

Toelichting

Vordingstraat tussen 43 en 45a Ewijk

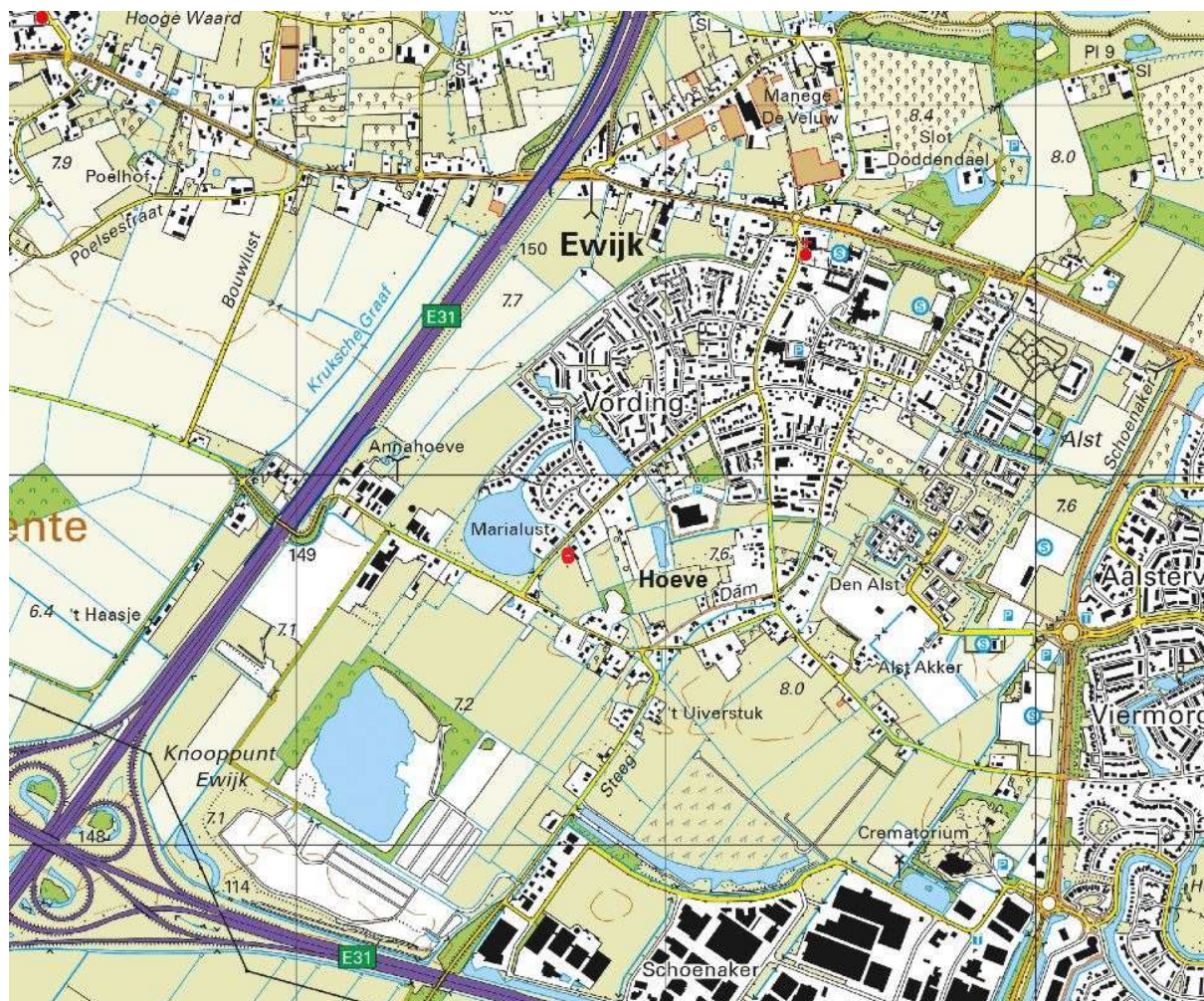
IMRO-idn:	NL.IMRO.0209.BPVordngstrOng1471-vadf
planstatus:	bestemmingsplan definitief
datum:	augustus 2023

Inhoud

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Geldend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2	Gebiedsvisie	7
2.1	Bestaande situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	9
Hoofdstuk 3	Beleidskader	13
3.1	Algemeen	13
3.2	Rijksbeleid	13
3.3	Provinciaal beleid	14
3.4	Gemeentelijk beleid	16
Hoofdstuk 4	Milieu- en omgevingsaspecten	21
4.1	Algemeen	21
4.2	Bedrijven en milieuzonering	21
4.3	Bodem	22
4.4	Wegverkeerslawaaï	23
4.5	Luchtkwaliteit	24
4.6	Externe veiligheid	24
4.7	Geur	27
4.8	Waterhuishouding	28
4.9	Ecologie	33
4.10	Cultuur & archeologie	35
4.10.1	Cultuurhistorie	35
4.10.2	Archeologie	36
4.11	Verkeer en parkeren	38
4.12	Leidingen	38
4.13	Vormvrije MER-beoordeling	39
Hoofdstuk 5	Juridische opzet	41
5.1	Inleiding	41
5.2	Algemene opbouw van de regels	41
5.3	Dit bestemmingsplan	43

Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	44
6.1	Economische uitvoerbaarheid.....	44
6.2	Overleg en inspraak.....	44
Bijlagen bij de toelichting		45
Bijlage 1	inpassingsplan	45
Bijlage 2	milieukundig bodemonderzoek.....	45
Bijlage 3	watertoets	45
Bijlage 4	quickscan flora en fauna.....	45
Bijlage 5	stikstofdepositie berekening	45
Bijlage 6	archeologisch onderzoek.....	45
Bijlage 7	informerende omwonenden	45
Bijlage 8	archeologie selectiebesluit.....	45
Bijlage 9	beeldkwaliteitsplan historische linten Ewijk	45

Overzichtskaart



Globale ligging plangebied, bron: PDOK – publieke dienstverlening op kaart

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

In de vergadering van 19 december 2017 heeft de gemeenteraad het besluit genomen om bouwen in de linten van Ewijk mogelijk te maken, waarbij de uitgangspunten door het college zijn uitgewerkt in een toetsingskader. Het college van burgemeester en wethouders heeft dit toetsingskader met spelregels voor de linten van Ewijk op 16 april 2019 vastgesteld. Op basis van het toetsingskader kunnen bouwinitiatieven nader worden uitgewerkt.

In navolging op het toetsingskader heeft het voorliggende plan betrekking op een deel van het kadastrale perceel Ewijk, sectie E, nummer 1471, tussen Vordingstraat 43 en 45a. De initiatiefnemers zijn de beoogde nieuwe eigenaren van het plangebied, zij hebben het voornemen om ter plekke een vrijstaande woning te realiseren.

Het college van B&W van de gemeente Beuningen heeft bij wijze van principe besluit op 17 mei 2022 ingestemd met deze ontwikkeling. Om deze ontwikkeling planologisch mogelijk te maken dient het voor het plangebied geldende bestemmingsplan te worden gewijzigd.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidkant van Ewijk, de randzone van de bebouwde kom. Het omvat een deel van het kadastrale perceel gemeente Ewijk sectie E, nummer 1471. Dit perceel is totaal 8.300m², het plangebied is ca. 1.600m² aan de straatzijde van dit perceel.

Het plangebied wordt begrensd door:

- noordzijde: de Vordingstraat met het gemeentelijke monument De Mariahoeve, noordelijk van de Vordingstraat het woongebied De Uilenburg
- west: een waterplas ontstaan door zandwinning
- zuid- en zuidwest: agrarische percelen
- oost: het woonhuis Vordingstraat 43



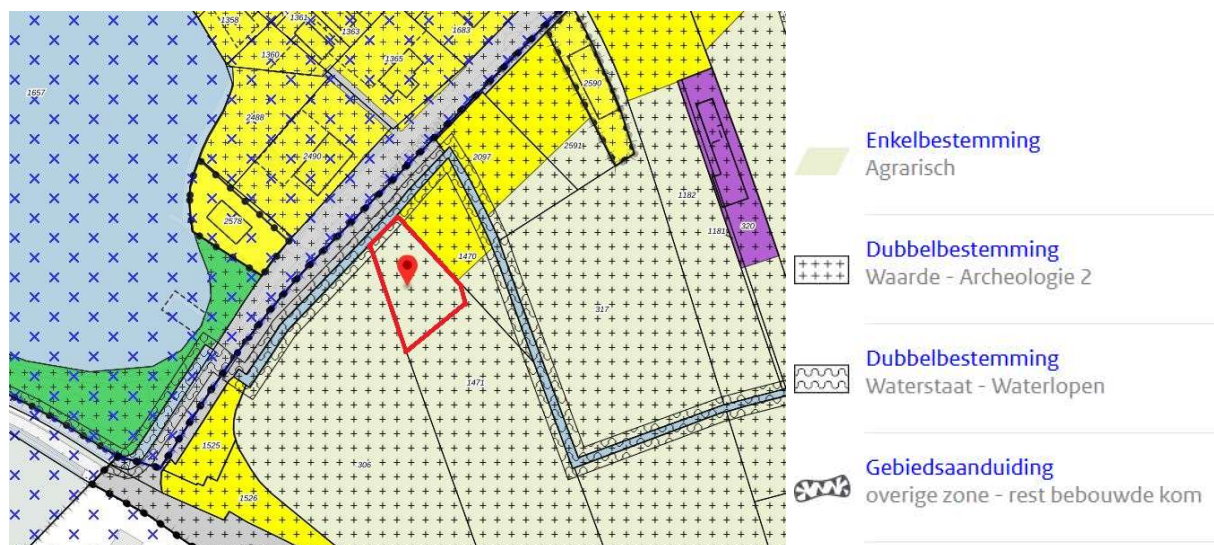
luchtfoto omgeving met globale aanduiding van het plangebied, bron: kadaster

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor deze locatie is het geldende bestemmingsplan het bestemmingsplan 'Randzone Ewijk 2021', vastgesteld op 20 december 2022.

