

Bestemmingsplan
'Den Elt, deelgebied G (2010)'
Gemeente Beuningen



Bestemmingsplan 'Den Elt, deelgebied G (2010)' Gemeente Beuningen

Rapportnummer: 211x03245.050325_1

Datum: 31 maart 2010

Contactpersoon opdrachtgever: Gemeente Beuningen
De heer P. Hospers

Projectteam BRO: Martijn van der Wielen, Jochem Rietbergen,
Joost van Kippersluis, Michael Dworakowski

Concept: 9 februari 2009

Voorontwerp:

Ontwerp: 31 maart 2010

Vaststelling: 13 juli 2010

Trefwoorden: -

Bron foto kافت: Hollandse Hoogte (4)

Beknopte inhoud: -

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV BBoxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Onderzoeksvragen	3
1.3 Inhoud	4
2. GEBIEDS- EN PROJECTPROFIEL	5
2.1 Inleiding	5
2.2 Gebiedsprofiel	5
2.3 Projectprofiel	7
2.4 Relatie met beeldkwaliteitplan	8
2.5 Uitsnede Bestemmingsplan	8
2.6 Conclusie	8
3. BELEIDSANALYSE	11
3.1 Inleiding	11
3.2 Rijksbeleid	11
3.2.1 Nota Ruimte	11
3.2.2 Nota Mensen Wensen Wonen	12
3.3 Provinciaal en regionaal beleid	12
3.3.1 Streekplan Gelderland 2005, Kansen voor de regio's	12
3.3.2 Regionaal Plan 2005-2015	14
3.3.3 Structuurvisie Rivierenland 2004 – 2015	15
3.4 Gemeentelijk beleid	15
3.5 Conclusie	16
4. PROGRAMMATISCHE ASPECTEN	17
4.1 Stedenbouwkundige inpassing en beeldkwaliteit	17
4.2 Ontsluiting en parkeren	18
5. WAARDENTOETS	19
5.1 Inleiding	19
5.2 Watertoets	19
5.3 Landschappelijke en cultuurhistorische waarden	27
5.4 Archeologische waarden	27
5.5 Natuurwaarden	28

6. MILIEUHYGIENISCHE ASPECTEN	31
6.1 Inleiding	31
6.2 Hindercirkels bedrijven (geluid en geur)	31
6.3 Luchtkwaliteit	32
6.4 Geluidshinder	35
6.5 Bodemonderzoek	36
6.6 Externe veiligheid	37
6.7 Overige belemmeringen	41
6.8 Conclusie	42
7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	43
8. JURIDISCHE PLANOPZET	45
8.1 Juridisch-planologisch opzet	45
8.2 Systematiek	45
8.2.1 Inleidende regels	45
8.2.2 Bestemmingsregels	46
8.2.3 Algemene regels	47
8.2.4 Overgangs- en slotregels	47
8.3 Systematiek per bestemming	48
9. VOOROVERLEG	49
9.1 Inleiding	49
9.2 Overleg	49
9.3 Inspraak	49

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Beuningen wil een start maken met de woningbouwlocatie Den Elt te Ewijk. Het betreft deelgebied G, dat vooruitlopend op het ontwikkelingsgebied Den Elt wordt ontwikkeld. Het gaat om zes woningen en een kantoorruimte die niet passen in het huidige bestemmingsplan "Vording III". De gemeente wil daarom het bestemmingsplan partieel herzien middels onderhavig bestemmingsplan "Den Elt, deelgebied G". De herziening van het bestemmingsplan heeft als doel de wijziging van de bestemming "bijzondere doeleinden" in een bestemming die woningbouw en de bouw van een kantoorruimte mogelijk maakt.

Het plangebied maakt deel uit van het ontwikkelingsgebied "Den Elt". Voor dit ontwikkelingsgebied is in juli 2007 een concept ruimtelijke onderbouwing¹ in het kader van een artikel 19, lid 2 WRO-procedure opgesteld. Deze ruimtelijke onderbouwing vormt in sommige opzichten de basis voor deze toelichting. De verantwoording van de milieuhygiënische onderzoeken kan tevens worden toegepast op het plangebied (deelgebied G), omdat onderhavig plangebied deel uitmaakt van het ontwikkelingsgebied "Den Elt".

In het vervolg wordt met het plangebied de term "Den Elt, deelgebied G" bedoeld. Wanneer gesproken wordt over het totale ontwikkelingsgebied Den Elt, waar deelgebied G onderdeel van uitmaakt, wordt de term "ontwikkelingsgebied Den Elt" gebruikt.

