de beoogde ontwikkelingen is daarom een ontheffing van de Wet natuurbescherming ten aanzien van de bunzing aangevraagd en in de zomer van 2021 ook verleend. Bij elk gedeelte van het inrichtingsplan is rekening gehouden met de bunzing. Met het inrichtingsplan zullen alternatieve essentiële migratieroutes voor de bunzing aangelegd worden.

Onderzoek stikstofdepositie
Ten aanzien van de stikstofdepositie naar stikstofgevoelige habitattypen binnen Natura 2000-gebieden is een onderzoek voor zowel de aanleg- als de gebruiksfase uitgevoerd. De resultaten zijn opgenomen in bijlage 5 bij de toelichting.

De gebruiksfase en aanlegfase leiden tot stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied ‘Rijntakken’. Uit de verschilberekening met de referentiesituatie blijkt dat er sprake is van een toename van stikstofdepositie van 0,04 mol/ha/j in de aanlegfase op het Natura 2000-gebied ‘Rijntakken’. De toename van stiksofdepositie in de gebruiksfase bedraagt 0,00 mol/ha/j.

Desalniettemin voldoet het plan op basis van de ‘Handreiking Voortoets Stikstof’ van februari 2021 (voorbeeld 6). Samenvattend is hierin opgenomen:

Voor het aspect stikstof is geen vergunning op grond van de Wnb noodzakelijk wanneer de stikstofdepositie kleiner dan of gelijk is aan 0,05 mol N/ha/jaar gedurende maximaal twee jaar op een overbelast stikstofgevoelig habitat. Significante gevolgen kunnen dan op voorhand worden uitgesloten.

Het aspect '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 naar verwachting in 2022 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
Tussen 14 april en 20 april en 15 tot 19 juni 2009 heeft een inventariserend onderzoek (IVO-p) plaatsgevonden in het totale plangebied voor Keizershoeve 3. Doel van dit onderzoek was het in kaart brengen van de aard, omvang, kwaliteit en de ouderdom van aanwezige archeologische resten. Booronderzoek door RAAP in november 1999 heeft aangetoond dat er binnen het plangebied archeologische resten aanwezig zijn. Het betrof mogelijk resten van een fossiele geul of van een oud loopniveau waarin vondstmateriaal werd aangetroffen. Het vondstmateriaal bestond voornamelijk uit handgevormd aardewerk, waarvan de ouderdom niet exact kon worden vastgesteld. Op grond van de resultaten van dit onderzoek zijn er 2 vindplaatsen binnen het plangebied gedefinieerd, te weten vindplaats 23 in het noorden en vindplaats 24 in het zuiden. Vervolgens is op basis van deze resultaten een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd (ADC ArcheoProjecten, nr. 2401, d.d. oktober 2010). De doelstelling van dit onderzoek was om de vindplaatsen nader in kaart te brengen, volgens de algemeen geldende criteria voor het inventariserend onderzoek. Hiertoe zijn 6 noord-zuid georiënteerde putten aangelegd, verspreid over het plangebied.

Uit de resultaten van de afzonderlijke putten kan een redelijk coherent beeld worden afgeleid. Diagonaal over het onderzoeksterrein heeft een waterloop (crevasse) zich in de ondergrond ingesneden, waarlangs op verscheidene locaties bewoning heeft plaatsgevonden in het Neolithicum en de Bronstijd. Voor twee locaties kan een residentiële functie worden verondersteld. De functie van de overige vindplaatsen uit deze periode is onduidelijk omdat de aanwezigheid alleen indirect kon worden aangetoond op grond van concentraties vondstmateriaal. Ten zuiden van de crevassegeul is een gedeelte van een waarschijnlijk rechthoekige greppelstructuur aangetroffen. De interpretatie hiervan is onduidelijk. Zowel een gebouw-als een grafstructuur zijn mogelijke interpretaties. Om deze structuur is een afbakenende greppel aangelegd. Een mogelijk vergelijkbare structuur is aangetroffen in het noordoostelijke puttencluster. Verondersteld wordt dat deze structuren uit de IJzertijd of de Romeinse tijd stammen. Verder is er een beperkt aantal sporen uit de Late Middeleeuwen aangetroffen. Laatstgenoemde vormt waarschijnlijk de randzone van een erf dat zich langs de Klaphekstraat heeft bevonden. Op grond van dit onderzoek kan, verspreid over het onderzoeksterrein, meerdere clusters met archeologische sporen en/ of vondsten worden onderscheiden. Deze onderzoeksresultaten leiden ertoe dat delen van het plangebied als behoudenswaardig kunnen worden aangemerkt.