Het plangebied heeft de bestemming Agrarisch en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Langs de Vordingstraat ligt op openbaar gebied een A-watgang, op het plangebied ligt de oostelijke beschermingszone van deze watgang.

In deze plannen is geen mogelijkheid opgenomen voor het bouwen van een woonhuis. Met dit voorliggende bestemmingsplan wordt de bestemming gewijzigd naar wonen en wordt de mogelijkheid voor de bouw van één woonhuis toegevoegd.



Verbeelding bestemmingsplan 'Randzone Ewijk 2021' met globale aanduiding plangebied,
bron: ruimtelijkeplannen.nl

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit de regels, de verbeelding en deze toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 wordt de gebiedsvisie beschreven. Eerst komt de ruimtelijke structuur van de huidige situatie aan de orde en daarna de ruimtelijke en functionele beschrijving van de nieuwe ontwikkelingen.
- In hoofdstuk 3 is het ruimtelijk relevante beleidskader van de verschillende overheidslagen weergegeven voor zover dat op het plangebied van toepassing is.
- In hoofdstuk 4 komen de uitkomsten van de onderzoeken met betrekking tot milieu- en omgevingsaspecten als bodem en archeologie.
- In hoofdstuk 5 volgt de juridische planbeschrijving. In dit hoofdstuk wordt uiteengezet hoe de juridische regeling is vormgegeven.
- In hoofdstuk 6 tenslotte komen de economische uitvoerbaarheid en het gevoerde overleg aan de orde.

Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie

2.1 Bestaande situatie

Ruimtelijk gezien vormt het gebied een overgang van het dorp en dichter bebouwde deel van Ewijk naar het meer landelijke gebied.

Het plangebied ligt aan de zuidrand van het dorp Ewijk, op ca. 150m afstand van de kruising Vordingstraat – Koningstraat en ligt op de zuidelijke oeverwal van de rivier de Waal. Dit zijn hoger gelegen, zandige afzettingen van de rivier en vormden van oudsher een ideale vestigingsplaats. Het landschap kenmerkt zich door kleinschaligheid en variatie in bebouwing.

De Vordingstraat is ter plekke een klein bebouwingslint bestaande uit (voormalige) agrarische bebouwing met tussenliggende vrijstaande burgerwoonhuizen. De erven bestaan veelal uit kloeke hoofdgebouwen met enkele bijgebouwen, waarbij het hoofdgebouw zich duidelijk naar de weg manifesteert. Door een relatief compacte opzet en de aanwezige erfbepantingen zijn deze erven duidelijk als afzonderlijke ruimtelijke eenheden te herkennen. In combinatie met de doorzichten naar de open weilanden aan de oostkant van de Vordingstraat dragen zij bij aan de karakteristieke afwisseling van openheid en beslotenheid van de oeverwal.

Op dit stuk van de Vordingstraat staan aan weerszijden van de Vordingstraat zomereiken. In de omgeving van het plangebied staat aan de oostzijde – de zijde van het plangebied – een dubbele rij bomen in een bijna 10m brede bermstrook. Gezamenlijk met de daarnaast liggende watervoerende sloot geeft dit een sterk landelijk karakter.



brede berm met dubbele rij eikenbomen en watergang langs de Vordingstraat, zicht richting Koningstraat



de huidige situatie van het plangebied: een weiland

Aan de overzijde van de Vordingstraat staat De Mariahoeve, een voormalige boerderij en aangewezen als gemeentelijk monument.



De Mariahoeve, Vordingstraat 36, gemeentelijk monument

Eveneens aan de overzijde van de Vordingstraat ligt een waterplas die in eind jaren tachtig van de vorige eeuw is ontstaan door zandwinning. Aan de noordkant van de plas is een nieuwe woonwijk ontstaan.



waterplas aan de overzijde van de Vordingstraat

2.2 Toekomstige situatie

Het doel van het bestemmingsplan is de wijziging van de bestemming van agrarisch naar wonen, waarbij de bouw van een vrijstaand woonhuis mogelijk wordt gemaakt.

In de proefverkaveling van het toetsingskader historische linten Ewijk (zie ook paragraaf 3.4 hieronder) is ter plekke sprake van de toevoeging van één vrijstaande woning, haaks op de Vordingstraat, in de tweede bebouwingslijn. In deze proefverkaveling wordt aan de straatzijde een zgn. groene kamer voorzien:



proefverkaveling met globale begrenzing plangebied (rode omkadering)

Inpassingsplan

De proefverkaveling is uitgewerkt in een inpassingsplan, zie bijlage 1 bij deze toelichting. Hierin is de groene kamer met fruitbomen opgenomen. Door de groene kamer blijft het straatbeeld ter plaatse van de Vordingstraat groen. De bestaande bomen langs de Vordingstraat blijven gehandhaafd, deze staan niet in het plangebied. Tijdens de bouwperiode moeten deze bomen worden beschermd tegen mogelijk schade.

Ter plekke is al een inrit, waarmee het perceel goed bereikbaar is, deze inrit is in de bestaande situatie onverhard en zal voor het nieuwe erf verhard gaan worden.

Langs de zijdelingse grenzen van het kavel wordt een haag geplant. De westelijke haag krijgt een breedte van tenminste 1m zodat dit een robuust landschapselement wordt, aan te planten in gebiedseigensoorten als meidoorn of haagdoorn. Een alternatief kan zijn een bredere strok van ca. 2 tot 3m met inheemse struiken in diverse soorten als een gemengde haag. Dit geeft meer biodiversiteit en minder onderhoud.

Ter borging van de inrichting van het perceel is dit inpassingsplan ook in de regels van dit bestemmingsplan opgenomen.



inrichtingsplan, zie ook bijlage 1

Het bouwvlak van de nieuwe woning heeft een ruime afstand tot de straat. De positie is haaks op de straat, zodat doorzichten langs de woning gehandhaafd blijven. Conform het toetsingskader historische linten Ewijk krijgt de woning – het hoofdvolume – een eenduidige, rechthoekige vorm met een lage goot.

Bijgebouwen zijn mogelijk vanaf 1 meter achter de voorgevel van de woning.

Schetsontwerp

De gemeente Beuningen heeft voor alle plannen in de linten van Ewijk een beeldkwaliteitsplan laten opstellen, deze is als bijlage 9 aan deze toelichting toegevoegd. Het ontwerp voor de nieuwe woning dient passend te zijn binnen dit beeldkwaliteitsplan.

Voor de nieuwe woning is een schetsontwerp gemaakt:



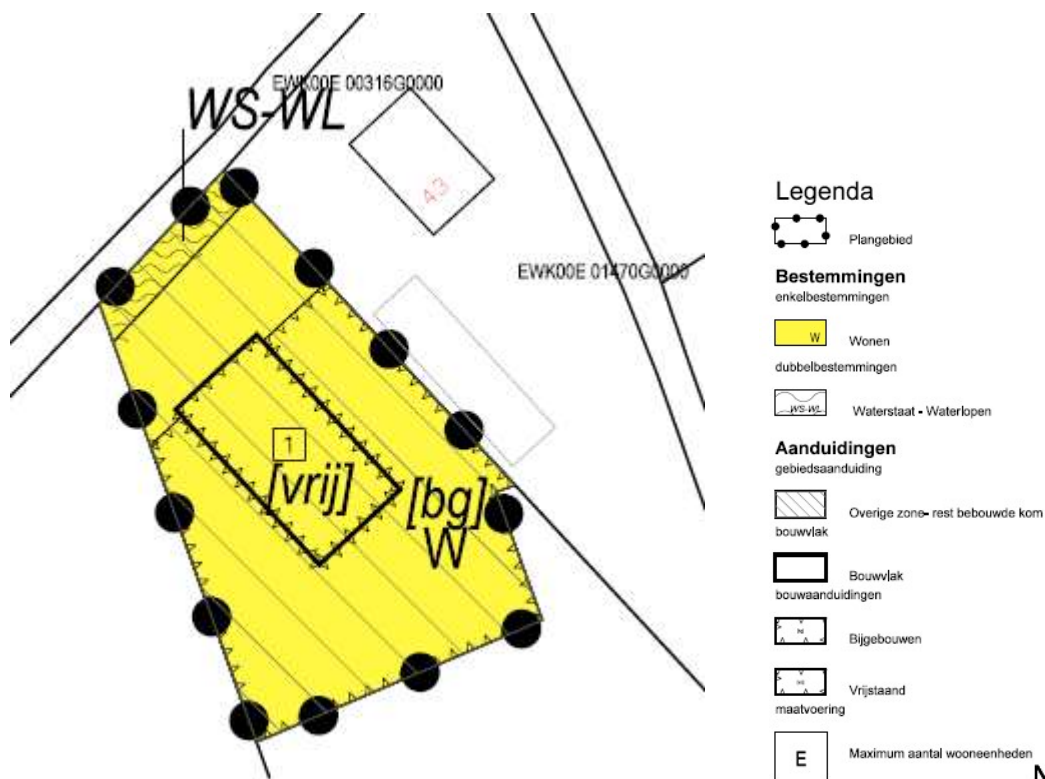
schetsontwerp nieuw woonhuis, voorgevel



schetsontwerp woonhuis, zijgevel, bron: Pieter Oosterhout Buro voor Architectuur BNA

Verbeelding

De positie van de woning is vastgelegd in de verbeelding van dit bestemmingsplan door opname van een bouwvlak:



verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan

Toegangsinrit en parkeren

De huidige inrit ligt aan de noordkant van het perceel, dit blijft ongewijzigd. Er wordt op eigen terrein geparkeerd, daarvoor is voldoende ruimte aanwezig.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden kort de algemene ruimtelijke relevante beleidskaders beschreven, waarbinnen de ruimtelijke ontwikkeling zijn plek krijgt.