1.2 Onderzoeksvragen

Om te beoordelen of de plannen kunnen leiden tot een partiële herziening van het bestemmingsplan, dient antwoord gevonden te worden op een viertal onderzoeksvragen, namelijk:

1. Is de bouw van de woningen en 1 kantoorruimte op deelgebied G beleidsmatig mogelijk en ruimtelijk-stedenbouwkundig en programmatisch-functioneel inpasbaar?
2. Worden de aanwezige waarden op en rondom deelgebied G niet aangetast door de bouw van woningen en kantoorruimte?
3. Heeft de bouw van zes woningen en een kantoorruimte op deelgebied G onevenredig negatieve milieuhygiënische gevolgen of wordt het onevenredig beïnvloed door milieuhygiënische kenmerken in de omgeving?

¹ BRO-adviseurs, 16 juli 2007, Woningbouw en ontsluitingswegen Den Elt te Ewijk

1.3 Inhoud

In de toelichting zal een beschrijving van het gebied worden gegeven waarin de planlocatie is gelegen. Vervolgens wordt een beschrijving gegeven van de plannen van de initiatiefnemer en wordt met behulp van een uitsnede van het bestemmingsplan aangegeven waarom deze plannen niet overeenkomen met de voorschriften die hierin zijn opgenomen. In het derde hoofdstuk van de toelichting wordt het project getoetst aan het bestaande beleid, op zowel provinciaal als gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 4 komen de programmatische aspecten aan bod en in hoofdstuk 5 wordt onderzocht wat de invloed van het project is op de verschillende waarden in het gebied. In het zesde hoofdstuk komen de milieuhygiënische aspecten aan bod en wordt de derde onderzoeksvraag beantwoord. In hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid aan bod en in hoofdstuk 8 wordt ingegaan op de juridische toelichting. Vooroverleg wordt behandeld in hoofdstuk 9.

2. GEBIEDS- EN PROJECTPROFIEL

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van de huidige situatie van de planlocatie en de directe omgeving. Allereerst wordt het plangebied afgebakend. Vervolgens worden de kenmerken van het project beschreven en wordt, met behulp van een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan, ingegaan op de huidige bestemming van het gebied.

2.2 Gebiedsprofiel

Het dorp Ewijk is gelegen ten zuiden van de rivier de Waal, de voornaamste riviertak voor de scheepvaart in Nederland en ten oosten van de rijksweg A50. De A50 steekt bij deze kern de Waal over. Ten zuiden van Ewijk is de A73 gelegen. De Van Heemstraweg, een provinciale weg (N322) die grofweg loopt van de A27 bij Nieuwendijk (Noord-Brabant) tot aan de stad Nijmegen (Gelderland) is ten noorden van Ewijk gelegen. De kern Ewijk heeft circa 3.600 inwoners (2006).

Ewijk bestaat van oorsprong uit 2 oudere bewoningsconcentraties, waarvan de midden op de stroomrug gelegen concentraties later aaneengroeiden tot de hoofdkern Ewijk. De eerste woningen rond de verbindingswegen tussen de oude concentraties dateren van voor het midden van de 19e eeuw. Het gaat hier met name om de Vordingstraat, de Klaphekstraat en de Hoogstraat, nu deels de Julianastraat te Ewijk. In de periode 1850-1940 verdichtte zich de bebouwing langs eerder genoemde straten.

Het plangebied is gelegen aan de zuidzijde van Ewijk ten zuiden van de Vordingstraat. Het plangebied wordt ten oosten begrensd door woningen (Vordingstraat 29). Ten westen en zuiden van het plangebied is een nieuwe ontsluitingsweg gerealiseerd, die is aangelegd ten behoeve van het ontwikkelingsgebied "Den Elt". Het ontwikkelingsgebied "Den Elt" zal bestaan uit 8 woningbouwdeelgebieden (A t/m G) en een Multifunctionele Accommodatie. Deelgebied G ligt binnen het ontwikkelingsgebied "Den Elt" in de noord-westelijke hoek.

Het plangebied wordt omgeven door sloten en was tot voor kort agrarisch in gebruik.



Image © 2009 Aerodata International Surveys

Legenda



Ligging plangebied



211x03245/illustraties

Ligging plangebied

Image ©2007 Aerodata International Surveys
©2007 Tele Atlas
©2007 Google™

2.3 Projectprofiel

Het plan maakt de bouw van zes woningen mogelijk in de vorm van één tweekapper en vier vrijstaande woningen. Twee bouwvlakken voor vrijstaande woningen zijn georiënteerd op de Vordingstraat. Ter plaatse van de meest oostelijke woning van deze twee bouwvlakken wordt een kantoorruimte mogelijk gemaakt. Tevens wordt de mogelijkheid geboden in dit plan om twee vrijstaande woningen op te richten ten oosten van de watergang, die parallel loopt aan de nieuwe ontsluitingsweg. In de zuidoostelijke hoek van het plangebied wordt een tweekapper mogelijk gemaakt. Deze tweekapper wordt in zuidelijke richting ontsloten op de nieuwe weg in het ontwikkelingsgebied "Den Elt".

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Beuningen, sectie E, nummer 823.