Op basis van de resultaten en de in het rapport getrokken conclusies, wordt voor de ontwikkeling van Keizershoeve 3 een vervolgonderzoek geadviseerd in de vorm van een definitief archeologisch onderzoek, anders gezegd een opgraving, indien de verschillende vindplaatsen niet kunnen blijven behouden. Dit advies wordt onderschreven door de regioarcheoloog. Op basis van het kaartbeeld uit het proefsleuvenonderzoek dient te worden getracht de vindplaatsen in het stedenbouwkundig ontwerp in te passen en zo te behouden. Daar waar inpassing niet mogelijk is zal door middel van een opgraving het bodemarchief moeten worden veiliggesteld. Voor deze opgraving is een Programma van Eisen opgesteld.

Om het aspect archeologie bij de verdere uitwerking te borgen is in het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' opgenomen.

Cultuurhistorie
De gemeente heeft een zogenaamde cultuurhistorische kenmerkenkaart opgesteld (RAAP-rapport 1603, kaartbijlage 3). Het plangebied behoort tot de gebiedscategorie 'oud cultuurland (vroege middeleeuwen)' en een deel van het plangebied is aangemerkt als 'oude woongrond'. Daarnaast is afleesbaar dat de Klaphekstraat tot de oude lintstructuur van Ewijk behoort. De straat is aangeduid als 'weg of pad, situatie 1832', 'wegbeplanting', 'veedrift' en 'overloopgeul', met daarlangs enkele 'historische huislocaties (1932)'. In het plangebied komen geen rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten voor.

Bovendien wordt de nieuwe woonwijk op gepaste afstand van de het cultuurhistorische lint de Klaphekstraat gerealiseerd, zodat deze als structurerend kenmerk in het landschap blijft bestaan.

4.9.3 Conclusie

De aspecten 'archeologie' en 'cultuurhistorie' vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid 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 73 woningen. 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.

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
De bestemming 'Groen' regelt de ruimtelijk relevante en structurele openbare groengebieden. Binnen deze bestemming zijn ook paden en voorzieningen voor waterbeheer mogelijk. Het bosplantsoen, de ontsluitingswegen, de inritten en de parkeervoorzieningen zijn met een aanduiding 'ontsluiting' aangegeven. Het bosplantsoen is voorwaardelijk verplicht in de regels binnen Artikel 7 Woongebied.

Verkeer
Deze bestemming is opgesteld voor de weg de Hekkeslag en een gedeelte van de Klaphekstraat.

Water
Deze bestemming is bedoeld voor de A-watergang langs de oostzijde van het plangebied, die van belang is voor de afwatering van het gebied. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming toegestaan.

Wonen
Op de gronden binnen de bestemming 'Wonen' is het mogelijk om twee wooneenheden te realiseren, in de vorm van twee-aaneen gebouwde woningen.

Woongebied
Deze bestemming maakt de realisatie van maximaal 73 woningen mogelijk, waarvan 30% sociale woningen. De bestemming is tevens bedoeld voor de bijbehorende groen- en verkeersvoorzieningen, nutsvoorzieningen en voorzieningen voor regenwaterretentie.

In het noordelijk deelgebied is ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' de realisatie van een gemeenschappelijke voorziening mogelijk.

In de regels zijn voor de woningen bouwbepalingen opgenomen voor het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken. De hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken moeten binnen de bouwvlakken gerealiseerd worden. Ook is binnen de bouwvlakken aangegeven wat de maximum goot- en bouwhoogte van de woningen is.

Waarde - Archeologie 1 (dubbelbestemming)
De bestemming 'Waarde - Archeologie 1' is toegekend aan het gehele plangebied, omdat het nog niet permanent is vrijgegeven naar aanleiding van het uitgevoerde archeologisch onderzoek. De bestemming richt zich daarom op het behoud en het beheer van het hier voorkomende bodemarchief.