3.2 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie

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

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

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

Planspecifiek

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

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

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

Planspecifiek

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

Daarentegen is, op basis van de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro), het

plangebied wel gelegen binnen een tweetal 'radar verstoringsgebieden'. Eén vanwege windturbines en één vanwege het radarstation op vliegbasis Volkel. Aangezien objecten met een grote hoogte aanleiding kunnen geven tot verstoring van het radarbeeld, moet ter plaatse van de betreffende radar verstoringsgebieden voor obstakels, hoger dan respectievelijk 90 m en 114 m boven N.A.P., worden berekend of er verstoring van de radar optreedt. Met de in onderhavig plan opgenomen hoogtebeperkingen wordt geen bebouwing hoger dan 90 m mogelijk gemaakt. Zodoende vormen de radar verstoringsgebieden geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Ladder duurzame verstedelijking

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

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

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

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

Planspecifiek

Onderhavig initiatief betreft het realiseren van maximaal één extra burgerwoning. Daarmee is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en hoeft niet worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

3.3 Provinciaal beleid

Algemeen

Op 19 december 2018 heeft het college van Gedeputeerde Staten de 'Omgevingsvisie Gaaf Gelderland' vastgesteld. De bijbehorende geactualiseerde 'Omgevingsverordening Gelderland (maart 2021)' heeft het college van Gedeputeerde Staten op 31 maart 2021 vastgesteld. In de

Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen van het beleid en in de Omgevingsverordening de regels en afspraken om de opgaven uit de Omgevingsvisie te realiseren.

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

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

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

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

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

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

Onderhavig initiatief betreft het wijziging van een agrarische bestemming naar een woonbestemming en voorziet daarmee niet in een nieuwe ontwikkeling welke moet worden getoetst aan de doelstellingen van de omgevingsverordening van de provincie Gelderland.

De beoogde ontwikkeling sluit aan bij het vertrekpunt dat zoveel mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied gebouwd wordt. Het plangebied ligt namelijk binnen de 'kernrandzone' van Ewijk, in de 'rest bebouwde kom', langs een lint met relatief veel bebouwing. Bovendien wordt met de onderhavige

ontwikkeling één extra woning toegevoegd, vandaar dat deze nieuw te bouwen woning is afgestemd in het woningbouwprogramma, zie hiervoor paragraaf 3.4, gemeentelijk beleid.

Daarnaast wordt de nieuwe woning, aansluitend op de provinciale duurzaamheidsambities, zonder aardgasaansluiting en zoveel mogelijk zelfvoorzienend gerealiseerd.

De Omgevingsvisie doet verder geen specifieke uitspraken die van belang zijn voor de voorliggende ontwikkeling. De Omgevingsvisie vormt daarom geen belemmering voor de nieuw te bouwen vrijstaande burgerwoning.

Conclusie

Het bestemmingsplan is passend binnen de provinciale beleidskaders.

3.4 Gemeentelijk beleid

Woonvisie

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

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

Planspecifiek

Het plan betreft de toevoeging van één burgerwoonhuis. Het plan past kwantitatief zowel binnen de woonvisie alsmede binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma van 1.325 woningen (en daarmee binnen de subregionale woonagenda). Kwalitatief sluit de bouw van de woning aan bij de behoefte om op eigen grond een woning te kunnen bouwen (particulier opdrachtgeverschap) en met de ontwikkeling van de linten wordt voorzien in een specifiek woonmilieu.

Hiermee is het initiatief passend binnen de gemeentelijke woonvisie.

Toetsingskader Historische Linten Ewijk

In de vergadering van 19 december 2017 heeft de gemeenteraad het besluit genomen om bouwen in de linten van Ewijk mogelijk te maken, waarbij de uitgangspunten door het college zijn uitgewerkt in een toetsingskader. Het college van burgemeester en wethouders heeft dit toetsingskader met spelregels op 16 april 2019 vastgesteld. Op basis van het toetsingskader zijn de bestaande en

mogelijk toekomstige bouwinitiatieven nader uitgewerkt. Het gaat daarbij zowel om de stedenbouwkundige opzet, de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten alsmede de beeldkwaliteit.

Het toetsingskader biedt een overzicht aan spelregels die dienen als leidraad voor bouwinitiatieven. Hiermee wil de gemeente duidelijk aanwezige kwaliteiten bewust conserveren en potentiële bouwers inspireren. Het toetsingskader is een inspiratiedocument dat laat zien hoe de linten ontwikkelt zouden kunnen worden. Het vastleggen als blauwdruk gaat voorbij aan het organische karakter en de spontaniteit en toevalligheid van de linten.

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

Om de kwaliteiten te kunnen behouden en tegelijkertijd ontwikkeling mogelijk te maken zijn de belangrijkste doorzichten op het achterland vastgelegd, de zogenaamde vista's. Deze vista's verankeren de linten met zijn omgeving door op een aantal plaatsen zicht te geven op het bestaande Ewijk, nieuw te ontwikkelen gebieden van Ewijk en het agrarische 'lege' achterland.

Als contramal van de vista's in de oude linten is daarnaast ook een bepaalde 'dikte' van de verkaveling met bouwpercelen en boerenerven te zien. Achter deze verkaveling met de oorspronkelijke boerenerven en tal van bijbehorende gebouwen liggen de open velden. Deze dikte en de daarachter gelegen openheid maken het karakter van het landelijke lint. Samen vormen deze zaken het groene raamwerk.

Planspecifiek

De navolgende kaart laat het groene raamwerk rond de linten zien. De noordzijde van het plangebied is aangeduid als kleine groene kamer. Met een groene kamer wordt in het toetsingskader de afwisseling in bebouwing en "lucht" bedoeld, in de vorm van afwisselend een wekje, boomgaard of moestuin. Een groene kamer is altijd onderdeel van een (particulier) erf en draagt bij aan een interessant, speels beeld van verspringende rooilijnen en geeft ruimte op plekken waar het lint vrij smal is. De specifieke uitwerking van de beoogde groene kamer in het onderhavige bestemmingsplan is opgenomen in de landschappelijk inpassing (zie ook paragraaf 2.2 hierboven).



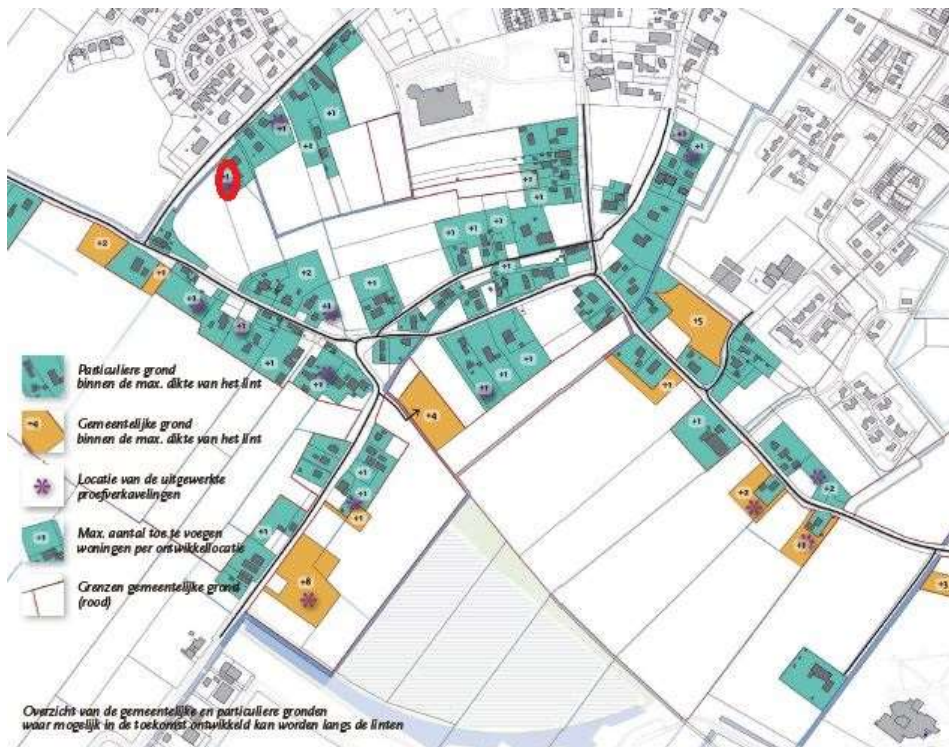
Uitsnede kaart Groene Raamwerk met globale aanduiding plangebied (rode omkadering)

De navolgende kaart laat de rode contramal rond de linten zien. Ter plaatse van het plangebied is sprake van een nieuwe toegevoegde dikte van het lint, in lijn met het naastgelegen woonerf Vordingstraat 43:



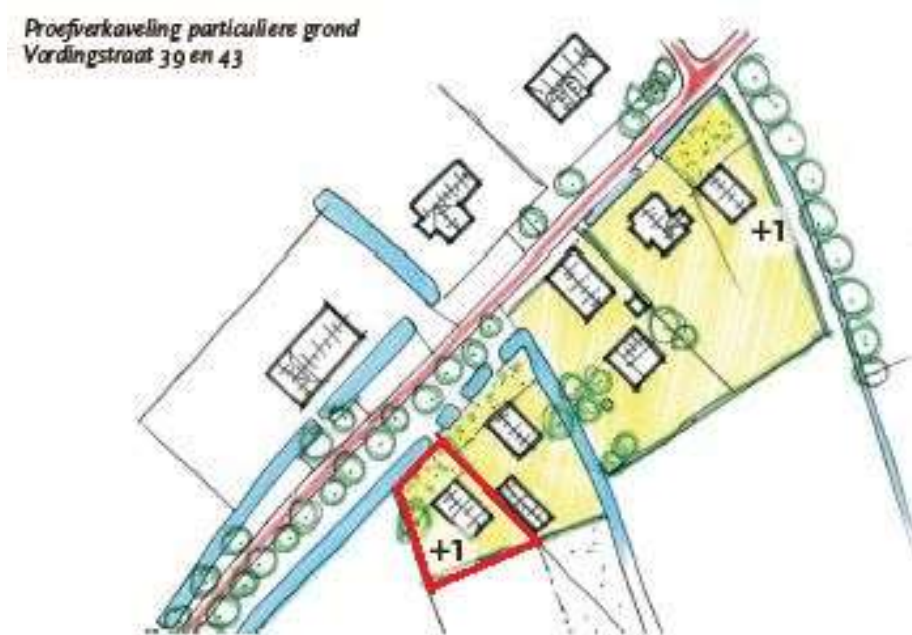
Uitsnede kaart Rode Contramal met globale aanduiding plangebied (gele omkadering)

De navolgende kaart laat een overzicht zien van de gemeentelijke en particuliere gronden, waar mogelijk in de toekomst ontwikkeld kan worden langs de linten. Het plangebied is particuliere grond, en komt in eigendom van de initiatiefnemer. Het is weergegeven als ontwikkellocatie waar één extra woning mag worden toegevoegd.