2.4 Relatie met beeldkwaliteitplan

Voor Den Elt is een Beeldkwaliteitplan² opgesteld. Dit beeldkwaliteitplan heeft als basis gediend voor de stedenbouwkundige uitgangspunten zoals deze vastgelegd zijn in dit bestemmingsplan. Het gaat daarbij om:

- Positionering van de woningen (rooilijn, onderlinge afstand);
- Massa/volume van de woningen.

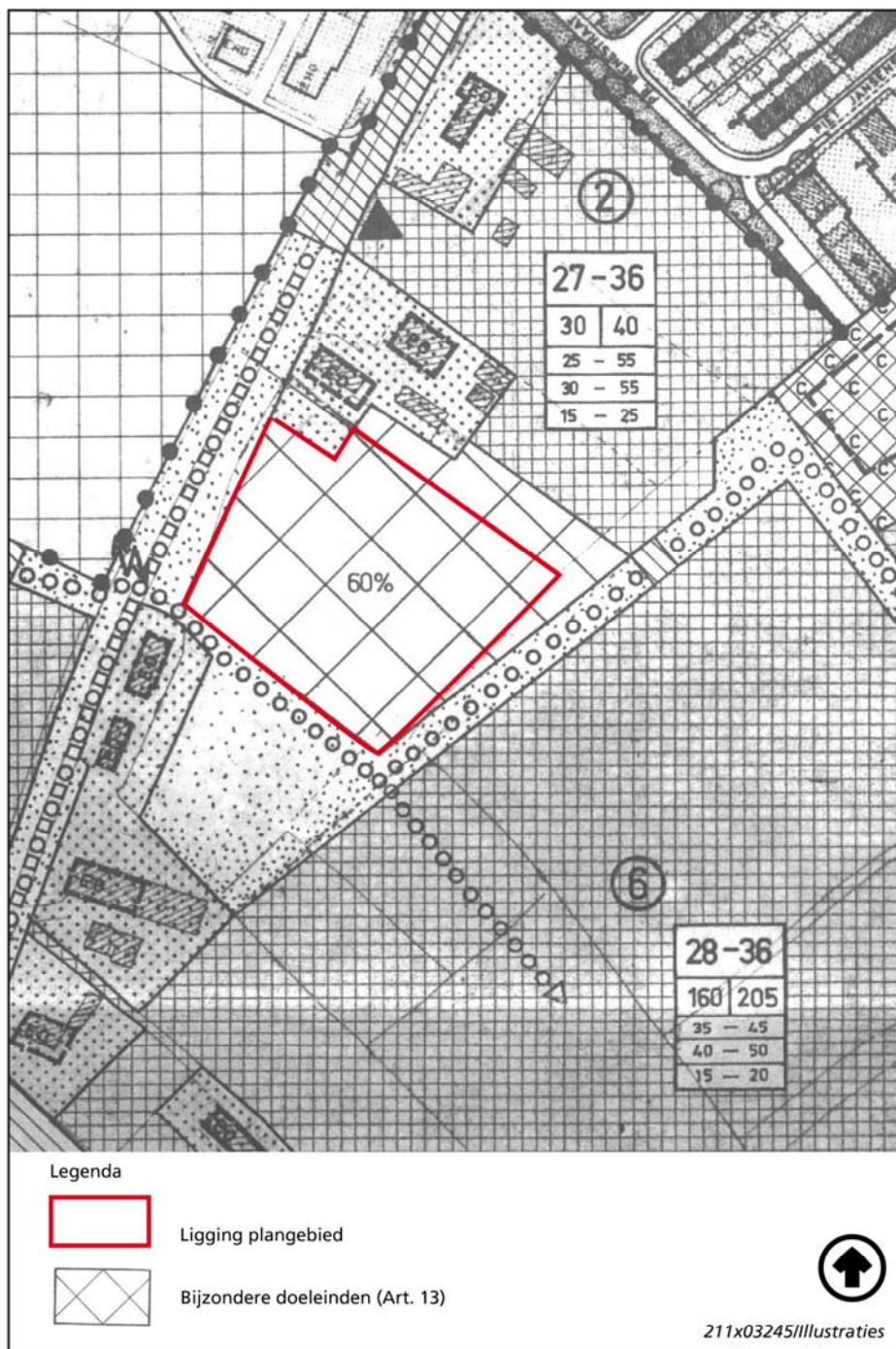
2.5 Uitsnede Bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan 'Vording III', dat is vastgesteld op 5 februari 1980 is het desbetreffende perceel bestemd voor "bijzondere doeleinden". Op basis van dit bestemmingsplan is de vestiging van woningen niet mogelijk. De bestemming "bijzondere doeleinden" (artikel 13) zal moeten worden gewijzigd in "wonen" (artikel 4). Ter plaatse van de kantoorruimte wordt een aanduiding "kantoor" opgenomen. Deze wijziging zal plaats moeten vinden door middel van een partiële herziening van het bestemmingsplan.