Waterstaat - Waterlopen (dubbelbestemming)
Ter bescherming van de A-watergang 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 & Overleg

Inspraak
In verband met corona zijn omwonenden geïnformeerd middels een brief. Daarnaast heeft de gemeente een film over het plan opgenomen en op de gemeentelijke webpagina geplaatst. Daarin is ook aangegeven dat wanneer omwonenden nog vragen hebben, zij vragen kunnen stellen tijdens een vragenuur. Deze zijn vervolgens ingepland, waarbij ook is verwezen naar de formele inspraakmogelijkheden.

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

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

- Provincie Gelderland
- Waterschap Rivierenland.

Er zijn geen vooroverlegreacties ingediend.

6.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van dinsdag 22 juni 2021 tot en met maandag 2 augustus 2021 (gedurende zes weken) ter visie gelegen. Er zijn tijdens deze periode 4 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn in een aparte nota zienswijzen van een gemeentelijke reactie voorzien (zie bijlage 7). Tevens zijn er enkele ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd. Ook deze zijn in de nota zienswijzen benoemd.

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 Verkennend en nader bodemonderzoek

Bijlage 2 Onderzoek bedrijven en milieuzonering

Bijlage 3 Oriënterend onderzoek flora en fauna

Bijlage 4 Aanvullend onderzoek kleine marterachtigen

Bijlage 5 Stikstofdepositieonderzoek

Bijlage 6 Geohydrologisch Onderzoek

Bijlage 7 Nota Zienswijzen

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaand onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Ecowieck Ewijk met identificatienummer NL.IMRO.0209.BPEcowieckEw-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 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;

1.6 A-watergang

een voor de oppervlaktewaterkwantiteit van overwegend belang zijnde watergang, zoals deze door het Waterschap Rivierenland is opgenomen in een legger A met kaart, en waarvoor de Keur van het Waterschap Rivierenland van toepassing is met de daarin opgenomen beschermingszones en beperkingen;

1.7 bebouwing

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

1.8 begane grondbouwlaag

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

1.9 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;

1.10 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.11 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.12 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;

1.13 bijbehorend bouwwerk

een gebouw dat ten dienste staat van een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, al dan niet aan het hoofdgebouw gebonden, zoals een berging, hobbyruimte, dierenverblijf of garagebox, en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.14 bouwen

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

1.15 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.16 bouwlaag

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

1.17 bouwperceel

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

1.18 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

1.19 bouwvlak

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

1.20 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;

1.21 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.

1.22 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen, verhuren en 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;

1.23 ecologische principes

duurzaamheidsprincipes voor de ecowijk:

- diversiteit in beplanting, creëren verschillende biotopen;
- meer ruimte voor groen en water (biodiversiteit en wateropvang);
- geen fossiel energieverbruik; mogelijkheden toepassen warmtenet, wko-installatie en/of zonneenergie;
- hittebestendig + goede luchtkwaliteit: groene daken en gevels, meer (opgaand) groen, creëren oppervlakte water (koeling);
- klimaatadaptief vermogen (bergen toenemende neerslag, hittebestendig);
- circulaire economie (zelfvoorzienend, C2C, buurtbatterij).

1.24 gebouw

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

1.25 hoofdgebouw

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

1.26 langzaamverkeersroute

routes voor ongemotoriseerd verkeer, scootmobielen, wandelaars, skeeleraars, en dergelijke, met daarbij behorende bermen en straatmeubilair;

1.27 kamerverhuur

het verhuren of het aanbieden van kamers voor bewoning. Hieronder wordt niet verstaan de verhuur door particulieren van maximaal twee kamers in de door hen zelf bewoonde woning;

1.28 mantelzorg

het anders dan bedrijfsmatig bieden van zorg aan een of meer leden van een op dat perceel wonende huishouding, die hulpbehoevend is of zijn op fysiek, psychisch en/of sociaal vlak;

1.29 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;

1.30 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;

1.31 seksinrichting

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

1.32 sociale woningbouw

woningen bedoelt voor de doelgroep van volkshuisvestingsbeleid. Waarbij de maximale vrij op naam prijs is vastgelegd in de verstedelijkingsafspraken van de Regionale Woonagenda (of de opvolger daarvan) voor betaalbare woningen en in geval van huurwoningen de huurprijs is gelimiteerd tot de huurtoeslaggrens binnen de huursector. Bij het indienen van een verzoek of aanvraag wordt de regeling gehanteerd die op dat moment van kracht is.