Uitsnede kaart Mogelijk te ontwikkelen gronden, met globale aanduiding plangebied (rode omkadering)

De onderstaande proefverkaveling laat een mogelijke opzet van de verkaveling zien. Belangrijk hierin zijn de dwarssituering van de nieuwe woning, de open ruimte ten noorden van de woning in de vorm van een groene kamer en de sloot langs het lint. Vandaar dat deze aspecten zijn geborgd in het onderhavige bestemmingsplan en zijn opgenomen in de landschappelijke inpassing.



Proefverkaveling met globale aanduiding plangebied (rode omkadering)

De beoogde ontwikkeling voldoet aan het 'Toetsingskader Historische Linten Ewijk'. Het plangebied is aangewezen als locatie voor verdichting van het lint in de vorm van woningbouw en de beoogde ontwikkeling sluit aan bij de uitgangspunten die zijn opgenomen in de proefverkaveling.

Beeldkwaliteitsplan

Voor alle plannen in de linten van Ewijk heeft de gemeente Beuningen een Beeldkwaliteitplan historische linten Ewijk op laten stellen, zie bijlage 1 van de regels van dit bestemmingsplan. Het ontwerp van de nieuwe woning zal worden getoetst aan dit beeldkwaliteitplan.

Landschapsontwikkelingsplan

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

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

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

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

Planspecifiek

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

Conclusie

Het initiatief past binnen het gemeentelijke beleid.

Bedrijven in de omgeving

In de omgeving is een bedrijf aanwezig, te weten:

Vordingstraat 37

- opslag van auto's
- Milieucategorie: 2
- Richtafstand: 30 meter (rustig woongebied)
- Afstand tot plangebied: 130 meter

Conclusie

De aanwezige inrichtingen en bedrijven in de omgeving van het plangebied worden, als gevolg van dit bestemmingsplan, niet in hun bedrijfsvoering geschaad. Andersom geldt dat de beoogde woning geen overlast ondervindt van bedrijvigheid. Er is dus sprake van een goede woon- en leefomgeving vanuit het oogpunt van milieuzonering.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor dit plan.

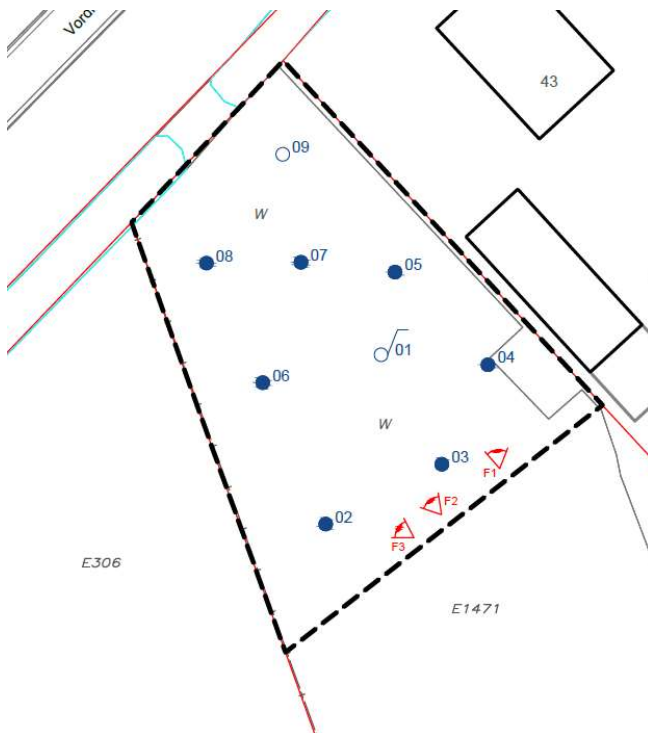
4.3 Bodem

Voor de ontwikkeling is een verkennend milieukundig bodemonderzoek, zie bijlage 1.

Voor zover bekend is het perceel altijd in gebruik geweest voor agrarische doeleinden en is niet bebouwd geweest. In de vorige eeuw heeft er een aantal decennia fruitteelt op de locatie plaats gevonden.

De bodem is onderzocht met een standaardpakket en daarnaast op organochloorbestrijdingsmiddelen (OCB's) vanwege de fruitteelt uit het verleden.

In de analyses van de monsters zijn geen verontreinigingen aangetoond.



boorpunten kaart van het milieukundige bodemonderzoek

Conclusie

De milieukundige bodemkwaliteit levert geen belemmeringen op voor de bouw van een woning. Wanneer er grond van de locatie vrijkomt, dan kan deze niet zonder meer elders worden toegepast. Op hergebruik van grond is het Besluit bodemkwaliteit van toepassing.

4.4 Wegverkeerslawaaï

Wonen is een geluidsgevoelige functie ingevolge de Wet geluidhinder (Wgh).

In de Wgh (art. 74 lid 1) is bepaald dat elke weg van rechtswege een zone heeft. Een zone is het akoestisch aandachtsgebied.

Volgens de Wgh bevinden zich langs alle wegen wettelijke geluidzones, met uitzondering van woonerven, 30km/uur gebieden en wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart blijkt dat de geluidsbelasting op 10m uit de meest nabij gelegen wegas 48dB of minder bedraagt. Indien de zone van de weg een overlap kent met het plangebied, is een akoestisch onderzoek (Wgh art. 76 lid 1) noodzakelijk en dient de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting in acht te worden genomen.

De breedte van deze zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk), zie navolgende tabel.

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buiten stedelijk gebied
5 of meer	350 meter	600 meter
3 of 4	350 meter	400 meter
1 of 2	200 meter	250 meter

De locatie is binnenstedelijk en omliggende wegen hebben 1 of 2 rijstroken, de in aanmerking te nemen zone is 200 meter. Op deze wegen geldt een maximum snelheid van 30km/uur.

Conclusie

Het plangebied ligt niet binnen de geluidscontour van een weg met een snelheidsregime van 50 km/u of meer, de Vordingstraat en andere straten in de directe omgeving kennen een snelheidsgrens van maximaal 30km/uur. Daarom hoeft er geen akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd te worden voor de beoogde woning in het plangebied. Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. Dit is opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2, Wm). Artikel 5.16

Wm (eerste lid) geeft aan hoe en onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden kunnen uitoefenen in relatie tot luchtkwaliteitseisen. Als aannemelijk is dat aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van een stof;
- d. een project is genoemd of past binnen het NSL of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Onderdeel c. is uitgewerkt in het Besluit en Regeling "niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM).

Voor woningbouwlocaties is als NIBM-grens aangegeven dat locaties kleiner of gelijk aan minder dan 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg niet in betekenende mate bijdragen.

Dit plan voldoet hier ruim aan en draagt dus niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Nadere toetsing is volgens de Regeling NIBM niet noodzakelijk.

Conclusie

Dit plan voldoet ruim aan het Besluit en Regeling "niet in betekenende mate bijdragen" aan de luchtverontreiniging. Nadere toetsing is volgens de Regeling NIBM niet noodzakelijk.

4.6 Externe veiligheid

Onder externe veiligheid wordt verstaan het beheersen van risico's die voortvloeien uit de opslag, productie, het gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen.

Voor (de omgeving van) de meeste risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. In artikel 1 van het Bevi is bepaald wat kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten zijn. In het besluit zijn ook het plaatsgebonden risico en het groepsrisico gedefinieerd. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn veiligheidsafstanden opgenomen tot risicobronnen.

Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer (Barim) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Daarnaast is voor de omgeving van transportassen de Wet Basisnet en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Btev) recentelijk inwerking getreden. Voor buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing. In het Bevb is opgenomen, dat wanneer een nieuwe ontwikkeling in het invloedsgebied plaatsvindt (door middel van onder andere een bestemmingsplanwijziging) onderzocht dient worden of de ontwikkeling binnen het plaatsgebonden risico van

10⁻⁶/jr komt te liggen en dat het groepsrisico bepaald dient te worden. Kwetsbare objecten mogen niet binnen de PR 10⁻⁶ contour liggen.

De contour van 10⁻⁶ voor het plaatsgebonden risico betekent de afbakening van een gebied waarbinnen een risico groter is dan 1 op 1 miljoen waarbij een denkbeeldige persoon die permanent op de betreffende plek aanwezig is, dodelijk verongelukt door een ongeluk.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt.

Planspecifiek:

Het plan betreft de toevoeging van één woonhuis, woningen zijn gedefinieerd als kwetsbare objecten in het Bevi. Op grond hiervan moeten mogelijke risico's in de omgeving van het plangebied worden bezien.

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 de 10⁻⁶/jaar plaatsgebonden risicocontour. Nieuwe kwetsbare bestemmingen mogen niet binnen deze plaatsgebonden risicocontour worden geplaatst. Het plangebied ligt met een afstand van circa 970 m ruimschoots buiten de plaatsgebonden risicocontour van InterCheM. Tevens betekent deze afstand dat de toevoeging van één woning geen significante bijdrage levert aan het groepsrisico en zodoende een verantwoording niet aan de orde is.