2.6 Conclusie

De bouw van zes woningen en een kantoorruimte in het plangebied past niet binnen de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan 'Vording III'. Om de bouw toch mogelijk te maken zal daarom dit bestemmingsplan partieel herzien moeten worden. Om te bepalen of dit mogelijk is zal het initiatief in dit project getoetst worden aan het beleid dat van toepassing is op de locatie, de aanwezige waarden in de omgeving en milieuhygiënische aspecten.

² Het Dorps Gevoel, Beeldkwaliteitplan voor Den Elt (Het groene Hart van Ewijk), Opdrachtgever: gemeente Beuningen.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan

3. BELEIDSANALYSE

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zal uiteengezet worden welk beleid op het project en de projectlocatie van toepassing is. Hiervoor wordt zowel het beleid op provinciaal als gemeentelijk niveau geanalyseerd.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nota Ruimte

De Nota Ruimte³ geeft de visie van het kabinet weer op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevervullende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland beschikbaar is. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen:

- Versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- Bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- Borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden; en
- Borging van de veiligheid.

Om deze doelen te bereiken wil het rijk verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en hoofdverbindingssassen. 'Bundeling van verstedelijking en infrastructuur' en 'organisatie in stedelijke netwerken' zijn de beleidsstrategieën die gehanteerd worden voor economie, infrastructuur en verstedelijking. Ondanks het streven naar bundeling van verstedelijking, is het uitgangspunt dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas.

Doorwerking in plangebied

Het plangebied behoort niet tot de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Gemeenten mogen in gebieden buiten de nationale ruimtelijke hoofdstructuur samen met de provincie de gewenste ruimtelijk invulling bepalen, binnen de beleidsdoelen en –regels die het rijk stelt. De algemene basiskwaliteit is de ondergrens voor alle ruimtelijke plannen, dus datgene waar een ruimtelijk plan minimaal aan moet voldoen.

³ Deel 3 van de PKB Nationaal Ruimtelijk Beleid, VROM, april 2004. Op grond van artikel 9.1.2 lid 1 Overgangsrecht Wro is bepaald dat een planologische kernbeslissing (zoals de Nota Ruimte) gelijkgesteld wordt met een structuurvisie. Het recht van de planologische kernbeslissing zoals gold voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Wro blijft van toepassing.

De Nota Ruimte bevat hier generieke regels voor, waaraan alle betrokken partijen zijn gebonden. Op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking gaat het bijvoorbeeld om het bundelingsbeleid, het locatiebeleid, een goede balans tussen rode (stedelijke) en groen/blauwe (natuur en water) functies, milieuwetgeving en veiligheid. Op het gebied van water, natuur en landschap geldt de basiskwaliteit op punten als de watertoets, functiecombinaties met water en het groen in en om de stedelijke gebieden.

3.2.2 Nota Mensen Wensen Wonen

In haar volkshuisvestingsbeleid stimuleert de rijksoverheid initiatieven die een bijdrage leveren aan een verbetering van de woonkwaliteit en het woongenot. In de Nota 'Mensen, Wensen, Wonen' Nota 'Mensen, wensen, wonen, wonen in de 21ste eeuw', VROM, mei 2004 heeft het kabinet zijn visie op het wonen in de 21e eeuw heeft neergelegd. Onder het motto 'Mensen, Wensen, Wonen' stelt de nota de burger centraal in het woonbeleid. Dat is nodig, want uit onderzoek is gebleken dat de woonwensen van de burger nog onvoldoende worden bediend.

De kernthema's van de Nota 'Mensen, Wensen, Wonen' zijn:

- meer zeggenschap voor burgers over woning en woonomgeving;
- kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities;
- maatwerk in wonen voor mensen die zorg nodig hebben;
- kwaliteit van wonen in steden vergroten;
- meer ruimte voor 'groene' woonwensen.

Doorwerking in plangebied

Het mogelijk maken van woningbouw aan in het deelgebied G van Den Elt past binnen de kaders van deze nota. Het betreft hier een project dat bijdraagt aan het verbeteren van het individuele woongenot waarbij de zeggenschap van het individu over wonen en woonkwaliteit voorop staat.

3.3 Provinciaal en regionaal beleid

3.3.1 Streekplan Gelderland 2005, Kansen voor de regio's⁴

Bundelingsbeleid is een centraal uitgangspunt voor de wijze waarop in het Gelders ruimtelijk beleid wordt omgegaan met verstedelijking. Bundeling in Gelderland heeft tot doel:

- handhaving/versterking van de economische en culturele functie van de steden;
- behoud/versterking van het draagvlak voor stedelijke voorzieningen;

⁴ Vastgesteld 29 juni 2005

- een gedifferentieerde bevolkingssamenstelling in steden bevorderen ter vermindering van probleemcumulatie;
- kansen te bieden voor combinatie van arbeid/scholing, ontspanning en zorgtaken;
- optimale benutting van infrastructuur, kansen voor openbaar vervoer en fietsgebruik.

