

# Bestemmingsplan

## Kerkplein 1-3 Beuningen

Gemeente Beuningen



# Gemeente Beuningen

## Bestemmingsplan Kerkplein 1-3 Beuningen



**Vestigingsadres:** Schoenaker 10, 6641 SZ Beuningen **Postadres** Postbus 165, 6640 AD Beuningen

**Telefoonnummer** 024 - 675 23 56 **Emailadres** [info@burowaalbrug.nl](mailto:info@burowaalbrug.nl) **Website** [www.burowaalbrug.nl](http://www.burowaalbrug.nl)

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

## **Kerkplein 1-3 Beuningen**

## Inhoudsopgave

<b>Vaststellingsbesluit</b>	<b>5</b>
<b>Toelichting</b>	<b>7</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>8</b>
1.1 Aanleiding	8
1.2 Ligging plangebied	8
1.3 Geldende plannen	9
1.4 Leeswijzer	9
<b>Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie</b>	<b>10</b>
2.1 Bestaande situatie	10
2.2 Toekomstige situatie	10
<b>Hoofdstuk 3 Beleidskader</b>	<b>13</b>
3.1 Nationaal beleid	13
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Gemeentelijk beleid	15
3.4 Conclusie	17
<b>Hoofdstuk 4 Milieu- &amp; omgevingsaspecten</b>	<b>18</b>
4.1 Verkeer & parkeren	18
4.2 Bodem	19
4.3 Geluid	19
4.4 Bedrijven en Milieuzonering	21
4.5 Luchtkwaliteit	22
4.6 Geur	24
4.7 Externe veiligheid	25
4.8 Waterhuishouding	27
4.9 Ecologie	29
4.10 Archeologie & cultuurhistorie	31
4.11 Leidingen	32
4.12 Vormvrije MER-beoordeling	33
<b>Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving</b>	<b>35</b>
5.1 Algemeen	35
5.2 Bestemmingen	36
<b>Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid</b>	<b>38</b>
6.1 Economische uitvoerbaarheid	38
6.2 Overleg	38
6.3 Zienswijzen	38

## Bijlagen toelichting (externe bijlagen)

<b>Bijlage 1</b>	<b>Beeldkwaliteitplan</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>Parkeren</b>
<b>Bijlage 3</b>	<b>Verkennend bodemonderzoek</b>
<b>Bijlage 4</b>	<b>Geluid</b>
<b>Bijlage 5</b>	<b>EV en Bedrijven en milieuzonering</b>
<b>Bijlage 6</b>	<b>Advies Veiligheidsregio</b>
<b>Bijlage 7</b>	<b>Water</b>
<b>Bijlage 8</b>	<b>Quickscan flora en fauna</b>
<b>Bijlage 9</b>	<b>Nader onderzoek flora en fauna</b>
<b>Bijlage 10</b>	<b>Archeologisch onderzoek</b>
<b>Bijlage 11</b>	<b>Zienswijzennota</b>

<b>Regels</b>		<b>51</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>52</b>
Artikel 1	Begrippen	52
Artikel 2	Wijze van meten	56
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>57</b>
Artikel 3	Verkeer	57
Artikel 4	Wonen	58
Artikel 5	Waarde - Archeologie 2	61
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>63</b>
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	63
Artikel 7	Algemene bouwregels	64
Artikel 8	Algemene wijzigingsregels	65
Artikel 9	Overige regels	66
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>67</b>
Artikel 10	Overgangsrecht	67
Artikel 11	Slotregel	68



## Vaststellingsbesluit





# Toelichting

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Standvast Wonen heeft de wens om het perceel op de hoek Kerkplein - Bongerdstraat - waar thans nog Kringloopwinkel "De Oude School" is gevestigd - te herontwikkelen naar woningbouw.

Voor de locatie Kerkplein - Bongerdstraat heeft Standvast Wonen een programma ontwikkeld voor de realisatie van 30 levensloopbestendige appartementen (sociale huur) met een halfverdiepte parkeergarage en bergingen voor de bewoners.

Deze ontwikkeling is niet mogelijk op grond van de thans geldende beheersverordening 'Beheersverordening Centrum Beuningen'. Om het bouwplan te realiseren is het derhalve noodzakelijk een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.

### 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het centrum van Beuningen, ten noorden van het kernwinkelgebied en grenzend aan zorgcentrum Alde Steeg. Onderstaande afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving. Het plangebied is gelegen op de hoek Bongerdstraat - Kerkplein. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de achtergrens van de percelen die aan de Dorpssingel zijn gelegen.

Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding: globale ligging en begrenzing van het plangebied

### 1.3 Geldende plannen

Voor het plangebied geldt thans de 'Beheersverordening Centrum Beuningen', die op 3 juni 2013 door de gemeenteraad van Beuningen is vastgesteld. De aanwezige bebouwing en het bijbehorende erf zijn voorzien van de bestemming 'Wonen' met de functieaanduidingen 'detailhandel' en 'dienstverlening'. Op grond van de bestemming 'Wonen' mogen zowel vrijstaande, twee-aaneengebouwde, aaneengebouwde als gestapelde woningen worden gebouwd. De openbare ruimte in het plangebied is voorzien van de bestemming 'Verkeer'. Daarnaast is het gehele plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'.

#### *Strijdigheid met de geldende beheersverordening*

De beoogde ontwikkeling voorziet in de bouw van een appartementencomplex met 30 levensloopbestendige woningen en een halfverdiepte parkeergarage voor de bewoners. Het bouwen van gestapelde woningen is reeds mogelijk op grond van de geldende beheersverordening. De toegestane goot- en bouwhoogte en de huidige omvang van het bouwvlak zijn echter ontoereikend voor het beoogde appartementencomplex. Om het bouwplan te realiseren is het derhalve noodzakelijk 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 keuzes 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

In het voorliggende plangebied bevindt zich een vrijstaande woning met aangebouwde winkelruimte, waar momenteel kringloopwinkel 'De Oude School' tijdelijk is gevestigd. De woning is opgebouwd uit twee bouwlagen met kap en is prominent op de hoek Bongerdstraat – Kerkplein gesitueerd. De winkelruimte is georiënteerd op het Kerkplein en bestaat – net als het bijbehorende magazijn - uit één bouwlaag met kap.

Hoewel er in de bestaande situatie slechts één (bedrijfs)woning aanwezig is, biedt de geldende beheersverordening 'Beheersverordening Centrum Beuningen' de planologische mogelijkheid om maximaal 20 woningen te realiseren binnen het aanwezige bouwvlak.



*Afbeelding: bestaande situatie plangebied gezien vanaf het Kerkplein*

### 2.2 Toekomstige situatie

#### 2.2.1 Programma

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bouw van maximaal 30 levensloopbestendige appartementen in de sociale huursector mogelijk. Het voorlopige bouwplan voorziet in de ontwikkeling van 22 appartementen met een woonoppervlak van 60 m<sup>2</sup> en 8 appartementen met een woonoppervlak van 70 m<sup>2</sup>. In de halfverdiepte kelder van het gebouw zijn 30 parkeerplaatsen voorzien voor de bewoners, alsmede 30 externe bergingen.

Omdat op grond van de geldende beheersverordening circa 20 woningen kunnen worden gebouwd, maakt het voorliggende bestemmingsplan in planologische zin slechts 10 nieuwe woningen mogelijk.

## 2.2.2 Ruimtelijke opzet

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de bouw van een appartementencomplex op de hoek Kerkplein - Bongerdstraat planologisch-juridisch mogelijk gemaakt. In de massastudie – die in oktober 2017 door burgemeester en wethouders van de gemeente Beuningen is goedgekeurd - wordt uitgegaan van een appartementencomplex in drie bouwlagen, waarbij de bovenste bouwlaag is ondergebracht in een kap. In oostelijke richting wordt de hoogte geleidelijk afgebouwd, om een goede overgang naar de bestaande bebouwing aan de Dorpssingel te waarborgen. Door de toepassing van een half-verdiepte parkeergarage wordt het bouwblok in zijn geheel opgetild (maximaal 1,20 meter), waardoor het los komt van maaiveld. De hoofdentree bevindt zich aan de straatzijde, van waaruit de appartementen via een galerij aan de achterzijde bereikbaar zijn. Binnenin is ruimte voor een gemeenschappelijke daktuin.

Het beoogde appartementencomplex heeft een eenvoudige hoofdvorm, met een klassieke opbouw bestaande uit een plint, een opgetilde basis, middengedeelte en een dakrand als overgang naar de kap. De hoofdbouwmassa wordt maximaal 1,20 meter opgetild ten behoeve van een ondergrondse (half-verdiepte) parkeergarage, om te voorkomen dat het contact met de straat verloren gaat. Het gebouw bestaat uit verschillende bouwdelen, die in bouwmassa, hoogte en kap aansluiting zoeken bij de omgeving (centrum - Alde Steeg).

De bouwhoogte van het toekomstige appartementengebouw bestaat in de basis uit drie bouwlagen, waarbij de bovenste bouwlaag aan de voorzijde in een kap verwerkt is. Door het gebouw aan de straatzijde te voorzien van een kapconstructie, sluit het gebouw in goot- en bouwhoogte aan bij de omliggende bebouwing en voegt het zich op subtiele wijze in het bestaand stedelijk weefsel. Het gebruik van een kap voor de bovenste bouwlaag is passend: visueel wordt hierdoor de hoogte verminderd, omdat de bovenste bouwlaag door het hellend dakvlak terugvalt in het straatbeeld. Afhankelijk van de gebouwopzet is het tevens mogelijk het gebouwdeel aan de noordzijde uit te voeren in drie bouwlagen met een set-back.