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

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Het plangebied is op circa 630 m van de rijksweg A50 gelegen. De 10⁻⁶ plaatsgebonden risicocontour wordt vanuit de as van de weg gemeten en bedraagt 13 m. Van een groepsrisicoplafond is geen sprake. Het plasbrandaandachtsgebied bedraagt 30 m uit de zijkant van de weg. Deze zones liggen allemaal buiten het plangebied.

Het plangebied is niet gelegen in de directe nabijheid van een spoorlijn of vaarweg.

Vervoer van gevaarlijke stoffen door een buisleiding

Het plangebied ligt circa 1,1 km van twee aardgastransportleidingen: één van 36 inch en één van 42 inch. Voor deze buisleidingen geldt dat de 10⁻⁶/jaar plaatsgebonden risicocontour 0 m bedraagt. De maatgevende leiding heeft een inventarisatieafstand van 490 m in het kader van het groepsrisico. Het plangebied ligt niet binnen deze afstand.

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.

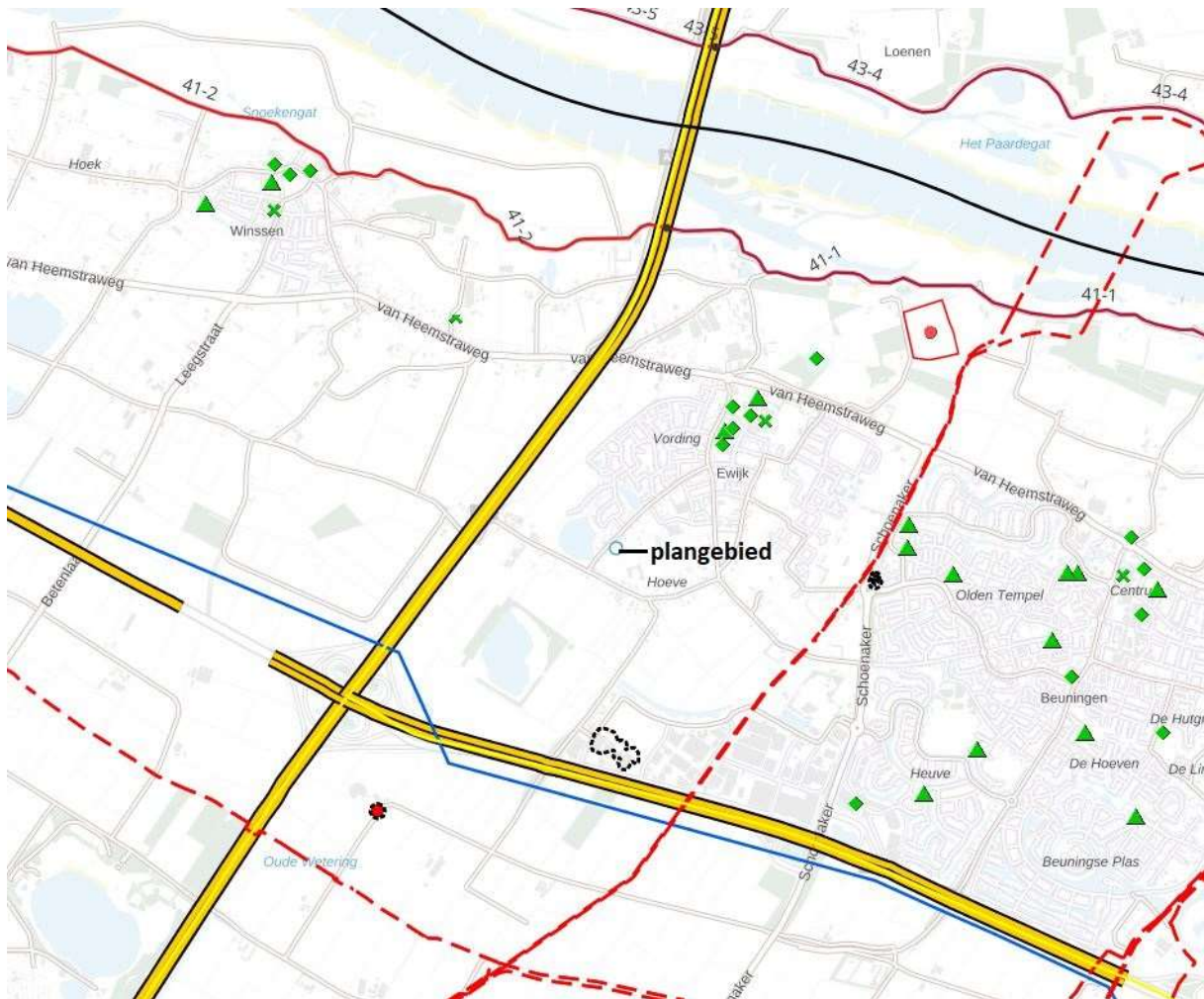
Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

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.

Aan nieuwe woningen worden hoge eisen gesteld aan kierdichtheid. Indien desalniettemin bij een toxische wolk wordt besloten het gebied te ontruimen, is het van belang dat personen haaks op de wolk kunnen vluchten. Hiervoor is het nodig dat er haaks op elkaar staande vluchtwegen beschikbaar zijn, die van de bron af gericht zijn. De bestaande wegen rond het plangebied zijn geschikt om haaks op een wolk vanaf de bronnen te kunnen vluchten. De mogelijkheden om op eigen kracht te kunnen vluchten nemen toe door (nood)uitgangen en vluchtroutes zoveel mogelijk loodrecht van de bronnen af te richten. Op die manier worden vluchtende personen afgeschermd door de bebouwing zelf. De inrichting van het plangebied heeft geen invloed op de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen ter plaatse van de risicobron.

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

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



kaart inrichtingen, transportwegen en –leidingen + risicocontour in de omgeving van het plangebied, bron: atlas voor de leefomgeving

Conclusie

Op grond van het aspect externe veiligheid is er geen bezwaar voor de wijziging van de bestemming van agrarisch naar wonen en de toevoeging van één woonhuis.

4.7 Geur

Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad. De hindercontour volgt uit het Besluit landbouw milieubeheer en betreft 100 meter tussen inrichting en geurgevoelig object categorie I of II en 50 meter tussen inrichting en geurgevoelig object categorie III, IV of V.

Planspecifiek:

In de nabijheid van het plangebied is geen veehouderij gevestigd. Het meest nabij is Koningstraat 39 Ewijk hier is een kalvermesterij gevestigd. Dit bouwvlak ligt op meer dan 500m hemelsbreed verwijderd van het plangebied, deze afstand is ruimschoots verder dan de minimale voorgeschreven afstand van 100m op grond van het aspect geur voor het fokken en houden van rundvee (VNG-richtlijn, zie paragraaf 4.2 hierboven).

Conclusie:

Vanuit de Wet geurhinder en veehouderij is er geen bezwaar voor de wijziging van de bestemming van agrarisch naar wonen en de toevoeging van een woonhuis.

4.8 Waterhuishouding

Regelgeving

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

- Rijksbeleid: Waterwet, Nationaal Waterplan 2016 - 2021, Waterbeleid in de 21e eeuw en Nationaal Bestuursakkoord Water;
- Provinciaal beleid: Omgevingsvisie Gelderland;
- Waterschapsbeleid: Watervisie 2050, Waterbeheerprogramma 2022 - 2027 'Versterken, Verbinden, Vergroenen', Nota riolering 'Samen door één buis' (2019) en de Keur voor waterkeringen en wateren;
- Gemeente: Gemeentelijk riool- en waterplan 2018 - 2022.

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

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

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

Beleid Waterschap Rivierenland

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

Keur:

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

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

- De T=10 +10% neerslag. Hierbij mag het peil (van het oppervlaktewater) niet meer dan 0,2 of 0,3 m stijgen, afhankelijk van het deelgebied waarin de ontwikkeling plaats vindt. Vuistregel hierbij is 436 m³ berging per ha verhard oppervlak, overeenkomend met een neerslag van 43,6 mm.
- De T=100 +10%-neerslag. Hierbij is een peilstijging toegestaan tot laagste putdekselhoogte op wijkniveau. Daarbij geldt als vuistregel dat er 436m³ waterberging nodig is per hectare verharding. Deze vuistregel geldt alleen bij waterberging in open water. Voor watercompensatie in kunstmatige voorzieningen, zoals bijvoorbeeld wadi's of kratten, geldt als vuistregel dat er 664m³ waterberging nodig is per hectare verharding.

Om te voorkomen dat individuele bewoners voor kleine voorzieningen zoals serres, tuinschuurtjes, enkele woning, etc. moeten compenseren geldt er een eenmalige vrijstelling van 500m² voor stedelijk gebied en 1.500m² voor landelijk gebied. (Voor kleinere oppervlaktes hoeft niet te worden gecompenseerd, bij grotere oppervlaktes mogen de vrijgestelde oppervlaktes daarop in mindering worden gebracht.)