1.33 voldoende parkeergelegenheid

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

1.34 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;

1.35 voorgevelrooilijn

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

1.36 vrije sector woningbouw

woningen die niet vallen onder het begrip sociale woningbouw, dus waarvoor geen verkoopregulerende bepalingen gelden;

1.37 waterhuishoudkundige doeleinden

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

1.38 wonen

het gebruik van een ruimte of een complex van ruimten ten behoeve van de woonfunctie, waaronder niet begrepen het gebruik van een woning ten behoeve van kamerverhuur;

1.39 woning

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

1.40 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.

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

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. kademuren;
c. keerwanden;
d. kunstwerken;
e. langzaamverkeersroutes;
f. in- en uitritten;
g. nuts- en telecommunicatievoorzieningen;
h. parken;
i. plantsoenen;
j. speelvoorzieningen;
k. voorzieningen voor de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer;
l. water, waterberging, waterafvoer en waterbeheer;
m. hondenuitlaatplaatsen;

en

n. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting', een ontsluitingweg en parkeervoorzieningen ten behoeve van de woongebieden;
o. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - bosplantsoen', bosplantsoen ten behoeve van een groene buffer.

3.2 Bouwregels

3.2.1 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.

3.2.2 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.

3.3 Specifieke gebruiksregels

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

a. buitenopslag.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen, straten en paden;
b. wegverkeer;
c. fiets- en voetpaden;
d. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
e. kademuren;
f. keerwanden;
g. kunstwerken;
h. nutsvoorzieningen
i. oeververbindingen (bruggen);
j. parkeervoorzieningen;
k. speelvoorzieningen;
l. verblijfsgebied;
m. verkeersvoorzieningen;
n. water, waterlopen, waterafvoer en waterbeheer;
o. hondenuitlaatplaatsen;
p. 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 binnen deze bestemming niet toegestaan;
b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn binnen het gehele bestemmingsvlak toegestaan.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de 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.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

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

a. buitenopslag.

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. waterberging;
b. waterhuishouding;
c. waterlopen en waterpartijen;
d. groenvoorzieningen;
e. infiltratievoorzieningen;
f. stuw;
g. sluis;
h. oeververbindingen (bruggen);
i. taluds en natuurvriendelijke oevers;
j. voorzieningen, zoals kunstwerken en andere waterstaatswerken, en ten behoeve van de waterafvoer en waterberging.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Situering van bouwwerken

Voor de situering van bouwwerken geldt het volgende:

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

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Strijdig gebruik

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

a. buitenopslag.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. een niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, met inachtneming van het bepaalde in sublid 6.4.2;
c. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
d. water, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen.

één en ander met bijbehorende voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Het totaal aantal woningen binnen de voor 'Wonen' aangewezen gronden mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven.

6.2.2 Situering van bouwwerken

Voor de situering van bouwwerken geldt het volgende:

a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', met inachtneming van het volgende:
    1. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' zijn uitsluitend halfvrijstaande woningen toegestaan.
b. voor de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens geldt het volgende:
    1. voor woningen in de bouwwijze 'twee-aaneen' dient de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens aan één zijde minimaal 3,0 m bedragen en aan de andere zijde minimaal 0 m;
c. bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' met dien verstande dat:
    1. bijbehorende bouwwerken op minimaal 3,0 m achter de voorgevelrooilijn moeten worden gerealiseerd;
    2. bijbehorende bouwwerken aan de niet aaneengebouwde zijde ook buiten het bouwvlak, tot op 1,0 m van de bouwperceelsgrens, mogen worden gerealiseerd;
    3. erkers aan de voorgevel van het hoofdgebouw zijn toegestaan met inachtneming van het bepaalde in sublid 6.2.4.
d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn binnen het gehele bestemmingsvlak toegestaan.