Door de markante ligging en het feit dat het plangebied aan bijna alle zijden wordt omgeven door openbaar toegankelijk gebied, wordt het appartementencomplex voorzien van een meersijdige oriëntatie. Dat betekent dat de toekomstige bebouwing primair op de Bongerdstraat en het Kerkplein wordt georiënteerd. Aan één van deze zijden bevindt zich tevens de hoofdentree van het gebouw. De gevel aan de noordzijde worden evenwel als visuele voorzijde behandeld. Op de hoek Bongerdstraat - Kerkplein wordt het bouwblok voorzien van een hoekverbijzondering, om de markante ligging van het bouwblok te accentueren.



*Afbeelding: indicatieve situatietekening toekomstige situatie*

Voor een verdere beschrijving van het beoogde appartementencomplex wordt verwezen naar het beeldkwaliteitplan, dat als Bijlage 1 bij het bestemmingsplan is opgenomen.

## 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 leidende gedachte van het rijksbeleid is ruimte maken voor groei en beweging, waarbij het Rijk zich vooral concentreert op decentralisatie.

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. In de SVIR worden dan ook geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het voorliggende plangebied. De structuurvisie is juridisch vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), zie 3.1.2.

#### 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. In het Barro worden geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het voorliggende plangebied.

#### 3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

##### *Regelgeving*

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 ruimtevrage 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 van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.'*

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 artikel 3.1.6, tweede lid, aanhef en onder b, van 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.

Als de woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied, dan wordt voldaan aan de Ladder. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: *'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, en ook de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'*.

#### Doorvertaling bestemmingsplan

Het bestemmingsplan voorziet niet in een functiewijziging. Krachtens de 'Beheersverordening Centrum Beuningen' is het reeds planologisch mogelijk om 20 woningen te realiseren op het plangebied. De gebiedsontwikkeling voorziet in de realisatie van 30 appartementen. Daarmee maakt het bestemmingsplan in planologische zin slechts 10 woningen mogelijk. Ingevolge jurisprudentie wordt de bouw van 10 woningen niet aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921). Derhalve is artikel 3.6.1, tweede lid Bro niet van toepassing. De ladder voor duurzame ontwikkeling hoeft niet doorlopen te worden. Bovendien blijkt uit paragraaf 3.2.4 dat de voorliggende ontwikkeling past binnen de regionale woningbouwafspraken.

### 3.1.4 Conclusie

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Algemeen

Op 14 januari 2014 stelde het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland de Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening vast. 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. Provinciale Staten hebben de Omgevingsvisie in hun vergadering van 9 juli 2014 vastgesteld. De Omgevingsverordening is op 24 september 2014 vastgesteld. De Omgevingsvisie en -verordening zijn beide op 18 oktober 2014 in werking getreden.

De Omgevingsvisie en –verordening zijn dynamische instrumenten. Doordat wetten veranderen of door de komst van nieuwe initiatieven, kijkt de provincie 2 keer per jaar of de plannen moeten worden aangepast. De laatste actualisatie betreft het actualisatieplan dat op 13 december 2017 is vastgesteld.

### 3.2.2 Omgevingsvisie

De provincie kiest er in deze Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

1. een duurzame economische structuur;
2. het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Ruimte in kleinere kernen en vrijgekomen bebouwing in het landelijk gebied kan worden benut voor wonen en nieuwe economische dragers en als versterking van de vitaliteit van het landelijk gebied. Bij de nadere invulling van de uitgangspunten wordt ruimte gelaten voor lokale of regionale initiatieven door gemeenten of regionale samenwerkingsverbanden. Bouwprogramma's voor nieuwe woningen zijn daarbij in regionaal verband afgestemd. Waar mogelijk kan lokaal maatwerk worden geleverd.

De strategie van de provincie om de doelen van 'duurzame economische structuurversterking' en 'een gezonde en veilige leefomgeving' te bereiken wordt gevoed door het besef dat stad en land elkaar nodig hebben. De provincie gaat voor:

- sterke steden, van belang voor toekomstige aantrekkingskracht, waar kennis zich samenbalt en waar veel jongeren naar toe trekken, waar ook nu al de meeste mensen wonen en werken;
- een vitaal platteland, waar mensen inspelen op grote veranderingen, waar inwoners zich actief inzetten voor hun gezamenlijke toekomst, een platteland met een eigen economische kracht en een grote natuurlijke en landschappelijke waarde, waar kwaliteit en vitaliteit samen op gaan.

Als leidend principe hanteert de provincie de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik. Dit houdt in dat in bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling moet worden aangegeven hoe met de ladder is omgegaan, zie ook 3.1.3. De provincie hanteert voor de bepaling van bestaand stedelijk gebied de definitie uit het Bro.

### 3.2.3 Omgevingsverordening



De Omgevingsverordening vormt de juridische doorwerking in regels van het beleid uit de Omgevingsvisie. 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.

In het verstedelijkingsbeleid wordt de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik toegepast. In lijn met de Omgevingsvisie is het zodoende mogelijk lokaal maatwerk te leveren. Ten aanzien van 'Wonen' is in artikel 2.2.1.1 opgenomen dat in een bestemmingsplan nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts worden toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma voor de betreffende regio successievelijk het door Gedeputeerde Staten vastgestelde Regionaal Programma Wonen. Zoals onder andere in 3.2.4 is beschreven is de voorliggende ontwikkeling passend in de regionale woningbouwafspraken.

### **3.2.4 Regionale woningbouwafspraken**

De gemeenten Berg en Dal, Beuningen, Druten, Heumen, Mook en Middelaar, Nijmegen en Wijchen hebben begin februari 2018 gezamenlijk een nieuwe regionale woonagenda 2017 - 2027 vastgesteld. Op basis van een analyse van de regionale behoefte, kunnen in de regio gedurende de looptijd van de agenda circa 16.500 woningen worden gebouwd. Waarvan 950 woningen in de gemeente Beuningen. Dit is een toename ten opzichte van de eerdere regionale woningbouwafspraken. De toevoeging van 10 woningen past binnen deze aantallen.

Het bestemmingsplan voorziet bovendien in levensloopbestendig sociale huurwoningen. Het realiseren van levensloopbestendige woningen past binnen de Woonvisie van de gemeente Beuningen, zoals blijkt uit paragraaf 3.3.2.

### **3.2.5 Conclusie**

Het bestemmingsplan is daarmee tevens passend in de Omgevingsvisie en -verordening van de provincie en de regionale woningbouwafspraken.

## **3.3 Gemeentelijk beleid**

### **3.3.1 Structuurvisie**

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 gerespecteerd en deze waar dat kan versterkt worden. Het motto wordt in de structuurvisie doorvertaald in enkele kernambities:

1. Beuningen: groene flank van de stadsregio
2. Beuningen woongemeente: gedoseerde groei, oog voor kwaliteit
3. Versterken en verbinden van landschappen
4. Ruimte voor water en recreatie
5. Toekomstgerichte basisvoorzieningen in elke kern
6. Doorstroming én oversteekbaarheid Van Heemstraweg

Voor dit bestemmingsplan is ambitie II (Beuningen woongemeente: gedoseerde groei, oog voor kwaliteit) van belang.

Beuningen wil zich, binnen de regio, onderscheiden als woongemeente in een sterke groene setting. Het streven is tweeledig. Enerzijds gaat de gemeente voor een gedoseerde groei van het aantal woningen, waarbij gedifferentieerd wordt gebouwd voor de juiste doelgroepen (senioren, starters, kleine huishoudens). De gemeente biedt een gevarieerd aanbod aan woonmilieus: landelijk, dorps en centrum-dorps wonen. Elke kern heeft een eigen karakter en de sociale structuur binnen de kern is een groot goed. Hiermee voegt Beuningen echt iets toe aan het regionale woningaanbod (vooral

grootstedelijke milieus) en wordt geanticipeerd op de vraag uit de markt naar deze woonmilieus. De gemeente bouwt woningen om invulling te geven aan de eigen woningbehoefte. Anderzijds zet de gemeente in op de versterking van de kwaliteit van de bestaande bebouwing en omgeving.

De gemeente vindt het belangrijk dat er de komende jaren in iedere kern gebouwd wordt en dat daarbij sprake is van organische groei, passend bij de ontwikkeling van de kern. Geen grootschalige uitbreidingen, maar kleinschalige impulsen, passend bij de bestaande sfeer en identiteit. Daar waar mogelijk geeft de gemeente voorkeur aan inbreidingslocaties boven uitbreidingslocaties. Met voorliggend bestemmingsplan wordt hier concreet invulling aan gegeven. De beoogde ontwikkeling voorziet immers in de herontwikkeling van een binnenstedelijke locatie.

### **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. Het percentage sociale huurwoningen dient minimaal gelijk te blijven, maar de samenstelling van de huurwoningvoorraad dient te veranderen om beter in te spelen op de woonwensen van kleine huishoudens, waaronder met name ouderen en zorgbehoevenden.