Uitgangspunten gemeente

Gemeentelijk riool- en waterplan 2018 - 2022

De gemeenteraad heeft het Gemeentelijk Riool- en waterplan in januari 2018 vastgesteld. Hierin is het beleid voor de zorgplicht voor het afvalwater, het afvloeiend hemelwater en het grondwater vastgelegd. Samengevat hieruit het volgende:

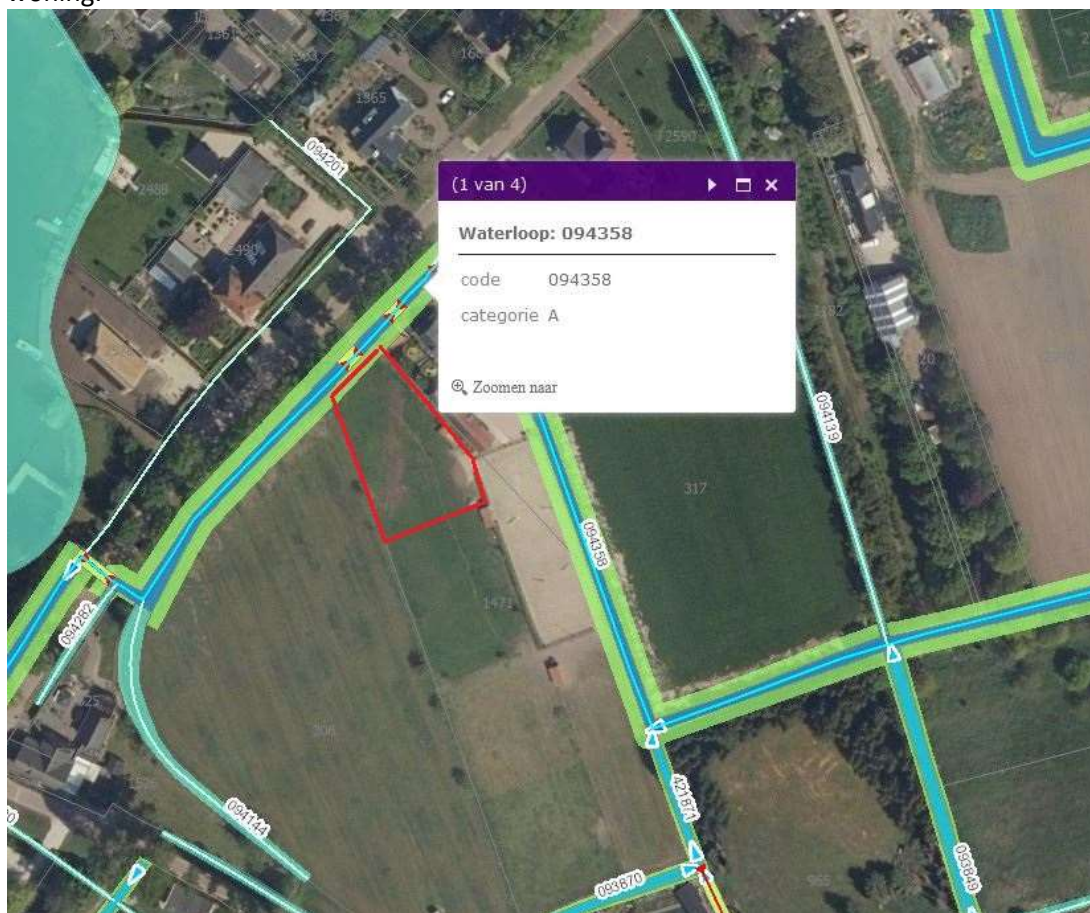
In 2020 moeten gemeenten verankerd hebben hoe ze omgaan met waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hittestress. Riolsystemen (ondergronds) hebben bij hevige buien niet altijd voldoende capaciteit voor de afvoer en berging van het hemelwater. Voor het borgen van een adequate afvoer en berging van het hemelwater moet ook gebruik worden gemaakt van de inrichting van de openbare ruimte (bovengronds). Daarmee wordt de gemeentelijke zorgplicht meer bovengronds zichtbaar in wegen en groen en is de relatie met ruimtelijke ordening, openbare ruimte en vergunningverlening cruciaal.

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

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

Planspecifiek:

Het plangebied is in de huidige situatie een onbebouwd weiland. De bestemming wordt gewijzigd van agrarisch naar wonen en er wordt een bouwvlak opgenomen voor de bouw van een vrijstaande woning.



legger van het waterschap

Aan de noordzijde van het plangebied, langs de Vordingstraat is een A-watergang aanwezig. Deze watergang ligt niet in het plangebied, maar wel de beschermingszone van 4 meter breed aan de zuidzijde. Deze beschermingszone dient in stand en obstakelvrij te worden gehouden. De beschermingszone is opgenomen op de verbeelding van dit plan en in de regels geborgd.

Inrit

De inrit naar het perceel is in de bestaande situatie een onverharde beduikerde inrit om de A-watergang over te kunnen steken. Het plan voorziet niet in een wijziging van de locatie van de inrit.

Bij aanpassing van de inrit, waaronder verharding, dient vooraf vergunning van het Waterschap Rivierenland te worden gevraagd.



foto van de bestaande inrit

Watercompensatie

De bebouwing wijzigt door het plan. De bestaande situatie is een onbebouwd weiland. Het plan betreft de bouw van een vrijstaand woonhuis + erfinrichting.

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

	Dakoppervlak (m²)	Terreinoppervlak (m²)	Onverhard (m²)	Totaal (m²)
Bestaande situatie	0	0	1.600	1.600
Toekomstige situatie	150 woning 120 bijgebouw	200	1.130	1.600
<i>Verschil</i>	+270	+200	-470	

Uit de verhardingsbalans blijkt dat de hoeveelheid verhard oppervlak met 470 m² toeneemt ten opzichte van de bestaande situatie. Tot op heden heeft de initiatiefnemer nog geen gebruik gemaakt van de vrijstelling van 500 m² in stedelijk gebied, vandaar dat er in principe geen sprake is van een bergingsopgave voor de 470 m² extra verhard oppervlak. Dit betekent dat er op basis van het beleid van het waterschap geen compensatie hoeft plaats te vinden. Hiervoor zal te zijner tijd een vergunning worden aangevraagd.

Indien alsnog gecompenseerd dient te worden, dan is op het perceel ruim voldoende oppervlak aanwezig om een infiltratievoorziening aan te leggen. Bij een toename van de verharding van 470m²

dient open water met een bergingscapaciteit van 20m³ te worden aangelegd (470m² x 436m³/ha) of 31m³ als een wadi of infiltratiekratten (470m² x 664m³/ha). Bij infiltratiekratten met een diepte van 1m is dat een oppervlakte van 31m². Onderstaand is op het voorerf een locatie voor te plaatsen kratten aangegeven, het plaatsen van de kratten is hier goed mogelijk.



locatie voor infiltratiekratten op basis van het inrichtingsplan

Afvoer vuilwater en hemelwater

Het hemelwater van het verhard oppervlak mag niet afvoeren op het vuilwater rioolsysteem. Voor nieuwbouw wordt door de gemeente en het waterschap hiervoor het beleid gehanteerd van Vasthouden – Bergen – Afvoeren. In dit geval moet het hemelwater op het eigen perceel worden verwerkt, zoals in feite in de bestaande situatie als agrarisch perceel ook het geval is. Het perceel is voldoende groot hiervoor, ook met de nieuwe bebouwing en verharding. Bij de vergunningaanvraag voor de bouw van de woning dient concreet te worden aangegeven hoe wordt voorzien in de verwerking van het hemelwater op het eigen perceel.

De afvoer van het vuilwater wordt aangesloten op het riool onder de Vordingstraat, dit is onderdeel van het vrijvervalsysteem. Vooraf aan aansluiting moet het aanlegpeil worden bepaald en hierbij dient rekening te worden gehouden met het peil van de bestaande riolering en de kruising van de watergang (duiker + inrit). Initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de aanvraag van een rioolaansluiting.

Watertoets

De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets van waterschap Rivierenland, zie bijlage 3. Uit deze toets komt de bovengenoemde beschermingszone van de A-watergang naar voren. De uitkomst van de digitale watertoets is dat de normale procedure voor het plan dient te worden gevolgd en voor advies aan het Waterschap Rivierenland dient te worden voorgelegd.

Grondwater

Voor woningen met een kruipruimte geldt een ontwateringsdiepte van 0,7m -mv. Zonder kruipruimte geldt een ontwateringsdiepte van 0,5m -mv. Bij het bouwplan van de woning moet rekening worden gehouden met hoge grondwaterstanden, onder invloed van de waterstanden in de rivier (kwel). Dit kan leiden tot bijvoorbeeld water in de kruipruimte.

Conclusie

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

Het Waterschap Rivierenland heeft instemmend gereageerd op het ontwerp bestemmingsplan, zie hieronder. Bij de uitwerking van het bouwplan zullen de infiltratiekratten nader worden uitgewerkt.

Onze eerdere opmerkingen op het voorontwerp bestemmingsplan zijn naar wens uitgewerkt. Wij kunnen dan ook positief adviseren en dienen geen zienswijze in op het plan. Wel geven we graag nog enkele aandachtspunten mee die belangrijk zijn voor de aanvraag van de watervergunning.

In dit plan wordt compensatie in infiltratiekratten gerealiseerd. Hierbij is voor de aanvraag van de watervergunning van belang dat er een beheer en onderhoudsplan is waarin conform de voorschriften van de leverancier de aanleg, instandhouding en vereiste onderhoud wordt aangegeven.

4.9 Ecologie

De Wet natuurbescherming kent drie algemene beschermingsregimes waarin de voorschriften van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en twee verdragen (Bern en Bonn) zijn geïmplementeerd en waarin aanvullende voorschriften zijn gesteld voor de diersoorten die niet onder de specifieke voorschriften vallen, maar wel bescherming behoeven. In 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:

- Vogels: alle vogels in de zin van de Vogelrichtlijn;
- Dieren en planten: alle dieren en planten, genoemd in de bijlagen bij de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn;
- Overige soorten: soorten genoemd in de bijlage bij de Wnb, die niet onder de reikwijdte van de paragraaf dieren en planten vallen.

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.

Planspecifiek:

Als gevolg van dit plan wordt het huidige agrarische weiland gewijzigd naar een perceel geschikt voor wonen, en een woonhuis gebouwd. Er wordt niets gesloopt, ook worden geen bomen gekapt.

Ter bescherming van de bomen moet bij werkzaamheden aan de inrit tenminste 1,80m afstand van de gemeentelijke bomen worden gehouden. En bij plaatsing van containers of soortgelijk moet boombescherming worden aangebracht.

Voor het plan is een quickscan flora en fauna uitgevoerd, zie bijlage 4.

Soortenbescherming

In het veldbezoek van de quickscan zijn geen – sporen van – aanwezigheid van beschermde soorten aangetroffen.