Met het ruimtelijk beleid beoogt de provincie bij te dragen aan de versterking van de ecologische, economische en sociaal-culturele positie van Gelderland als één van de Europese regio's. Hierbij hanteert de provincie – in wisselwerking met de beleidsinstrumenten van de andere omgevingsplannen – de volgende doelen als uitwerking van de hoofddoelstelling:

- sterke stedelijke netwerken en regionale centra bevorderen;
- versterken van de economische kracht en de concurrentiepositie van Gelderland;
- bevorderen van een duurzame toeristische-recreatieve sector in Gelderland met een bovengemiddelde groei;
- de vitaliteit van het landelijk gebied en de leefbaarheid van daarin aanwezige kernen versterken;
- de waardevolle landschappen verbeteren en de Ecologische Hoofdstructuur realiseren;
- de watersystemen veilig en duurzaam afstemmen op de veranderende water aan- en afvoer en de benodigde waterkwaliteit;
- een gezonde en veilige milieu(basis)kwaliteit bewerkstelligen;
- met ruimtelijk beleid bijdragen aan de verbetering van de bereikbaarheid van en in de provincie;
- bijdragen aan een evenwichtige regionaal gedifferentieerde ruimtelijke ontwikkeling, door de cultuurhistorische identiteiten en ruimtelijke kenmerken als inspiratiebron te hanteren in de ruimtelijke planning.

In het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen 'bestaand bebouwd gebied' en stedelijke uitbreiding. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Hiervoor zijn onder andere nodig:

- een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte door fysieke aanpassingen;
- het oplossen en voorkomen van milieuproblemen en –knelpunten door een duurzame planontwikkeling;
- door kwalitatief woonbeleid bevorderen dat woonmilieus en de kwaliteit van de woningen aansluiten op de vraag van de inwoners van Gelderland;
- optimalisering van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied: meer gebruik van de verticale dimensie (hoogte, diepte) en van de tijdsdimensie (meervoudig gebruik van dezelfde gebouwde ruimte);

- intensivering van het stedelijk grondgebruik, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldig omgaan met open ruimten daarbinnen.

Doorwerking in plangebied

Onderhavige ontwikkeling betreft een kleinschalig initiatief dat voor een gedeelte kan worden beschouwd als een inbreiding binnen het bebouwingslint 'Vordingstraat'. Er wordt woningbouw aan het lint tussen bestaande woningen in gerealiseerd, waardoor de bebouwingsstructuur van het lint compleet wordt gemaakt. Dit doet geen afbreuk aan en past binnen de gewenste ruimtelijke kwaliteit van het totale gebied. De ontwikkeling is daarmee conform het Streekplan Gelderland 2005.

3.3.2 Regionaal Plan 2005-2015

Het vigerende Regionaal Structuurplan geeft zo concreet mogelijk richting aan de ontwikkelingen in het stedelijke gebied. Hierin zijn ontwikkelingsrichtingen vastgelegd en wordt gezorgd voor de condities om deze ontwikkelingen mogelijk te maken. De beslissingen die worden vastgelegd in het Regionaal Structuurplan, zijn bindend voor de plannen van de gemeenten in het gebied.

Op 26 oktober 2006 werd het Regionaal Plan⁵ vastgesteld door de KAN-raad en is het goedgekeurd door de provincie Gelderland. In dit Regionaal Plan wordt een tiental speerpunten vastgesteld. Deze speerpunten zijn:

- verbetering aansluiting Europese infrastructuurnetwerken;
- een samenhangend regionaal OV-netwerk;
- stedelijke ontwikkeling rondom enkele multimodale knooppunten;
- herstructurering van bestaande bedrijventerreinen en hoofdwegennet;
- ruimte voor innovatie;
- versterken grootstedelijk klimaat van Arnhem en Nijmegen;
- ontwikkeling van de eigenheid en identiteit van de dorpen;
- ontwikkeling van een recreatief routenetwerk;
- kwaliteitsverbetering van de natuur;
- zichtbaar maken van cultuurhistorische relictten en monumenten.

De leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van de dorpen zijn een belangrijk aandachtspunt binnen het plan. Demografische ontwikkelingen zoals vergrijzing en ontgroening hebben een grote invloed op de sociaal-economische vitaliteit van de dorpen. Woningbouw voor starters en ouderen, voorzieningen zoals scholen, buurthuizen, etc. en de bereikbaarheid daarvan zijn belangrijke thema's. Daarbij blijft de vraag naar landelijke woonmilieus aanhouden. Deze behoefte kan grotendeels worden opgevangen door inbreiding en uitbreiding van de dorpen.

⁵ Regionaal Plan 2005-2020, Stadsregio Arnhem-Nijmegen, Provincie Gelderland, 2006

Doorwerking in plangebied

Aangegeven is dat de kernen moeten gaan reageren op demografische ontwikkelingen en dat dit vraagt om aanpassingen in de woningvoorraad. Aan de behoefte aan woonmilieus wordt in onderhavige situatie middels gedeeltelijke inbreiding en de mogelijkheid om 6 woningen in verschillende typologieën (vrijstaand en tweekapper) te realiseren in beperkte mate tegemoet gekomen.