6.2.3 Maatvoering van hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'.
b. de maximum oppervlakte van een hoofdgebouw bedraagt 60 % van het kaveloppervlak;
c. dakkapellen mogen worden gerealiseerd mits deze tenminste 0,5 m boven de voet van het dak en ten minste 0,5 m onder de nok van het dak worden geplaatst, mits de hoogte van de dakkapel niet meer bedraagt dan 1,5 m gemeten vanaf de voet van de dakkapel tot aan de goot van de dakkapel en over de gehele breedte van het dakvlak behoudens op naar de openbare weg gekeerde dakvlakken, waar dakkapellen een maximale breedte van 1/3 van de breedte van het dakvlak, waarin de dakkapel wordt geplaatst, mogen hebben.

6.2.4 Maatvoering van bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. het bebouwd oppervlak aan bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 50 m²;
b. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
c. de 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 maximum van 4,0 m;
d. voor erkers, balkons en entreepartijen aan de voorgevel van het hoofdgebouw geldt het volgende:
    1. de maximum oppervlakte bedraagt 4,0 m^2;
    2. de maximum bouwhoogte bedraagt 3,2 m;
    3. de maximum bouwdiepte bedraagt 1,0 m, gerekend vanuit de gevel waaraan gebouwd wordt;

6.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelegen buiten het bouwvlak bedraagt 1,0 m;
b. de maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelegen binnen het bouwvlak bedraagt 2,0 m;
c. in afwijking van het bepaalde in sub b geldt dat de maximum bouwhoogte van pergola's 2,75 m bedraagt.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Omgevingsvergunning afstand zijdelingse perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 6.2.2 onder b, om de minimum afstand tot de zijdelingse perceelsgrens te verkleinen tot 1,0 m.

6.3.2 Omgevingsvergunning bouwhoogte vrijstaande bijbehorende bouwwerken

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 6.2.4 onder b, om een vrijstaand bijbehorend bouwwerk met een maximum bouwhoogte van 5,0 m toe te staan, mits voldaan wordt aan het volgende:

a. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
b. het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
c. de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving mag niet onevenredig worden aangetast.

6.3.3 Omgevingsvergunning bouwhoogte aangebouwde bijbehorende bouwwerken

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 6.2.4 onder c, om een aangebouwd bijbehorend bouwwerk met een maximum bouwhoogte van 5,0 m toe te staan, mits voldaan wordt aan het volgende:

a. voor een aangebouwd bijbehorend bouwwerk geldt dat de dakhelling gelijk moet zijn aan de dakhelling van het hoofdgebouw;
b. het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
c. de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving mag niet onevenredig worden aangetast.

6.3.4 Omgevingsvergunning oppervlakte bijbehorende bouwwerken

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 6.2.4 onder a, om een maximum oppervlakte van 80 m² aan bijbehorende bouwwerken toe te staan, mits voldaan wordt aan het volgende:

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

6.3.5 Omgevingsvergunning erfafscheidingen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 6.2.5, om buiten het bouwvlak erfafscheidingen met een maximum bouwhoogte van 2,0 m toe te staan, mits voldaan wordt aan het volgende:

a. het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt 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.

6.3.6 Omgevingsvergunning dakkapel

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 6.2.3 onder c om dakkapellen tot op de voet van het dak te kunnen bouwen, mits:

a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bestaande architectonische waarde;
b. advies wordt ingewonnen bij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Strijdig gebruik

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

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

6.4.2 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, is uitsluitend een inrichting type a conform het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) toegestaan.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 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 lid 6.1 onder b 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 te zijn;
c. het gebruik blijft ondergeschikt aan de woonfunctie;
d. de noodzakelijke parkeervoorzieningen moeten op eigen terrein worden gesitueerd of in de directe omgeving, mits hierdoor geen overlast wordt veroorzaakt;
e. het gebruik mag geen ernstige hinder voor het woonmilieu opleveren en mag ook geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt.

Artikel 7 Woongebied

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen op basis van ecologische principes;
b. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk', tevens één gemeenschappelijke voorziening;
c. een niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, met inachtneming van het bepaalde in sublid 7.4.2;

één en ander met bijbehorende bouwwerken, groen- en verkeersvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen.