De gemeente zet in op transformatie van leegstaand c.q. vrijkomend (agrarisch) vastgoed richting woningbouw, onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat dit meerwaarde biedt voor de volkshuisvestelijke, maatschappelijke en/of ruimtelijke kwaliteit. Transformatie wordt als een bredere opgave gezien. Daaronder valt ook: aanpassingen van woningen met het oog op levensloopbestendigheid, investeringen in verduurzaming in energetisch opzicht, verkoop van huurwoningen en terugbouwen van toekomstgerichte sociale huurwoningen (de dubbelslag), transformatie van wijken (herstructurering), splitsing grotere boerderijen/woningen. Hierbij geldt het uitgangspunt dat inbreiding boven uitbreiding gaat.

#### *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 periode 2015 - 2025 uit van een gedoseerde groei van het aantal woningen, gericht op de eigen woningbehoefte, waarbij gedifferentieerd wordt gebouwd voor de juiste doelgroepen (senioren, starters, kleine huishoudens).

#### *Doorvertaling bestemmingsplan*

Het bestemmingsplan voorziet in 30 levensloopbestendige appartementen voor de sociale huursector. Ten opzichte van de 'Beheersverordening Centrum Beuningen' voorziet dit plan in de mogelijkheid om 10 extra woningen te bouwen. De Woonvisie benadrukt het belang van levensloopbestendige woningen met het oog op de toename van het aantal kleine huishoudens door de vergrijzing. Het aantal mensen met somatische (lichamelijke) klachten neemt toe, waardoor er concreet behoefte is aan nieuwe levensloopbestendige, gelijkvloerse woningen. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin en is daarmee passend binnen de kaders van de gemeentelijke woonvisie.

### **3.3.3 Conclusie**

Het bestemmingsplan is daarmee passend binnen de gemeentelijke beleidskaders.

### **3.4 Conclusie**

Dit bestemmingsplan is overeenkomstig binnen het nationaal, provinciaal en gemeentelijke beleid.

## Hoofdstuk 4 Milieu- & omgevingsaspecten

### 4.1 Verkeer & parkeren

#### 4.1.1 Verkeer

Om inzicht te bieden in de mate van verkeerstoename als gevolg van de ontwikkeling, die met dit bestemmingsplan wordt gefaciliteerd, moet de verkeersaantrekkende werking worden bepaald. Daarvoor is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Voor het berekenen van de verkeersgeneratie wordt uitgegaan van een gemiddelde weekdag. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de bouw van maximaal 30 levensloopbestendige woningen.

Volgens de CROW geeft een dergelijk woningtype een gemiddelde verkeersgeneratie van 4,1 motorvoertuigbewegingen (mvt) per woning op een gemiddelde weekdag. Dit staat gelijk aan  $4,1 \times 1,1 = 4,51$  mvt per woning op een gemiddelde werkdag. Er van uitgaande dat de thans aanwezige functies geen verkeersaantrekkende werking zou hebben, neemt het aantal verkeersbewegingen in een worst-case scenario toe met  $30 \times 4,51 = 135,3$  mvt op een gemiddelde werkdag.

Volgens het meest actuele verkeersmodel van de gemeente (hoog scenario) is in 2028 sprake van maximaal 2.600 mvt (werkdagintensiteit) op het Kerkplein, voor zover gelegen tussen de Wilhelminalaan en de Bongerdstraat. Op het deel van het Kerkplein tussen de Dorpssingel en de Bongerdstraat is sprake van maximaal 1.600 mvt.

Het verkeer wordt vanuit het plangebied via de Wilhelminalaan afgewikkeld op de Van Heemstraweg en verder. Omdat het om een relatief beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen gaat en de voorgenoemde wegen voldoende capaciteit hebben om deze toename op te vangen, leidt de beoogde ontwikkeling niet tot een onacceptabele verkeerstoename.

#### 4.1.2 Parkeren

Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van appartementen. Onder de bestaande situatie is op de locatie een kringloopwinkel aanwezig. Dankzij de gebiedsontwikkeling vindt er een transformatie plaats, hetgeen een verandering van de parkeervraag tot gevolg heeft. In het kader van de gebiedsontwikkeling is een parkeerbalans opgesteld (Goudappel Coffeng BV, SVW003/Grd/0006.01, 25 augustus 2017). De belangrijkste resultaten zijn hieronder overgenomen, de volledige rapportage is als Bijlage 2 bij de toelichting opgenomen.

Voor (levensloopbestendige) sociale huurwoningen geldt op basis van het 'Parapluplan Parkeren' een parkeernorm van 1,1 parkeerplaatsen per woningen. Uitgaande van 30 woningen, levert dit een parkeerbehoefte van 33 parkeerplaatsen op.

Op eigen terrein wordt in ieder geval één parkeerplaats per woning gerealiseerd; 30 in totaal. Deze parkeerplaatsen worden ondergebracht in een halfverdiepte parkeergarage. Dit betekent voor de parkeerberekening dat een groot deel van de parkeernorm van 1,1 parkeerplaats per woning op eigen terrein wordt gefaciliteerd. Het resterende deel van de parkeernorm wordt ondergebracht in openbaar gebied, in totaal gaat het om 3 parkeerplaatsen (0,1 parkeerplaats per woning). De doelgroep van de parkeervraag die moet worden opgevangen in de openbare ruimte is bedoeld voor bezoekersparkeren. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de reeds aanwezige parkeerplaatsen in de omgeving van het plangebied. Dit is mogelijk omdat de huidige functie in het plangebied (een kringloopwinkel) en de daarbij behorende parkeervraag komt te vervallen. Op basis van het uitgevoerde parkeeronderzoek worden de volgende conclusies getrokken:

- de parkeervraag van de ontwikkellocatie neemt enkel toe op een werkdagavond. Op de overige momenten van de week, waarvan parkeerdrukgegevens beschikbaar zijn, neemt de parkeervraag van de ontwikkellocatie af.
- op het drukste moment uit de parkeerdrukmeting (werkdagmiddag) neemt de parkeervraag en daarmee ook de parkeerdruk af. Op een rustig moment uit de parkeerdrukmeting (werkdagavond) neemt de parkeervraag van de ontwikkellocatie in beperkte mate toe.
- de geplande bouwontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor de parkeersituatie in het centrum van Beuningen

Gelet op het voorgaande vormt het aspect 'parkeren' geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

## **4.2 Bodem**

### **4.2.1 Regelgeving**

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet in verband met de uitvoerbaarheid van een project rekening te 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).

### **4.2.2 Doorvertaling bestemmingsplan**

In het kader van de herontwikkeling van het gebied is een verkennend bodemonderzoek en verkennend asbestonderzoek uitgevoerd (Boot Organiserend Ingenieursburo B.V., P17-0742-012, 5 maart 2018). De resultaten van dit onderzoek zijn hieronder beknopt weergegeven, de volledige rapportage is als Bijlage 3 bij de toelichting opgenomen.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de aangetoonde concentraties (kobalt, nikkel en barium) in milieuhygiënische zin geen belemmering vormen voor de beoogde herontwikkeling en toekomstig gebruik als wonen met tuin. Asbest is niet aangetoond.

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

## **4.3 Geluid**

### **4.3.1 Regelgeving**

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

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

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

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

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

#### 4.3.2 Wegverkeerslawaai

##### Regelgeving

In de Wgh en het Bgh is de zonering van wegen en het daarbij horende normenstelsel geregeld. Een zone is het akoestisch aandachtsgebied. Volgens de Wgh bevinden zich langs alle wegen wettelijke geluidzones, met uitzondering van woonerven, 30-km/uur-gebieden en wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart blijkt dat de geluidsbelasting op 10 m uit de meest nabij gelegen wegas 48 dB of minder bedraagt.

Bij vaststelling van een bestemmingsplan moet voor alle wegen waarvan de zone een overlap met het plangebied kent, een akoestisch onderzoek worden verricht (artikel 76 lid 1 Wgh). De breedte van deze zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk), zie navolgende tabel.

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

*Overzicht zonebreedtes (vanaf de as van de weg tot de volgende breedte aan weerszijden van de weg)*

De definities van het buitenstedelijk en stedelijk gebied zijn opgenomen in artikel 1 van de Wgh. Als buitenstedelijk gebied wordt aangemerkt het gebied buiten de bebouwde kom en het gebied binnen de zone van een autoweg of autosnelweg, die binnen de bebouwde kom ligt. Voor nieuwe woningen bedraagt de wettelijke (voorkeurs)grenswaarde 48 dB.

##### Doorvertaling bestemmingsplan

Als onderdeel van het opstellen van het bestemmingsplan is akoestisch onderzoek uitgevoerd (Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV., M182823.001.R1/JGO, 18 september 2018). De resultaten zijn hieronder beknopt verwoord, de volledige rapportage is als Bijlage 4 bij de toelichting opgenomen.

Het plangebied is gelegen in de onderzoekzone van de Van Heemstraweg en de Wilhelminalaan. Voor het Kerkplein, de Schoolstraat en de Balmerd (30 km/uur) geldt geen onderzoekzone, maar deze wegen zijn wel meegenomen in de totale berekening in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de gezoneerde wegen Wilhelminalaan en de Van Heemstraweg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele manier overschrijdt. In de onderhevige situatie hoeft formeel gesproken de cumulatieve geluidbelasting niet bepaald te worden, omdat de geluidbelasting ten gevolge van de gezoneerde wegen niet resulteren in een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde.