3.3.3 Structuurvisie Rivierenland 2004 – 2015

In de Structuurvisie Rivierenland 2004 – 2015 is het principe van kwantitatieve benadering, bij de bouw van woningen, verlaten. Er heeft een verschuiving plaatsgevonden naar een kwalitatieve benadering, oftewel de juiste woning, op de juiste plaats en op het juiste tijdstip. Vanuit de structuurvisie worden enkele aandachtspunten gegeven met betrekking tot het woningbouwprogramma:

- de verhouding tussen het aantal te bouwen huur- en koopwoningen. Een groter aandeel huurwoningen dan in de periode 2000-2004 is naar verwachting nodig;
- meer mogelijkheden creëren voor starters op de huur en koopmarkt;
- de positie van senioren op de Rivierenlandse woonmarkt. De omvang van deze groep neemt toe;
- de verhouding tussen het aantal eengezinswoningen en meergezinswoningen;
- herstructureringsmogelijkheden in de bestaande bouw.

Doorwerking in plangebied

Het plan betreft gedeeltelijk een inbreidingslocatie binnen een bebouwingslint en daarmee een geschikte locatie. Op het perceel wordt de mogelijkheid gerealiseerd voor woningbouw in eigen beheer voor eengezinshuishoudens.

3.4 Gemeentelijk beleid

'Structuurschets Ewijk 2000' en 'Uitwerking Ruimtelijke Structuur Ewijk 2004'

In de Structuurschets Ewijk 2000 is de locatie van het ontwikkelingsgebied "Den Elt" als geheel aangewezen als een gebied waar 'onder nader te bepalen condities beperkte bebouwing mogelijk is'. Een belangrijke voorwaarde is dat de identiteit van Ewijk en ook het Groene Hart behouden dient te blijven. Dit behoud van kwaliteit is een steeds terugkerende, algemene vereiste voor het ontwikkelingsgebied "Den Elt". De gemeente Beuningen stelt bijvoorbeeld de omvang en differentiatie van woningbouw voor een groot deel afhankelijk van de bestaande en te creëren kwaliteiten in een gebied. De dorpse identiteit en de historisch gegroeide structuren moeten de woningbouw kunnen dragen. In de Uitwerking van de Ruimtelijke Structuur (2004) is hieraan nadere invulling gegeven en is het ontwikkelingsgebied "Den Elt" uitgewerkt.

Door de bebouwing in een compacte bebouwingsstructuur in een groene setting te realiseren, wordt het Groene Hart van Ewijk zoveel mogelijk behouden. Er wordt dus bijgedragen aan het behoud van de dorpse identiteit door het onderhavige plan.

Woonvisie

De woonvisie vormt een leidraad voor het toekomstige woningbouwprogramma van Beuningen. Belangrijke items in de woonvisie zijn:

- kwaliteit voor kwantiteit;
- betaalbaarheid van de woningen;
- duurzaamheid van de woningen;
- sociale kwaliteit van het wonen en de woonomgeving;
- aantrekkelijkheid van de fysieke woonomgeving;
- wensen van de woonconsument centraal.

Doorwerking in plangebied

Door het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden om zes kwalitatieve en duurzame woningen te realiseren op een aantrekkelijke locatie en een aantrekkelijke fysieke woonomgeving. Daarmee is het initiatief conform de Woonvisie van de gemeente Beuningen.

Waterplan Beuningen en Waterhuishoudingsplan Ewijk

Deze beleidsdocumenten vormen een belangrijk toetsingskader voor ruimtelijke plannen op het gebied van wateraspecten. In de 'Watertoets' (zie paragraaf 5.2) wordt nader op dit beleidsdocument ingegaan.

3.5 Conclusie

Uit het voorgaande is gebleken dat woningbouw op het deelgebied G niet in overeenstemming is met de voorschriften die behoren bij het bestemmingsplan. Uit de beleidsanalyse, die in dit hoofdstuk gegeven is, blijkt echter dat woningbouw in lijn is met de beleidsdoelstellingen op provinciaal en gemeentelijk niveau en geen afbreuk doet aan deze doelstellingen.

4. PROGRAMMATISCHE ASPECTEN

4.1 Stedenbouwkundige inpassing en beeldkwaliteit

Beeldkwaliteitsaspecten als kleur- en materiaalgebruik e.d. zijn niet ruimtelijk relevant en worden niet opgenomen in het bestemmingsplan. Deze aspecten worden geregeld via het welstandsbeleid, vast te leggen in een gemeentelijke welstandsnota. Voor het gehele ontwikkelingsgebied “Den Elt” is een beeldkwaliteitplan ontwikkeld, waarin het aansluiten op de omgeving en een goede landschappelijke inpassing centraal staan. Dit beeldkwaliteitplan wordt als welstandsnota vastgesteld voor dit specifieke gebied. De huidige “nota ruimtelijke kwaliteit” wordt daarmee partieel herzien. Aan de raad zal bij de vaststelling van het bestemmingsplan worden voorgelegd om dit beeldkwaliteitplan onderdeel te laten uitmaken van de “nota ruimtelijke kwaliteit”. Het beeldkwaliteitplan wordt daarmee impliciet onderdeel van het bestemmingsplan.