TABEL 1: SOORTBESCHERMING				
SOORT(GROEP) & BESCHERMINGSREGIME	GESCHIKT HABITAT	WERKZAAMHEDEN VERSTOREND	NADER ONDERZOEK	OPMERKINGEN
Broedvogels	Ja	Nee, mits een nestcontrole wordt uitgevoerd en in gebruik zijnde nesten worden gespaard.	Nee	Voer altijd een nestcontrole uit voordat groene elementen worden verwijderd. Ook buiten het broedseizoen.
Vogels met jaarrond beschermde nesten (gebouwen)	Nee	Nee	Nee	
Vogels met jaarrond beschermde nesten (bomen)	Nee	Nee	Nee	
Planten	Nee	Nee	Nee	
Vleermuizen	Nee	Nee, mits er niet met sterke verlichting wordt gewerkt.	Nee	Om eventuele verder gelegen foerageer en rustplaatsen in een bomenrij niet te verstoren is het van belang om geen sterke verlichting te gebruiken.
Grondgebonden zoogdieren	Nee	Nee	Nee	
Reptielen en amfibieën	Nee	Nee	Nee	
Vissen	Nee	Nee	Nee	
Ongewervelden	Nee	Nee	Nee	

tabel 1 bevindingen beschermde soorten , bron: quickscan flora en fauna

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'Rijntakken', circa 1,7 km ten noorden van het plangebied. Effecten van het bewonen van de nieuwe kavel op de functionaliteit van het Natura 2000-gebied is daarom uit te sluiten.



ligging van het plangebied (rode stip) ten opzichte van Natura 2000 gebied Rijntakken, bron: quickscan flora en fauna

Ten aanzien van de stikstofdepositie is via de AERIUS calculator vastgesteld of er sprake is van een melding- of vergunningplicht. De AERIUS berekening is als bijlage 5 bij de toelichting gevoegd. Uit de berekeningen blijkt dat in de gebruiksfase het projecteffect op de Natura 2000-gebieden kleiner dan of gelijk is aan 0,00 mol/ha/jaar. Voor de bouwfase geldt een vrijstelling.

Dit betekent dat de beoogde ontwikkeling niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgt en negatieve effecten op de Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten.

Conclusie

Met dit bestemmingsplan wordt de bestemming gewijzigd van agrarisch naar wonen en wordt één woning toegevoegd. Er is geen sprake van sloop of kap van bomen. Het plan leidt niet tot effecten op beschermde soorten of gebieden.

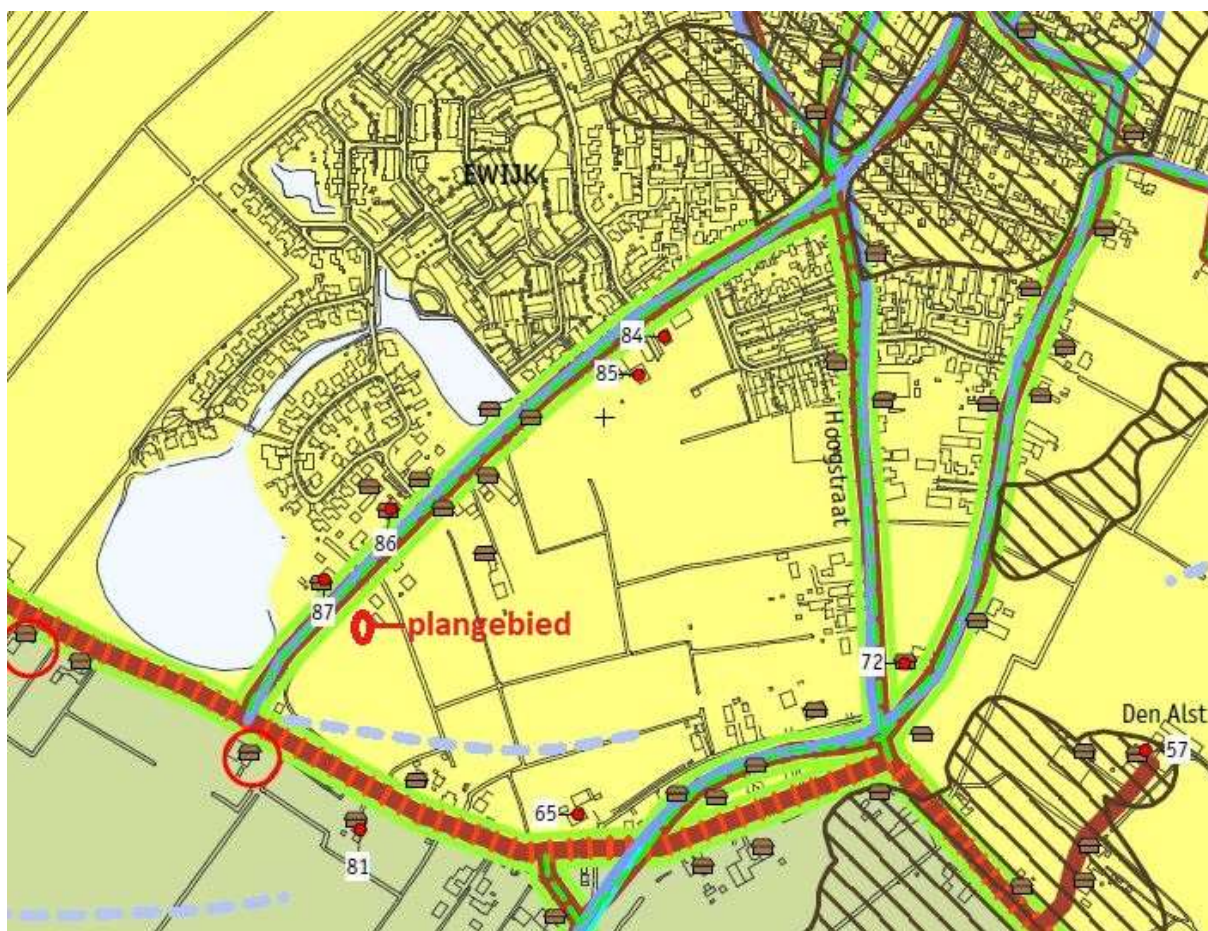
Ter bescherming van de gemeentelijke bomen moet bij werkzaamheden aan de inrit tenminste 1,80m afstand van de gemeentelijke bomen worden gehouden. En bij plaatsing van containers of soortgelijk moet boombescherming worden aangebracht.

4.10 Cultuur & archeologie

4.10.1 Cultuurhistorie

De gemeente heeft een cultuurhistorische waardenkaart opgesteld (RAAP-rapport 1603). Het plangebied behoort tot de gebiedscategorie "oud cultuurland (Vroege Middeleeuwen)". De Vordingstraat is aangeduid als 'weg of pad, situatie 1932', als 'overloopgeul'. Ook is langs de Vordingstraat de aanduiding 'boerengroen - wegbeplanting' opgenomen. Aan de overzijde van de Vordingstraat is een historische huislocatie aangeduid.

Op het plangebied zelf is geen sprake van waardevolle kenmerken.



Cultuurhistorische kenmerkenkaart Gemeente Beuningen

RAAP-rapport 1603, kaartbijlage 3, schaal 1:12.500

legenda

bewoning

- oude woongrond
- historische huislocatie (1932)

boerengroen

- wegbeplanting
- weg of pad, situatie 1832
- restgeul

dorpspolder (Middeleeuwen)

- oud cultuurland (Vroege Middeleeuwen)

verdediging

- kasteel
- strijdtonel

Uitsnede cultuurhistorische kenmerkenkaart en legenda (bron: RAAP-rapport 1603)

4.10.2 Archeologie

In het bestemmingsplan heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Dat betekent o.a. dat voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 100m² archeologisch onderzoek dient te worden gedaan.

Door RAAP is archeologisch onderzoek op de locatie gedaan, zie bijlage 6. Tijdens het onderzoek is één proefsleuf aangelegd met een totaal oppervlakte van 128m². Verspreid over de proefsleuf zijn enkele archeologische sporen aangetroffen. Het betrof voornamelijk staakjes (aangepunte kleine palen). Deze staakjes zijn getuige van het prehistorische landschap tussen het laat neolithicum en de late ijzertijd.

Op basis van de waardering van de aangetroffen resten, waarbij is gekeken naar zowel de fysieke als de inhoudelijke kwaliteit van de vindplaats, is geconcludeerd dat het gaat om een niet-behoudenswaardige vindplaats.

Het bevoegde gezag, de gemeente Beuningen, heeft deze conclusie overgenomen en het gebied voor wat betreft archeologie vrijgegeven voor de ontwikkeling, zie bijlage 8.

Op de verbeelding en in de regels van dit plan is geen dubbelbestemming meer opgenomen voor de bescherming van archeologische waarden in de ondergrond.



locatie proefsleuf, bron: rapport archeologie

Conclusie

Vanuit de aspecten cultuurhistorie en archeologie zijn er geen belemmeringen voor het plan.

4.11 Verkeer en parkeren

Verkeer

Als gevolg van de wijziging van de bestemming van agrarisch naar wonen en de toevoeging van één woning zal het aantal verkeersbewegingen ter plekke aan de Vordingstraat naast 43 toenemen. Deze toename is beperkt, ca. 6 verkeersbewegingen per etmaal.

Per saldo gaat het om een geringe wijziging en zal het niet wezenlijk van invloed zijn op de verkeersbelasting en verkeerssituatie ter plekke.

Toegang

De locatie van de bestaande inrit blijft bestaan, er wordt geen nieuwe inrit gemaakt. De verkeerssituatie blijft voor wat betreft de inrit gelijk.

Voor wijziging van de inrit of verharding dient vergunning te worden aangevraagd aan het waterschap vanwege de A-watergang waarover de inrit ligt. Voor de verharding van het deel van de inrit op de openbare grond heeft de gemeente verhardingseisen, bij de gemeente dient hiervoor een aanvraag te worden ingediend. Daarnaast moet voorafgaand aan de verharding van de inrit afgestemd worden met de groenbeheerder van de gemeente ter voorkoming van beschadiging van boomwortels.