Het plangebied is gelegen aan 30 km/uur wegen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet de geluidbelasting van deze wegen worden getoetst aan de voorkeursgrenswaarde. Uit het onderzoek blijkt dat ten gevolge van het wegverkeer op het Kerkplein de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden met maximaal 6 dB. Hiermee blijft de geluidbelasting ruim onder de onheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied.

Ten gevolge van het wegverkeer op de Schoolstraat en de Balmerd wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van het bouwplan overschreden.

Aangezien de cumulatieve geluidbelasting op toetspunten hoger is dan 53 dB dient er nader onderzoek te worden uitgevoerd ter bepaling van de geluidwering van deze gevels. In het kader van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is dit incl. de 30 km/uur wegen. De maximale benodigde geluidwering bedraagt in het onderhavige geval 27 dB.

Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform dat nader onderzoek) is een binnenniveau van 33 dB en daarmee een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

#### **4.3.3 Conclusie**

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

### **4.4 Bedrijven en Milieuzonering**

#### **4.4.1 Regelgeving**

##### Regelgeving

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

Via de milieuwetgeving wordt milieuhinder zoveel mogelijk voorkomen. Alle bedrijven en inrichtingen die in potentie hinder zouden kunnen veroorzaken, moeten een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer of moeten 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.

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. Bedrijven zijn in de VNG-handreiking ingedeeld in een aantal categorieën met bijbehorende gewenste richtafstanden tot milieugevoelige functies. De categorieën geven de zwaarte van bedrijvigheid en mogelijke milieuhinder weer. De richtafstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

Naast de omgevingstypen 'rustige woonomgeving' en 'gemengd gebied' kent de VNG-publicatie ook het type 'gebied met functiemenging'. Het begrip 'gebied met functiemenging' heeft geen betrekking op de typering van een gebied maar op de toelaatbaarheid van hinderveroorzakende functies, zoals stadscentra, dorpskernen, winkelcentra, horecaconcentratiegebieden, zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen en (delen van) woongebieden met kleinschalige dan wel ambachtelijke bedrijvigheid.

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' voor verschillende bedrijfscategorieën in relatie tot omgevingstype.*

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

#### 4.4.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In het kader van de gebiedsontwikkeling is een quickscan externe veiligheid en notitie bedrijven en milieuzonering uitgevoerd (Boot Organiserend Ingenieursburo B.V., P17-0742-012, 5 maart 2018). De resultaten zijn hieronder beknopt weergegeven, de volledige rapportage is als Bijlage 5 bij de toelichting opgenomen.

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging of een gebied dat is gelegen nabij hoofdinfrastructuur. Kenmerkend voor het omgevingstype 'gemengd gebied' is dat sprake is van een zekere verstoring en dus van een relevant andere omgevingskwaliteit dan in een rustig woongebied. Het plangebied is gelegen in het centrum van Beuningen. Ingevolge het vigerende bestemmingsplan zijn veel gemengde functies mogelijk, zoals detailhandel, dienstverlening, horeca, maatschappelijke en culturele voorzieningen, kantoren en wonen. Gelet op de aanwezige functies is voor de toekomstige woningen sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied', waardoor de richtafstand terug kan worden gebracht met één afstandsstap. Dit betekent concreet dat de richtafstanden voor het omgevingstype gemengd gebied van toepassing zijn.

In de nabijheid is sprake van diverse winkels, dienstverlening en horecagelegenheden. De locatie is gelegen in de nabijheid van de Wilhelminalaan en Kerkplein. In onderstaande tabel zijn van de diverse functies de categorie conform de VNG-publicatie weergegeven, met de bijbehorende richtafstanden.

FUNCTIE	CATEGORIE	RICHTAFSTAND VNG-PUBLICATIE
Detailhandel	1	0 m
Horeca (restaurant / café / afhaal)	1	0 m
Kantoren/dienstverlening	1	0 m

*Overzicht aanwezige functies en bijbehorende richtafstanden (gemengd gebied).*

Aan bovengenoemde richtafstanden wordt voldaan. Dit betekent dat de aanwezige inrichtingen en bedrijven in de directe omgeving van het plangebied niet in hun bedrijfsvoering worden geschaad als gevolg van dit bestemmingsplan. Andersom geldt dat de nieuwe woningen geen overlast ondervinden van de bedrijvigheid. Er is dus sprake van een goede woon- en leefomgeving.

Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan en de voorgenomen ontwikkeling.

## 4.5 Luchtkwaliteit

### 4.5.1 Regelgeving

Op 15 november 2007 is de wijziging van de Wet milieubeheer in werking getreden. Deze zogenaamde 'Wet luchtkwaliteit' 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. Ook in gevallen waar op basis van berekeningen aannemelijk is gemaakt dat een ontwikkeling NIBM bijdraagt aan de concentraties hoeft geen toetsing aan de grenswaarden plaats te vinden. Voor deze berekeningen wordt de zogenaamde NIBM-tool gehanteerd. Deze rekentool is zodanig opgezet dat slechts op basis van een beperkt aantal invoergegevens een beoordeling kan worden uitgewerkt van een worst-case benadering. Op basis van de toename van het aantal verkeersbewegingen en de toename van het vrachtverkeer wordt berekend of de voorgenomen plannen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie van stof in de lucht.

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

#### **4.5.2 Doorvertaling bestemmingsplan**

Een project draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan 1,2 µg/m<sup>3</sup>. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen. 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 30 nieuwe woningen in dit bestemmingsplan valt ook binnen de NIBM-regeling zodat onderzoek op grond van de Wet luchtkwaliteit niet noodzakelijk is.

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

## 4.6 Geur

### 4.6.1 Regelgeving

#### *Wet geurhinder en veehouderij*

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) bevat het beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen die vergunningplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer (Wm). Het beoordelingskader is als volgt:

- voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld (in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) geldt een maximale geurbelasting op een geurgevoelig object;
- voor andere diercategorieën geldt een minimale afstand van de dierenverblijven ten opzichte van geurgevoelige objecten.

Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden (conform Reconstructiewet) en niet-concentratiegebieden en tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom. De wet beschrijft in artikel 3 de maximale norm voor geurbelasting van een veehouderij ten opzichte van een gevoelig object in vier situaties, zie onderstaande tabel.

		<b>Concentratiegebied</b>	<b>Niet-concentratiegebied</b>
<b>Binnen bebouwde kom</b>	diercategorieën Rgv	max. 3 ouE/m <sup>3</sup>	max. 2 ouE/m <sup>3</sup>
	andere diercategorieën	min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object	min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object
<b>Buiten bebouwde kom</b>	diercategorieën Rgv	max. 14 ouE/m <sup>3</sup>	max. 8 ouE/m <sup>3</sup>
	andere diercategorieën	min. 50 m t.o.v. geurgevoelig object	min. 50 m t.o.v. geurgevoelig object

#### *Geurnormen Wgv*

De Wgv biedt gemeenten de mogelijkheid om afwijkende geurnormen vast te stellen voor (delen van) het grondgebied. Op deze wijze kan de gemeente een geurhinderbeleid vaststellen dat is afgestemd op de plaatselijke situatie.

#### *Regeling geurhinder en veehouderij*

In de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) is de wijze vastgelegd waarop:

- de geurbelasting wordt bepaald;
- de afstand tussen veehouderij en geurgevoelig object) wordt gemeten.

#### *Activiteitenbesluit*

Per 1 januari 2013 zijn agrarische activiteiten onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit gebracht. In het Activiteitenbesluit zijn voor alle agrarische activiteiten, waaronder akkerbouwbedrijven en veehouderijen, eisen opgenomen. Voor de veehouderijen is aangesloten bij de systematiek uit de Wgv, dat wil zeggen dat in bepaalde gevallen een maximaal toegestane geurbelastingen geldt (diercategorieën waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld, bijvoorbeeld varkens en pluimvee) en in andere gevallen vaste afstandseisen gelden (diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, waaronder melkrundvee).

### 4.6.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen agrarische bedrijven gevestigd die hinder veroorzaken. Het aspect 'geurhinder' vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

## 4.7 Externe veiligheid

### 4.7.1 Regelgeving

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid rondom externe veiligheid is vastgelegd in circulaire, 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 de Gasunie zijn het meest relevant. De risico's worden met name bepaald door de maximale druk en diameter van de leiding, maar ook door getroffen maatregelen.

Op 1 april 2015 is de Wet basisnet in werking getreden. De Wet basisnet voorziet in een wijziging van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen ("Wvgs") ter verankering van een landelijk basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het basisnet is een samenstel van wegen, binnenwateren en hoofdspoorwegen waaraan een bepaalde risicoruimte voor het vervoer van gevaarlijke stoffen wordt toegekend. Als deze risicoruimte, de zogenaamde risicoplafonds, door een groei van het vervoer van gevaarlijke stoffen wordt overschreden of dreigt te worden overschreden, moet de minister maatregelen nemen. De risicoplafonds moeten daarnaast in acht worden genomen bij het toestaan van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van basisnetroutes. Op deze manier kan de veiligheid langs de transportroutes voor gevaarlijke stoffen in toenemende mate worden gegarandeerd. Gelijktijdig met de Wet Basisnet zijn ook andere regelingen in werking getreden zoals de wijziging van het Besluit vervoer gevaarlijke stoffen (Bvgs), de Regeling basisnet en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). In het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) is een aandachtsgebied gedefinieerd waarbinnen het groepsrisico verantwoord moet worden (200 m). Buiten deze zone hoeft in het invloedsgebied alleen ingegaan te worden op de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid (beperkte verantwoording). Wanneer het ruimtelijk plan binnen 200 m van een transportroute gelegen is, moet ook aandacht worden geschonken aan de volgende aspecten:

- Dichtheid van personen en de verwachte veranderingen;
- Hoogte van het groepsrisico;
- Maatregelen ter beperking van het groepsrisico (waaronder stedenbouwkundige opzet, bouwkundige voorzieningen en voorzieningen met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte);
- Mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico en de voor- en nadelen daarvan.