Door de realisatie van woningen en de MFA, wordt het Groene Hart van Ewijk ook zoveel mogelijk groen en open gehouden. Door de vormgeving van de overige bebouwing in “Den Elt” in boerderijachtige structuren wordt aangesloten op de bouwingspatronen die van oorsprong in het gebied en de omgeving aanwezig zijn. De te realiseren woonclusters sluiten ook aan op MFA.

Deelgebied G is onderscheidend van de andere deelgebieden in Den Elt en van woningbouw in het algemeen door de realisatie van hoge erfafscheidingen (tuinmuur) en door de carports voor de voorgevels van de gebouwen te realiseren, waardoor kleine hofjes ontstaan. Dit sluit aan bij de boerderijachtige structuren, die voor het gehele ontwikkelingsgebied “Den Elt” gelden.

Een gedeelte van het plangebied wordt tussen bestaande woningen aan de Vordingstraat ruimtelijk ingepast. Door het mogelijk maken van onderhavige ontwikkeling wordt de bebouwingsstructuur aan de Vordingstraat verder gecompleteerd, wat passend is binnen de stedenbouwkundige kwaliteit van het totale lint. Dit doet geen afbreuk aan en past binnen de gewenste ruimtelijke kwaliteit van het totale gebied.

4.2 Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting

De ontsluiting van twee vrijstaande woning(en) zal plaatsvinden op de Vordingstraat. De overige woningen worden ontsloten op de nieuwe weg "Den Elt". Alle woningen krijgen een eigen inrit vanaf deze twee straten. Een woning heeft een verkeersaantrekkende werking van circa 6 motorvoertuigen per etmaal (algemeen planologische aanname). Het plan zal daarmee een extra verkeersaantrekkende werking van circa 36 motorvoertuigenbewegingen tot stand brengen. De kantoorruimte zal eveneens een beperkte toename van het aantal motorvoertuigbewegingen betekenen. Voor een kantoor zonder baliefunctie wordt in de publicatie 256: verkeersgeneratie woon- en werkgebieden een verkeersaantrekkende werking gerekend van 2,4 motorvoertuigen per werknemer per etmaal (werkdag). Hierbij wordt uitgegaan van maximaal 24 motorvoertuigbewegingen.

De Vordingstraat en de nieuwe ontsluitingsweg, die primair dienst doet als ontsluiting voor "Den Elt", kan deze maximaal 60 extra motorvoertuigen zonder problemen of nader te treffen maatregelen verwerken. Het uitvoeren van een verkeerskundig onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Parkeren

De parkeerbehoefte is berekend op basis van de kencijfers van het CROW. Voor de gemeente Beuningen geldt dat de gemeente een omgevingsadressendichtheid heeft van 916 en daarmee een stedelijkheidsgraad heeft van "weinig stedelijk"⁶. Het gebied ligt aan de rand van de kern, zodat is uitgegaan van de cijfers voor de 'rest bebouwde kom'. Voor de woningen wordt daarom als richtlijn een parkeernorm⁷ van minimaal 2,0 parkeerplaatsen per woning (categorie "duur") gehanteerd. Voor de kantoorruimte wordt een norm gehanteerd van minimaal 1,7 per 100 m² bvo.

Voor het deelgebied G wordt voldaan aan de minimale parkeernorm voor woningen aangezien er voldoende ruimte is op het eigen perceel voor het parkeren van twee auto's. Gezien de grootte van het perceel wordt ten aanzien van de kantoorruimte voldoende parkeergelegenheid mogelijk gemaakt in het plan.

Conclusie

De gemeente gaat uit van een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen per woning en daarmee is de parkeersituatie conform de richtlijnen. Het project leidt dus niet tot parkeeroverlast voor de omgeving.

⁶ Bron: CBS, januari 2006, statline.cbs.nl

⁷ "Parkeerkencijfers – Basis voor parkeernormering", Publicatie 182, juni 2003, Ede, CROW, ook opgenomen in de "ASVV 2004"

5. WAARDENTOETS

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt onderzocht wat de effecten zijn van woningbouw en een kantoorruimte in het plangebied op de aanwezige waarden in de omgeving. Daarbij gaat het om hydrologische waarden in de vorm van een watertoets, landschappelijke en cultuurhistorische waarden, archeologische waarden en natuurwaarden.