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;
b. het totaal aantal woningen binnen alle voor ‘Woongebied’ aangewezen gronden tezamen mag niet meer bedragen dan 71, waarvan 30% sociale woningbouw, met dien verstande dat:
    1. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aantal woningen niet meer mag bedragen dan is aangegeven.

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 perceelsgrenzen bedraagt 3,0 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. de maximum oppervlakte van een hoofdgebouw bedraagt 60 % van het kaveloppervlak;
d. dakkapellen mogen worden gerealiseerd mits deze tenminste 0,5 m boven de voet van het dak en ten minste 0,5 m onder de nok van het dak worden geplaatst, mits de hoogte van de dakkapel niet meer bedraagt dan 1,5 m gemeten vanaf de voet van de dakkapel tot aan de goot van de dakkapel en over de gehele breedte van het dakvlak behalve op naar de openbare weg gekeerde dakvlakken, waar dakkapellen een maximale breedte van 1/3 van de breedte van het dakvlak, waarin de dakkapel wordt geplaatst, mogen hebben.

7.2.3 Situering en maatvoering van bijbehorende bouwwerken

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

a. bijbehorende bouwwerken bij een woning moeten worden gebouwd op tenminste 1,0 m achter de voorgevel en het denkbeeldig verlengde daarvan;
b. de maximum goothoogte bedraagt 3,75 m;
c. de maximum bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken met een kap bedraagt 7,0 m;
d. 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;
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;
f. de gezamenlijke maximum oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt 50 % van het oppervlak van het hoofdgebouw.

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 1,0 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 3,0 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.

7.2.6 Situering en maatvoering gemeenschappelijke voorziening

Een gemeenschappelijke voorziening moet voldoen aan de volgende kenmerken:

- de maximum bruto vloeroppervlakte bedraagt 180 m²;
- de maximum bouwhoogte bedraagt 5,0 m.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Omgevingsvergunning afstand zijdelingse perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 7.2.2 onder b, om de minimum afstand tot de zijdelingse perceelsgrens te verkleinen tot 1,0 m.

7.3.2 Omgevingsvergunning dakkapel

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 7.2.2 onder d om dakkapellen tot op de voet van het dak te kunnen bouwen, mits:

a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bestaande architectonische waarde;
b. advies wordt ingewonnen bij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

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. bewoning van vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
e. 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.

7.4.3 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruik van de gronden, zoals beschreven in deze bestemming, is pas toegestaan indien aan de volgende voorwaarde wordt voldaan:

a. het bosplantsoen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - bosplantsoen' is aangelegd en wordt in stand gehouden.

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 sublid 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 of in de directe omgeving, mits hierdoor geen overlast wordt veroorzaakt;
e. het gebruik mag geen ernstige hinder voor het woonmilieu opleveren en mag ook geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
f. indien sprake is van een inrichting als bedoeld in de wet Milieubeheer, is uitsluitend een inrichting type a conform het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) toegestaan.

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 lid 11.1 Parkeren en lid 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 Monumentenwet 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 1,0 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 Monumentenwet 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 gezag te stellen kwalificaties zo nodig 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. er voldoende parkeergelegenheid in het openbaar gebied is, of;
    2. er door andere omstandigheden mede verband houdende met de aard en omvang van de nieuwe functie of het bouwwerk zoals dubbelgebruik, aanwezigheidspercentages en fietsgebruik volstaan kan worden met een lagere norm.
b. Afwijken van de regels, als bedoeld onder a. is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. de parkeersituatie in de openbare ruimte;
    2. de woon- en leefsituatie.
c. Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in sublid 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 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.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

12.1 Parkeren

12.1.1 Parkeerregeling gebruik

a. Het planologische gebruik van gronden en bouwwerken mag niet zodanig worden gewijzigd, dat daardoor op het bijbehorende bouwperceel niet in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien. Deze regeling geldt niet voor het bestaande gebruik van gronden en bouwwerken passend binnen de regels van het geldende bestemmingsplan.
b. Of er in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien, wordt bepaald aan de hand van de parkeernormering en aan de hand van de van toepassing zijnde gebiedstypering volgens de volgende aanduiding:
    1. 'overige zone - rest bebouwde kom';
c. de parkeergelegenheid moet in stand gehouden worden.

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

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 'Ecowieck Ewijk'.