Er is echter sprake van een uitzondering wanneer:

- Het groepsrisico, niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde;
- Het groepsrisico, niet meer dan tien procent toeneemt en de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden.

In dat geval hoeft alleen te worden gekeken naar de eerst genoemde aspecten van bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

#### 4.7.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In het kader van de gebiedsontwikkeling is een quickscan externe veiligheid en notitie bedrijven en milieuzonering uitgevoerd (Boot Organiserend Ingenieursburo B.V., P17-0742-012, 5 maart 2018). De resultaten van de quickscan zijn hieronder beknopt weergegeven, de volledige rapportage is als Bijlage 5 bij de toelichting opgenomen.

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



*Uitsnede risicokaart: de rode lijnen zijn hogedruk aardgastransportleidingen*

*Inrichtingen c.q. bedrijven*

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

*Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg*

Aan de noordzijde van het plangebied loopt de Van Heemstraweg, waarover vervoer van gevaarlijke stoffen mogelijk is. Harde cijfers over dit vervoer zijn niet beschikbaar. Transport kan bijvoorbeeld incidenteel plaatsvinden voor de bevoorrading van een LPG-tankstation. De Wet vervoer gevaarlijke stoffen schrijft echter voor dat bevolkingskernen gemeden dienen te worden. Transport van deze aard zal slechts sporadisch voorkomen. Van een PR of GR is dus geen sprake.

*Vervoer van gevaarlijke stoffen over het water*

Het plangebied is op ruim 1.500 meter of meer van de Waal gelegen. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze rivier is dan ook niet van invloed op dit bestemmingsplan.

*Vervoer van gevaarlijke stoffen door een buisleiding*

Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedsfeer van een buisleiding met een veiligheidsrisico als bedoeld in het Bevb.

*Advies Veiligheidsregio Gelderland-Zuid*

Aan de Veiligheidsregio is vervolgens advies gevraagd (briefnr. VR/UIT/18-014188, 30 mei 2018), zie Bijlage 6. In het advies wordt geconcludeerd dat de maximale effectafstanden bij het optreden van een toxisch scenario op de A50 of bij Broekman Logistics verder reiken dan het plangebied. Er kunnen bouwkundige maatregelen getroffen worden om de zelfredzaamheid van de personen in de appartementen te verbeteren.

De bronnen (A50 en Broekman Logistics) liggen echter op dusdanig grote afstand dat de Veiligheidsregio Gelderland-Zuid geen belemmeringen ziet voor het onderdeel 'Externe Veiligheid' bij de vaststelling van dit bestemmingsplan.

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

## 4.8 Waterhuishouding

### 4.8.1 Regelgeving

#### *Algemeen*

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

- Rijksbeleid: Waterwet, Waterbeleid in de 21<sup>e</sup> eeuw en Nationaal Bestuursakkoord Water;
- Provinciaal beleid: Omgevingsvisie en -Verordening Gelderland;
- Waterschapsbeleid: Waterbeheerprogramma 2016 – 2021 'Koers houden en kansen benutten', Nota riolering 'Samen door één buis' (2012) en de Keur voor waterkeringen en wateren (2014);
- Gemeente: Waterplan Beuningen en Gemeentelijk RioleringsPlan 2013 - 2017.

Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, wordt door de overheid het volgende criterium met betrekking tot het duurzaam omgaan met water gehanteerd. Doordat een toename van het verhard oppervlak ertoe leidt dat het afvoerloop niet meer natuurlijk is, is het beleid erop gericht het regenwater zoveel mogelijk te infiltreren naar het freatisch grondwater, waardoor een meer natuurlijk afvoerloop 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 vervuulende stoffen aan het bodem- en oppervlaktewatersysteem worden toegevoegd. Hierbij verdient het materiaalgebruik speciale aandacht: uitlogbare of uitspoelbare bouwmaterialen moeten worden vermeden teneinde watervervuiling te voorkomen.

#### *Uitgangspunten Waterschap Rivierenland*

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

- a. Waterneutraal inrichten. Om te voorkomen dat door de aanleg van nieuw verhard oppervlak wateroverlast ontstaat, is de aanleg van extra waterberging van belang om het verlies aan waterberging in de bodem te compenseren.
- b. Schoon inrichten. Om te voorkomen dat de waterkwaliteit van het oppervlaktewater negatief wordt beïnvloed. Binnen het stedelijk gebied zal daarom schoon hemelwater van nieuwbouwprojecten gescheiden van het vuilwater moeten worden afgevoerd: afkoppelen. Het waterschap streeft naar 100% afkoppeling van schoon hemelwater van verharde oppervlakken (gebouwen, wegen en ander terreinverharding).
- c. Veilig inrichten. Door nieuwbouwplannen mag de veiligheid van een (primaire) waterkering, het waterkerend vermogen, niet worden aangetast. Dit geldt niet alleen voor de dijk zelf, maar tevens voor de beschermingszones ter weerszijden van de dijk.

Voor het lozen van overtollig hemelwater op het oppervlaktewater, hetzij rechtstreeks, hetzij via een

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

- De T=10+10% neerslag. Hierbij mag het peil (van het oppervlaktewater) niet meer dan 20 of 30 cm stijgen, afhankelijk van het deelgebied waarin de ontwikkeling plaats vindt. Vuistregel hierbij is 436 m<sup>3</sup> berging per ha verhard oppervlak, overeenkomend met een neerslag van 43,6 mm.
- De T=100+10%-neerslag. Hierbij is een peilstijging toegestaan tot laagste putdekselhoogte op wijkniveau. Vuistregel hierbij is 664 m<sup>3</sup> berging per ha verhard oppervlak, overeenkomend met een neerslag van 66,4 mm. Deze vuistregel geldt met name voor droogvallende voorzieningen.

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

Volgens de Beleidsregels Keur Waterschap Rivierenland geldt vanaf nieuw verhard oppervlak een vrijstelling van de compensatieplicht voor toename tot 500 m<sup>2</sup> voor stedelijk gebied en 1.500 m<sup>2</sup> voor het buitengebied. Als peildatum voor het eenmalig gebruik is 1 januari 2010 aangehouden, Dit betekent dat alleen aanspraak gemaakt kan worden op de vrijstelling als hier in het verleden (na 1 januari 2010) nog geen gebruik van is gemaakt.

#### *Uitgangspunten gemeente*

Binnen de gemeente Beuningen moet conform het 'overkoepelend rapport vGRP 2013-2017 Beuningen, Druten en West Maas en Waal' er in principe van uitgegaan worden dat de perceel eigenaar zoveel mogelijk zelf het hemelwater verwerkt bij de bron. De gemeente beoordeelt in welke situaties dit van de particulieren gevraagd kan worden. Daarnaast moet bij uitbreidingen van woningbouw gekozen worden voor het apart afvoeren van huishoudelijk afvalwater via een DWA-riool en het hemelwater via bovengrondse of ondergrondse hemelwatervoorzieningen.

#### **4.8.2 Doorvertaling bestemmingsplan**

In het kader van het nieuwbouwproject is een watertoets opgesteld (Boot Organiserend Ingenieursburo B.V., P17-0742, 30 november 2017). De resultaten zijn hieronder beknopt overgenomen, de volledige rapportage is als Bijlage 7 bij de toelichting opgenomen.

In de huidige situatie is het perceel geheel verhard. Waar de huidige huisaansluitingen zich bevinden is niet bekend. Ter hoogte van de Bongerdstraat is reeds nieuwbouw met een gescheiden rioolstelsel gerealiseerd. In het Kerkplein is een gemengd stelsel aanwezig.

Als gevolg van de voorliggende ontwikkeling zal het verhard oppervlak binnen het plangebied niet toenemen.

#### *Oppervlaktewater*

Het plan ligt niet binnen de kern- of beschermingszone van een waterkering. Het is daarom niet te verwachten dat het plan van invloed zal zijn op de veiligheid van een waterkering.

#### *Hemelwater en riolering*

Uit de inventarisatie blijkt dat de mogelijkheden voor infiltreren van hemelwater in de bodem beperkt zijn. In de nabije omgeving van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig, wat betekent dat hemelwater niet oppervlakkig richting oppervlaktewater afgevoerd kan worden.

Het vuil- en hemelwater moet tot de erfgrens gescheiden aangeleverd worden. In overleg met de gemeente blijkt dat het niet mogelijk is om aan te sluiten op het gescheiden rioolstelsel ter hoogte van de Bongerdstraat. De huisaansluitleidingen van het nieuwbouwplan dienen gerealiseerd te worden richting de zuid- of oostzijde. De voorkeur van de gemeente is om in de nieuwe situatie de huisaansluitingen richting het Kerkplein te realiseren met hierbij directe aansluiting op een inspectieput. Wanneer bij de gemeente is aangetoond is dat het hemelwater niet op het eigen perceel verwerkt kan worden, kan ook dit water afgevoerd worden richting het Kerkplein.