Direct oostelijk van de bestaande inrit staat aan de Vordingstraat een straatlantaarn. De verharding van de inrit dient tenminste een halve meter afstand te houden tot deze lichtmast en tijdens de bouwperiode dient de lichtmast te worden beschermd.

Parkeren

Het parkeren dient op eigen terrein te worden opgelost. Het perceel is hiervoor ruim voldoende groot.

De gemeente Beuningen heeft het parkeerbeleid vastgelegd in het paraplubestemmingsplan Parkeren, vastgesteld op 29 mei 2018.

De planlocatie ligt in de zone 'overige zone – rest bebouwde kom'. De parkeernorm voor dit gebied is 2,3 parkeerplaatsen voor een vrijstaande woning, afgerond 3 parkeerplaatsen.

Op de verbeelding en in de regels van het voorliggende plan is het parkeerbeleid geborgd. Bij de vergunningaanvraag voor het bouwen van de woning dient het benodigde aantal parkeerplaatsen te worden aangetoond.

Conclusie

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

4.12 Leidingen

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen moeten worden gewaarborgd. Tevens moet rond dergelijke leidingen rekening worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgastransportleiding met een diameter groter of gelijk aan 18”;

- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18”.

Plangebied

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

4.13 Vormvrije MER-beoordeling

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

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

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

Planspecifiek

In bijlage D van het Besluit m.e.r. is een groot aantal activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Eén van de genoemde activiteiten betreft 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (activiteit D11.2). Deze activiteit is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien deze betrekking heeft op een oppervlakte van 100 ha of meer of een aangesloten gebied van 2.000 of meer woningen omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Omdat het aantal woningen in de toekomstige situatie met maximaal één wooneenheid toeneemt, is er geen m.e.r.-beoordeling conform het Besluit m.e.r. noodzakelijk. Gelet hierop wordt geconcludeerd dat de drempelwaarden niet worden overschreden, waardoor in onderhavig plan kan worden volstaan met het uitvoeren van een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'.

De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Daarbij wordt geconcludeerd dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten.

Hoofdstuk 5 Juridische opzet

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan reguleert het gebruik van de gronden binnen het plangebied.

Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatings-planologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);

en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:

- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Erfgoedwet, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook van belang voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

5.2 Algemene opbouw van de regels

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels bevat een artikel met begripsbepalingen. Daarnaast zijn in een apart artikel enkele bepalingen opgenomen omtrent de "wijze van meten". Die bepalingen zijn van belang voor een juiste interpretatie van de bouwregels.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. In dit hoofdstuk zijn artikelsgewijs de regels behorende bij de specifieke bestemming neergelegd. De artikelen zijn in alfabetische volgorde opgezet volgens een vast stramien, voor zover deze relevant zijn voor het betreffende artikel:

- Bestemmingsomschrijving
hierin is bepaald voor welke doeleinden de gronden bestemd zijn (m.a.w. voor welk gebruik de gronden zijn gereserveerd);

- **Bouwregels**
in deze bepaling is aangegeven aan welke maatvoeringseisen de bebouwing binnen de betreffende bestemming moet voldoen;
- **Afwijken van de bouwregels**
in deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan het bevoegd gezag ten aanzien van bepaalde bouwregels
- **Specifieke gebruiksregels**
in de bestemmingsregelingen is in bepaalde situaties expliciet aangegeven welk gebruik in ieder geval in strijd wordt geacht met de aan de gronden gegeven bestemming. Een dergelijk gebruiksverbod is een nadere invulling van het algemeen gebruiksverbod zoals opgenomen in artikel 2.1 van de Wabo;
- **Afwijken van de gebruiksregels**
deze bepaling bevat afwijkingsbevoegdheden van gebruiksregels

Hoofdstuk 3: Algemene regels bevat bepalingen die van toepassing zijn op het gehele plangebied. Naast de anti-dubbelregel zijn de volgende bepalingen opgenomen:

- **Algemene bouwregels**
In dit artikel is een regeling opgenomen voor ondergeschikte bouwdelen die de bouwhoogte, dan wel het bouwvlak overschrijden.
In de algemene bouwregels is tevens een regeling opgenomen voor gebouwen en bouwwerken die legaal zijn (of kunnen worden) gebouwd maar afwijken van de bouwregels van het bestemmingsplan. Deze zijn in de bestaande maatvoering toegestaan.
- **Verplichting**
Voor een bestemmingsplan kunnen specifieke verplichtingen worden gesteld, deze worden in dit artikel opgenomen.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregel bevat bepalingen die min of meer losstaan van de bestemmingsplanbepalingen, en worden om die reden in een apart hoofdstuk opgenomen. Hierin staan opgenomen:

- **Overgangsrecht**
In dit artikel is onder meer aangegeven dat de bestaande bouwwerken dan wel vergunde rechten tot het oprichten van een bouwwerk worden gerespecteerd, ook al wijken deze af van het onderhavige bestemmingsplan. Deze bouwwerken mogen gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd. Het is dus niet toegestaan om een bouwwerk af te breken en geheel te vernieuwen. Evenmin is het toegestaan om het bouwwerk geleidelijk aan helemaal te vernieuwen. In het geval het bouwwerk door een calamiteit verloren is gegaan, mag wel tot gehele nieuwbouw worden overgegaan, mits de omgevingsvergunning voor het bouwen binnen een termijn van 2 jaren na de calamiteit is aangevraagd. Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels en bepalen dat bestaande afwijkingen mogen worden vergroot voor een uitbreiding van de bebouwing met maximaal 10%. Illegale bouwwerken zijn expliciet uitgesloten van het overgangsrecht.
Voor het gebruik van gronden en opstallen is eveneens bepaald dat het gebruik dat strijdig is met het onderhavige plan, mag worden gecontinueerd.
Verandering van het gebruik is niet toegestaan, tenzij de afwijking naar haar aard en omvang wordt verkleind. Indien gebruik voor een periode van langer dan 1 jaar wordt onderbroken, mag dit gebruik niet meer worden hervat. Een uitzondering wordt gemaakt voor het gebruik dat

reeds strijdig was met het voor het onderhavige bestemmingsplan ter plekke van kracht zijnde plan. Het overgangsrecht is op deze situaties niet van toepassing.

- Slotregel

In deze bepaling is de officiële benaming van het plan vastgelegd.

5.3 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Wonen (artikel 3)

Deze bestemming is gelijk aan de bestemming 'Wonen' in de geldende beheersverordening 'Randzone Ewijk' en het ontwerp bestemmingsplan 'Randzone Ewijk 2021'.

Waterstaat – Waterlopen (artikel 4)

In dit artikel is de 4 meter brede beschermingszone langs de A-watergang buiten het plangebied vastgelegd.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De percelen zijn eigendom van de initiatiefnemer, alle plankosten en de onderzoeken zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De procedurele kosten komen voor rekening van de gemeente, deze zullen via de gemeentelijke legesverordening aan de initiatiefnemer worden doorberekend. Voor de gemeente zijn geen andere kosten verbonden aan dit plan, waardoor het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

Met de initiatiefnemer is een planschade overeenkomst gesloten waarin wordt verklaard dat de mogelijke planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. Uitgangspunt voor de toekenning van planschade ex artikel 6.1 Wro is dat uitgegaan moet worden van een vergelijking van de huidige planologische mogelijkheden versus de nieuw te ontstane planologische mogelijkheden.

De kans dat planschade optreedt is klein. Hiervoor kan worden aangevoerd dat op het perceel nu een agrarische bestemming rust. In de nieuwe situatie wordt dit gewijzigd naar een woonhuis.

Het vervallen van de agrarische bestemming is voor de omliggende percelen een verbetering. Er is minder potentiële overlast van bedrijfsmatig verkeer en geur.

De wijziging van de bestemming naar wonen levert geen extra beperkingen op ten aanzien van de omgeving.

Voor de zekerheid heeft de gemeente met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst afgesloten, zodat de economische uitvoerbaarheid van het plan niet in het geding kan komen.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee aangetoond.

6.2 Overleg en inspraak

Omwonenden zijn geïnformeerd over het plan door de initiatiefnemers. In bijlage 7 is het verslag hiervan toegevoegd. De omwonenden hebben positief gereageerd op het plan.

Het ontwerp bestemmingsplan 'Vordingstraat tussen 43 en 45a Ewijk' heeft conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende 6 weken voor een ieder ter visie gelegen, van 9 juni tot en met 20 juli 2023. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Het Waterschap Rivierenland heeft een informele reactie gegeven, deze is toegevoegd aan paragraaf 4.8 Waterhuishouding.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 inpassingsplan

Inpassingsplan Vordingstraat tussen 43 en 45a,
Pieter Oosterhout Buro voor Architectuur, 21106, 19 januari 2023

Bijlage 2 milieukundig bodemonderzoek

Verkennd milieukundig bodemonderzoek
Ortageo, 211433/R01 d.d. 15 januari 2020

Bijlage 3 watertoets

Digitale watertoets, d.d. 30 juni 2022

Bijlage 4 quickscan flora en fauna

Quickscan flora en fauna, Buiting Advies, 2022-116, juni 2022

Bijlage 5 stikstofdepositie berekening

Aeriuscalculatie gebruiksfase en toelichting, 30 juni 2022

Bijlage 6 archeologisch onderzoek

Proefsleuvenonderzoek, RAAP, 4260, 12 december 2019

Bijlage 7 informeren omwonenden

Inloopavond 23 juni 2022, uitnodiging en verslag door initiatiefnemers

Bijlage 8 archeologie selectiebesluit

Beoordeling onderzoeksrapport archeologie, 20 februari 2020, gemeente Beuningen

Bijlage 9 beeldkwaliteitsplan historische linten Ewijk

Beeldkwaliteitsplan historische linten Ewijk, februari 2020