Zowel in de huidige als in de toekomstige situatie is het plangebied volledig verhard. Dit betekent dat vanuit het waterschap geen watercompensatie gerealiseerd hoeft te worden. Het bouwplan kan nog wijzigen, maar ook in dat geval neemt de verharding niet toe ten opzichte van de huidige situatie. De daktuin die nu in het plan is opgenomen, biedt kansen voor het creëren van waterberging, maar is voor de watercompensatie geen vereiste.

Het onderdeel 'waterhuishouding' vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

## 4.9 Ecologie

### 4.9.1 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, de 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. 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.

<p><b>Artikel 3.1. Verboden m.b.t. van nature in Nederland in het wild levende vogels.</b></p> <p>Het is verboden om:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Levende vogels opzettelijk te doden of te vangen.</li> <li>2. Nesten, rustplaatsen en eieren opzettelijk te vernielen of te beschadigen of nesten van vogels weg te nemen.</li> <li>3. Eieren van vogels te rapen en deze onder zich te hebben.</li> <li>4. Vogels opzettelijk te storen.</li> </ol> <p>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.</p>
<p><b>Artikel 3.5. Verbodsbepalingen ten aanzien van soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn.</b></p> <p>Het is verboden om:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Het is verboden in het wild levende dieren van deze soorten in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen.</li> <li>2. Het is verboden dieren als bedoeld in het eerste lid opzettelijk te verstoren.</li> <li>3. Het is verboden eieren van dieren als bedoeld in het eerste lid in de natuur opzettelijk te vernielen of te rapen.</li> <li>4. Het is verboden de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van deze dieren te beschadigen of te vernielen.</li> <li>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.</li> </ol>
<p><b>Artikel 3.10. Verbodsbepalingen t.a.v overige soorten (plant- en diersoorten).</b></p> <p>Het is verboden om:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>d) De vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren als bedoeld in onderdeel a opzettelijk te beschadigen of te vernielen.</li> <li>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.</li> </ol>

#### *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 zal met de nieuwe indeling van de Wnb gewerkt gaan worden.
3. Ten derde is de inhoud van de verboden en de ontheffingsgrondslagen gewijzigd.

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 Wnb geldt een zorgplicht voor alle in het wild levende dieren. De zorgplicht houdt in dat werkzaamheden, die nadelig kunnen zijn voor dieren en planten, in redelijkheid zo veel mogelijk worden nagelaten of maatregelen genomen om onnodige schade aan dieren en planten te voorkomen.

#### **4.9.2 Doorvertaling bestemmingsplan**

##### *Quickscan flora en fauna*

In het kader van het nieuwbouwproject is een quickscan flora en fauna uitgevoerd (ECOquickscan, projectnummer 17069, 30 januari 2018). De belangrijkste resultaten zijn hieronder beknopt weergegeven, de volledige rapportage is als Bijlage 8 bij de toelichting opgenomen.

##### Gebiedsbescherming

Het plangebied te Beuningen ligt niet in of nabij het NNN of een gebied dat is aangewezen als speciale beschermingszone als bedoeld in de Wet natuurbescherming. Gebiedsbescherming is op deze locatie niet aan de orde.

##### Soortenbescherming

De meeste van de mogelijk in het plangebied voorkomende soorten zoals bruine kikker, gewone pad, egel en, algemeen voorkomende, (spits)muizen zijn beschermd, maar vallen onder een algemene vrijstelling van de provincie Gelderland. Voor deze soorten geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties. De zorgplicht (zie bijlage 2) blijft onverminderd van toepassing.

Een aantal van de mogelijk voorkomende soorten zijn meer strikt beschermde soorten, soorten waarvoor bij aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen een ontheffingsplicht in het kader van de Wet natuurbescherming geldt. Op basis van verspreidingsgegevens, de aanwezige habitats en de biotoeppen van individuele diersoorten zijn de huismus, gierzwaluw en soorten uit de soortgroep vleermuizen niet uit te sluiten binnen het plangebied.

Het gebruik van het plangebied door deze soorten wordt door middel van nader onderzoek in beeld gebracht zodat het werkelijke effect van de ingreep op (het leefgebied van) daadwerkelijk aanwezige soorten kan worden bepaald. Pas dan kan worden bepaald of het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is. Bij een dergelijke ontheffing worden vaak mitigerende en compenserende maatregelen gevraagd. Het treffen van deze maatregelen en dus het verkrijgen van een ontheffing wordt, voor zover aan de orde, uitvoerbaar geacht.

Het aanvullende onderzoek naar vleermuizen wordt momenteel uitgevoerd. Zodra het onderzoek is afgerond worden de resultaten overgenomen in de toelichting van dit bestemmingsplan. Indien nodig worden aanvullende maatregelen getroffen.

##### *Nader onderzoek flora en fauna*

Naar aanleiding van bovengenoemde quickscan is een nader onderzoek flora en fauna uitgevoerd (ECOquickscan, projectnummer 17069, 22 oktober 2018). De belangrijkste resultaten zijn hieronder beknopt weergegeven, de volledige rapportage is als Bijlage 9 bij de toelichting opgenomen.

##### Vleermuizen

In het plangebied zijn geen verblijfplaatsen en/of andere essentiële functies van vleermuizen aangetroffen.

##### Huisumus

In het plangebied zijn geen nestlocaties van de huismus aangetroffen.

##### Gierzwaluw

In het plangebied zijn geen nestlocaties van de gierzwaluw aangetroffen.



### *Conclusie*

In het plangebied zijn geen vaste rust- en verblijfplaatsen van beschermde soorten waargenomen. Negatieve effecten op vaste rust- en verblijfplaatsen zijn, bij de sloop van de gebouwen, uit te sluiten. Uiteraard blijven de algemene voorwaarden vanuit de Wet natuurbescherming altijd van toepassing.

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

## **4.10 Archeologie & cultuurhistorie**

### **4.10.1 Regelgeving**

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

In 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Met deze wetswijziging is de Monumentenwet 1988 opgesplitst: een gedeelte (dat ziet op de fysieke leefomgeving) zal in 2021 opgaan in de Omgevingswet, het overige gedeelte is opgenomen in de nieuwe Erfgoedwet. Hierbij wordt als vuistregel gehanteerd: omgang met het erfgoed in de Omgevingswet, duiding van het erfgoed in de Erfgoedwet. 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. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen. De bepalingen uit de Monumentenwet 1988 die naar de Omgevingswet over zullen gaan, blijven van kracht tot de Omgevingswet in werking treedt.

Het Besluit ruimtelijke ordening en de Erfgoedwet schrijven niet voor in welke mate met archeologie rekening moet worden gehouden. De gemeente heeft wat dit betreft beleidsvrijheid en kan het archeologische belang afwegen ten opzichte van andere belangen, de belangen van de burger en van de gemeente.

### **4.10.2 Doorvertaling bestemmingsplan**

#### Archeologie

Ter plaatse is een bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd in het kader van de nieuwbouwwontwikkeling (Bureau voor Archeologie, rapport 623, ISSN: 2214-6687, 30 maart 2018). De belangrijkste resultaten worden hieronder besproken, de volledige rapportage is als Bijlage 10 bij de toelichting opgenomen.

Het plangebied heeft een oppervlak van ca. 1.550 m<sup>2</sup>. De beoogde ontwikkeling leidt tot een bodemverstoring tot waarschijnlijk 1,5 m -mv. Hiermee overschrijdt het plan de vrijstellingscriteria en geldt de verplichting om een onderzoek op de locatie uit te voeren.

In het plangebied zijn vijf boringen gezet tot maximaal 250 cm -mv. Hieruit blijkt dat de diepere ondergrond, vanaf 200 en 240 cm -mv, pleistocene rivierafzettingen aanwezig zijn. Deze worden afgedekt door holocene oeverafzettingen. De top van de intacte oeverafzettingen ligt tussen 130 en 200 cm -mv. Boven de oeverafzettingen is een omgewerkt pakket en een recent opgebracht pakket aanwezig. Het omgewerkte pakket bevat baksteenfragmenten, kalkmortel, kleine baksels (mogelijk aardewerkfragmenten) en houtskoolbrokken. Het pakket is op basis van de humeuze bijmenging onderverdeeld in twee lagen die beiden worden geïnterpreteerd als een cultuurlaag. De cultuurlagen vormen een aanwijzing voor langdurige bewoning van het plangebied. Er zijn geen dateerbare artefacten aangetroffen in de cultuurlagen. De cultuurlagen komen wat betreft samenstelling en diepteligging overeen met de cultuurlagen die bij eerder onderzoek direct grenzend aan het plangebied zijn aangetroffen.

Gelet op het voorgaande wordt geadviseerd een proefsleuvenonderzoek uit te voeren om de aard en behoudenswaardigheid van eventuele archeologische resten nader te bepalen. De strategie dient te worden beschreven in een door de gemeente goedgekeurd PvE. Dit zal de komende tijd nader vorm worden gegeven. Vooralsnog is het plangebied voorzien van een archeologische dubbelbestemming.

#### Cultuurhistorie

Binnen het plangebied zijn geen monumenten gelegen. Ook zijn er geen monumenten direct grenzend aan het plangebied aangetroffen. Met de voorgenomen ontwikkeling zal de stedenbouwkundige structuur niet wijzigen, het bouwplan voegt zich naar de omgeving. Derhalve levert het aspect cultuurhistorie geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling.

#### Conclusie

De aspecten 'archeologie' en 'cultuurhistorie' vormen geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan. Ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden, is een archeologische dubbelbestemming opgenomen.

### **4.11 Leidingen**

#### **4.11.1 Regelgeving**

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

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgas met een diameter groter of gelijk aan 18”;
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18”.

#### 4.11.2 Doorvertaling bestemmingsplan

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

### 4.12 Vormvrije MER-beoordeling

#### 4.12.1 Regelgeving

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen.

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.

#### 4.12.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In bijlage D van het Besluit m.e.r. is een groot aantal activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Onderhavig plan, zoals in voorgaande paragrafen beschreven, kan worden gekwalificeerd als de aanleg of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen als genoemd in onderdeel D.11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r. Bij de uitleg van de Europese m.e.r.-richtlijn wordt immers aangegeven dat 'stedelijke ontwikkelingsprojecten' breed moet worden geïnterpreteerd.

Bij de activiteit zijn drie relevante indicatieve drempelwaarden opgenomen, namelijk:

- een oppervlakte van 100 ha of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

De omvang van onderhavig plan blijft hiermee wel ver onder de indicatieve drempelwaarden derhalve kan in eerste instantie met een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden volstaan.

In deze vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden beoordeeld of de activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Hierbij moet in het bijzonder worden nagegaan of er sprake is van de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de Europese Richtlijn betreffende de milieueffectbeoordeling. Daarbij dient te worden ingegaan op de volgende onderdelen:

- de kenmerken van het project;
- de plaats waar de activiteit plaatsvindt;
- de kenmerken van het potentiële effect.

##### *Kenmerken van het project*

Het project betreft de nieuwbouw van een appartementencomplex aan het Kerkplein 3 in combinatie met de sloop van de bestaande bebouwing.

Cumulatie met andere projecten is niet aan de orde. Er vinden in de directe omgeving geen andere

ontwikkelingen plaats. Op de locatie is momenteel een kringloopwinkel met bedrijfswoning aanwezig.

*Plaats waar de activiteit plaatsvindt*

Het plangebied betreft een bestaand bebouwd perceel aan het Kerkplein 3 in het centrum van Beuningen, op het perceel is thans een kringloopwinkel met bedrijfswoningvestigd.

*Kenmerken van het potentiële effect*

De omgeving van het projectgebied kent een beperkt aantal kwetsbaarheden. Gezien het voorgaande zijn de milieugevolgen voor de volgende aspecten nader beoordeeld:

- archeologie: er zijn mogelijk archeologische waarden in het plangebied aanwezig. Ter bescherming van eventuele archeologische waarden, wordt een archeologische dubbelbestemming opgenomen. (zie verder paragraaf Archeologie & cultuurhistorie);
- geluid: gezien de kleinschaligheid van onderhavige ontwikkeling, is er geen sprake van milieueffecten op de omgeving als gevolg van geluid veroorzaakt door onderhavig project (zie verder paragraaf Geluid);
- lucht: gezien de kleinschaligheid van onderhavige ontwikkeling, is er geen sprake van milieueffecten op de omgeving als gevolg van luchtkwaliteit veroorzaakt door onderhavig project (zie verder paragraaf Luchtkwaliteit);
- ecologie: onderhavig project zal wat betreft gebiedsbescherming niet leiden tot negatieve effecten op beschermde flora en fauna. Ten aanzien van enkele soorten wordt nader onderzoek uitgevoerd. Voor zover noodzakelijk, worden mitigerende maatregelen getroffen (zie verder paragraaf Ecologie).
- verkeer: het project zal niet leiden tot negatieve milieueffecten op de verkeerssituatie (zie verder paragraaf Verkeer & parkeren).

*Conclusie*

Er is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Hieruit blijkt kortweg dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het project die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu ter plaatse. Voor de beoordeelde milieuaspecten geldt dat er geen of een zeer beperkt effect optreedt. De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Een nader onderzoek in de vorm van een m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling is daarom niet noodzakelijk. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is daarom niet nodig. Ten overvloede: ook aangezien het feit dat geen passende beoordeling op grond van de Wet natuurbescherming nodig is, is een m.e.r. niet aan de orde.

## 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 juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

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

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

#### 5.1.1 Inleidende regels

##### Begrippen

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

##### Wijze van meten

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

##### Bestemmingsregels

In het tweede hoofdstuk van de regels komen de verschillende bestemmingen aan de orde.

#### 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-dubbeltelbepaling

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 opengebaven 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 Bestemmingen**

Het bestemmingsplan kent twee enkelbestemmingen en één dubbelbestemming. Hieronder volgt in het kort een beschrijving van de bestemmingen.

#### Verkeer

De openbare ruimte in het plangebied is voorzien van de bestemming 'Verkeer'. Ter plaatse zijn de gronden bestemd voor onder andere wegen, paden, groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

#### Wonen

Het beoogde appartementencomplex is voorzien van de bestemming 'Wonen'. De bestemmingsregeling sluit aan bij de standaardregeling in de gemeente Beuningen. Ter plaatse zijn de gronden bestemd voor de bouw van gestapelde woningen. De toegestane bouwhoogte is inhoudelijk afgestemd op het beeldkwaliteitplan, dat als bijlage bij de toelichting is opgenomen. Overigens geeft dit beeldkwaliteitplan aan de voorzijde een kap aan. Maar aangezien het gebouw aan de binnenzijde geen kap heeft, wordt in dit bestemmingsplan geen maximale goothoogte opgenomen. Het maximum aantal woningen is op de verbeelding weergegeven en mag niet meer dan 30 bedragen.

#### Waarde Archeologie 2 (dubbelbestemming)

In het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' opgenomen. Deze dubbelbestemming heeft tot doel om de archeologisch aanwezig c.q. te verwachten waarden in de bodem te beschermen. Daarbij is een regeling voor de omgevingsvergunning opgenomen. Hierin worden bepaalde werken en/ of werkzaamheden vergunningplichtig gesteld (inclusief enkele uitzonderingen). Bij de beoordeling van de vraag of en in welke mate bepaalde werken en/of werkzaamheden toelaatbaar worden geacht, gelden enkele maatstaven. Werken en werkzaamheden die geen verband houden met de beoogde doeleinden, of die onevenredig afbreuk doen aan de beoogde waarden en kwaliteiten zijn ontoelaatbaar. De aanvaardbaarheid van werken of werkzaamheden, die wel verband houden met (één van) de beoogde doeleinden, is afhankelijk van de mate waarin deze werken en/of werkzaamheden afbreuk doen aan de overige doeleinden binnen de desbetreffende bestemming.

Bij (bouw)werkzaamheden met een in de dubbelbestemming weergegeven omvang dient de initiatiefnemer te onderzoeken of er bijzondere archeologische waarden voorkomen. Bij 'Waarde - Archeologie 2' is een ondergrens van 100 m<sup>2</sup> opgenomen. Daarbij is een uitzondering mogelijk indien uit beschikbare informatie blijkt dat geen sprake is van archeologische waarden.

## **Hoofdstuk 6      Uitvoerbaarheid**

### **6.1      Economische uitvoerbaarheid**

Alle kosten die gemaakt moeten worden voor het opstellen van een bestemmingplan zijn voor rekening van de initiatiefnemer (Standvast Wonen). Hiervoor is een overeenkomst afgesloten, waarin ook de afwikkeling van eventuele verzoeken tot tegemoetkoming in planschade is geregeld.

### **6.2      Overleg**

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

In het kader van het vooroverleg is het plan besproken met de Provincie Gelderland en het Waterschap Rivierenland. Het plan heeft geen aanleiding gegeven tot het geven van reacties.

### **6.3      Zienswijzen**

Gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, is het ontwerpbestemmingsplan van 17 januari 2019 tot en met 27 februari 2019 voor iedereen ter inzage gelegd. Gedurende deze periode is één zienswijzen ingediend. Deze is van antwoord voorzien zoals opgenomen in de zienswijzennota, zie Bijlage 11.

Op de verbeelding wordt het bouwvlak aan de oostzijde van het plan 2 meter teruggelegd, waardoor meer ruimte ontstaat ten opzichte van de percelen aan de Dorpssingel. Om een goede visuele afscherming van deze tussenruimte te kunnen realiseren, wordt ook de regeling ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde aangepast.



## **Bijlagen toelichting**

## **Bijlage 1 Beeldkwaliteitplan**

## **Bijlage 2 Parkeren**

## **Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek**

## **Bijlage 4 Geluid**

## **Bijlage 5 EV en Bedrijven en milieuzonering**

## **Bijlage 6 Advies Veiligheidsregio**

## **Bijlage 7 Water**



## **Bijlage 8 Quickscan flora en fauna**

## **Bijlage 9 Nader onderzoek flora en fauna**

## **Bijlage 10      Archeologisch onderzoek**

## **Bijlage 11      Zienswijzennota**

# Regels

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

#### 1.1 plan

het bestemmingsplan Kerkplein 1-3 Beuningen met identificatienummer NL.IMRO.0209.BPKerkplein1m3Beu-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

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

#### 1.5 bebouwing

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

#### 1.6 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.

#### 1.7 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

#### 1.8 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

#### 1.9 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

#### 1.10 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;

#### 1.11 bed & breakfast

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

#### 1.12 begane grondbouwlaag

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

#### 1.13 beperkt kwetsbaar object

de definitie als opgenomen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

#### 1.14 bevoegd gezag

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

### **1.15 bijgebouw**

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

### **1.16 bijbehorend bouwwerk**

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

### **1.17 bouwen**

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

### **1.18 bouwlaag**

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

### **1.19 bouwperceel**

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

### **1.20 bouwperceelsgrens**

de grens van een bouwperceel;

### **1.21 bouwvlak**

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

### **1.22 bouwwerk**

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

### **1.23 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.

### **1.24 coffeeshop**

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

### **1.25 detailhandel**

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

### **1.26 dienstverlening**

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

### **1.27 gebouw**

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

### **1.28 geluidzoneringsplichtige inrichtingen**

bedrijven die op grond van de Wet geluidhinder zijn aangewezen als categorie van inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken;

### **1.29 hoofdgebouw**

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

### **1.30 kamerbewoning**

het gebruik van een hoofdgebouw of met het hoofdgebouw verbonden bijgebouwen door meer dan twee onzelfstandige huishoudens;

### **1.31 kamerverhuur**

het aanbieden of verhuren van kamers voor bewoning;

### **1.32 kwetsbaar object**

de definitie als opgenomen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

### **1.33 langzaamverkeersroutes**

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

### **1.34 maatschappelijke voorziening**

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

### **1.35 mantelzorg**

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

### **1.36 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;

### **1.37 ondersteunende horeca**

een horecavoorziening binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan horeca is maar waar men uitsluitend ten behoeve van de hoofdfunctie een ruimte specifiek heeft ingericht voor de consumptie van drank en etenswaren;

### **1.38 praktijkruimte**

een ruimte die door haar aard, indeling en inrichting kennelijk is bedoeld voor het verlenen van medische, therapeutische, kunstzinnige, ontwerptechnische of daarmee gelijk te stellen diensten;



**1.39 publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis**

een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak publieksaantrekkelijk 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;

**1.40 risicovolle inrichting**

een inrichting als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

**1.41 seksinrichting**

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

**1.42 sociale sector**

sociale koop- en huurwoningen als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 sub d en e van het Besluit ruimtelijke ordening;

**1.43 voorgevel**

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

**1.44 voorgevelrooilijn**

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

**1.45 wonen**

het gebruik van een ruimte of een complex van ruimten ten behoeve van de woonfunctie;

**1.46 woning**

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

## **Artikel 2     Wijze van meten**

### **2.1     bebouwingspercentage**

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bouwperceel, bouwvlak of aanduidingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.;

### **2.2     de dakhelling**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### **2.3     de goothoogte van een bouwwerk**

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

### **2.4     de inhoud van een bouwwerk**

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

### **2.5     de bouwhoogte van een bouwwerk**

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

### **2.6     de oppervlakte van een bouwwerk**

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

### **2.7     peil**

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

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Verkeer

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bedoeld voor:

- a. fiets- en voetpaden;
- b. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
- c. kunstwerken;
- d. verblijfsgebied;
- e. wegen, straten en paden;
- f. wegverkeer;

één en ander met bijbehorende voorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 *Situering van bouwwerken*

Voor de situering van bouwwerken geldt het volgende:

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

##### 3.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

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

#### 3.3 Specifieke gebruiksregels

##### 3.3.1 *Strijdig gebruik*

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

- a. buitenopslag.

## Artikel 4 Wonen

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
  - b. een niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, met inachtneming van het bepaalde in lid 4.4.2;
  - c. al dan niet gebouwde parkeervoorzieningen;
  - d. fiets- en voetpaden;
  - e. water, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- één en ander met bijbehorende voorzieningen.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Situering van bouwwerken

Voor de situering van bouwwerken geldt het volgende:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', met inachtneming van het volgende:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn uitsluitend gestapelde woningen in de sociale sector toegestaan;
- b. bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn binnen het gehele bestemmingsvlak toegestaan.

#### 4.2.2 Maatvoering van gebouwen

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)';
- b. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- c. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';

#### 4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a geldt dat de bouwhoogte van pergola's niet meer mag bedragen dan 2,75 m;
- c. in afwijking van het bepaalde in sub a en sub b geldt dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering' niet meer mag bedragen dan 4 m.

#### 4.2.4 Voorwaardelijke verplichting

Het bouwen van woningen is uitsluitend toegestaan indien middels een onderzoek is aangetoond dat voor de geluidsgevoelige ruimten van de woning een binnenwaarde van 33 dB is gegarandeerd.

#### 4.2.5 Parkeren

Ten aanzien van parkeren geldt dat:

- a. bij de uitoefening van de bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen of een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan geldt de regel dat er voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen aanwezig is of wordt gerealiseerd binnen het plangebied van dit bestemmingsplan;
- b. deze parkeergelegenheid moet in stand worden gehouden;
- c. voldoende parkeergelegenheid betekent dat voldaan wordt aan de parkeernormen zoals opgenomen in onderstaande tabel:

Functie	Aantal parkeerplaatsen / eenheid (incl. bezoekersparkeren)
Wonen (sociale sector)	1,0 parkeerplaatsen / woning

### 4.3 Afwijken van de bouwregels

#### 4.3.1 Omgevingsvergunning voor afwijken van de goothoogte

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.2 sub b, teneinde een hogere goothoogte toe te staan, mits voldaan wordt aan het volgende:

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

#### 4.3.2 Omgevingsvergunning erfafscheidingen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.3 sub a, teneinde buiten het bouwvlak erfafscheidingen met een maximum bouwhoogte van 2 m toe te staan, mits voldaan wordt aan het volgende:

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

#### 4.3.3 Omgevingsvergunning parkeren

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.5 indien:

- a. uit parkeeronderzoek blijkt dat voldoende parkeergelegenheid aanwezig is in het openbaar gebied, of;
- b. er door andere omstandigheden, mede verband houdende met de aard en omvang van de nieuwe functie of bouwwerk, zoals dubbelgebruik, aanwezigheidspercentages en fietsgebruik volstaan kan worden met een lagere norm, mits:
  - 1. 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;
  - 2. bij de omgevingsvergunning worden het behoud van een stedenbouwkundige eenheid en de verkeersveiligheidsbelangen van de desbetreffende straat in acht genomen.

### 4.4 Specifieke gebruiksregels

#### 4.4.1 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. kamerverhuur en -bewoning;
- f. aan het hoofdgebouw gebouwde bijbehorende bouwwerken voor een dakterras;
- g. meer dan 15 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken voor het houden van dieren.

#### *4.4.2 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 m<sup>2</sup> 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.

### **4.5 Afwijken van de gebruiksregels**

#### *4.5.1 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 4.1 sub 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 m<sup>2</sup> 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.

## Artikel 5 Waarde - Archeologie 2

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem. Het gaat hierbij om gebieden met een hoge archeologische verwachting, bekende vindplaatsen, oude woongronden en historische boerderijlocaties en zonering van 50 m rondom monumenten.

### 5.2 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 groter dan 100 m<sup>2</sup> moet de aanvrager een rapport 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 uitbreiden van bestaande bebouwing tot maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering;
  3. 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;
  4. 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 4, 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.

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

#### 5.3.1 Omgevingsvergunningsplicht

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

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

### 5.3.2 Uitzonderingen

Het onder 5.3.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. In het kader van archeologisch onderzoek en archeologische opgravingen, mits deze worden verricht door een terzake deskundige als bedoeld in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;
- b. voor werken en werkzaamheden in het kader van normale onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen, kabels, riolering, leidingen en beplantingen;
- c. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik, zoals ploegen, zaai- en oogstklaar maken, vervangen van drainage, aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen en vervangen van boomgaarden;
- d. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 0,3 m onder het bestaande maaiveld;
- e. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft over een maximum oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>.
- f. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- g. 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;
- h. ingeval op grond van de Erfgoedwet een vergunning is vereist.

### 5.3.3 Verlening

- a. De onder 5.3.1 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 moet 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, moet op advies van een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag te stellen kwalificaties, zonodig archeologisch vervolgonderzoek plaatsvinden.

### 5.3.4 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.

## 5.4 Wijzigingsbevoegdheid

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

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



## **Hoofdstuk 3     Algemene regels**

### **Artikel 6     Anti-dubbeltelregel**

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

## **Artikel 7 Algemene bouwregels**

### **7.1 Ondergeschikte bouwdelen**

#### *7.1.1 Overschrijding bouw- en bestemmingsgrenzen*

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

#### *7.1.2 Overschrijding bouwhoogte*

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

### **7.2 Bestaande maatvoering**

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

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

### **7.3 Ondergronds bouwen**

Voor het bouwen van ondergrondse gebouwen gelden de volgende regels:

- a. ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag ondergronds tot maximaal 4 m onder peil.

## **Artikel 8      Algemene wijzigingsregels**

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

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

## **Artikel 9 Overige regels**

### **9.1 Van toepassing verklaring parkeren**

Het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren' blijft van toepassing op het plangebied van dit bestemmingsplan.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 10 Overgangsrecht

#### 10.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, 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.

#### 10.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in lid a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Lid a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## **Artikel 11 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Kerkplein 1-3 Beuningen'.