5.2 Watertoets

De maatregelen voor deelgebied G worden in een breder verband opgepakt. Voor het gehele ontwikkelingsgebied "Den Elt" is namelijk in 2007 een waterplan opgesteld. Een gedeelte van deze paragraaf is gebaseerd op dit waterplan.

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterhuishoudingsplan van Gelderland, het Waterbeheersplan van Waterschap Rivierenland, de Vierde Nota Waterhuishouding, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende driestapsstrategieën zijn leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit)
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit)

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Het waterschap Rivierenland heeft, naast het Integraal Waterbeheersplan Gelders Rivierengebied 2002-2006, de nota's 'Rioleringsbeleid 2005' en 'Waterbeheer in stedelijk gebied' vastgesteld. Hierin staan normen en ambities opgenomen voor de waterkwantiteit- en kwaliteit. Een aantal belangrijke uitgangspunten zijn de volgende:

Voor riolering algemeen:

- Streven naar afkoppelen van 100% van het verhard schoon oppervlak in woongebied
- en minimaal 60% van het verhard oppervlak in industriegebied;

- Streven naar een verantwoorde esthetische inrichting van het terrein (belevingswaarden belangrijk, voor de bewustwording en betrokkenheid van de bewoners).

Voor het watersysteem:

- Het watersysteem dient aan te sluiten op de gebiedskenmerken. Sommige gebieden zijn door bijvoorbeeld sterk wisselende of erg diepe waterstanden minder geschikt om (permanent) oppervlaktewater te maken. In deze gebieden kan beter voor andere vormen van waterberging gekozen worden;
- Het oppervlaktewater en de waterbodem in het gebied moeten voldoen aan de MTR-waarden uit de 4e nota waterhuishouding;
- Streven naar oppervlaktewater van voldoende omvang. Liever enkele grote waterpartijen dan veel kleine slootjes. Hiermee wordt de kans op een goede waterkwaliteit vergroot;
- Zorgen voor circulatie. Doodlopende watergangen veroorzaken stagnant water waardoor de waterkwaliteit in met name de zomerperiode slecht zal zijn;
- Oever minimaal eenzijdig natuurvriendelijk inrichten;
- Voldoende diepte van watergangen (minimaal 1 meter bij laagste zomerpeil) of juist echt droogvallend (dus bijna altijd droogstaand, modderpoelen voorkomen);
- Natuurlijk peilbeheer;
- Voorkomen van aanleg van lange duikers; beduikeringen zijn alleen aanwezig ten behoeve van de infrastructuur (wegkruisingen en dammen) en niet uit ruimteoverwegingen;
- Een toename van verharding leidt tot compensatieplicht (het terugbrengen van water in of in de directe nabijheid van het plangebied).

Waterplan Beuningen

De gemeente Beuningen en Waterschap Rivierenland hebben de handen ineengeslagen om een waterplan voor Beuningen te maken. De ambities op het gebied van water in Beuningen zijn onder te verdelen in vijf categorieën, welke in het Waterplan verder uitgewerkt zijn:

1. Afkoppelen: het afkoppelen van 25% van het verhard oppervlak van het gemengde stelsel in 2010.
2. Waterkwaliteit: verbeteren van de oppervlaktewaterkwaliteit in Beuningen conform de functietoekenning aan het oppervlaktewater.
3. Het toekennen van functies aan het oppervlaktewater: hiervoor zijn functietypen gedefinieerd die bestaan uit een onderling samenhangend geheel van doelstellingen met betrekking tot waterkwaliteit, waterkwantiteit, natuurwaarden, inrichting en onderhoud. Er wordt onderscheid gemaakt in de volgende functietypen: natuurlijk water; belevingswater; kijkwater. Het beheer en onderhoud wordt hierop aangepast.

4. Veiligheid: bij de aanleg en inrichting van waterlopen bewust rekening houden met de kindveiligheid van het water.
5. Waterbeleving: water meer zichtbaar maken in Beuningen en elementen toevoegen, zodat het water meer beleefd wordt.

In het waterhuishoudingplan voor Ewijk zijn onder andere de volgende, voor Den Elt relevante uitgangspunten opgenomen:

- Voor de uitbreiding van Ewijk is, het volledig afkoppelen van verhard oppervlak, oppervlaktewaterberging, 50% van de nieuwe te graven of te verbreden watergangen een natuurvriendelijke oeverinrichting, zuivering van water en doorstroming van toepassing;
- Bij verdere plannen dient te worden bepaald of grasdaken toepasbaar zijn en of stromend hemelwater van daken kan worden benut;
- Voor het afkoppelen van verhard oppervlak gaat de voorkeur uit naar wadi's;

In het algemeen is aangegeven dat door de relatief hoge grondwaterstand en de kleibodem in Ewijk infiltratie van water minder goed mogelijk is. Voor Ewijk betekent het bovengronds afkoppelen van regenwater van woningen (en andere gebouwen) en wegen, dat er buffermogelijkheden gecreëerd moeten worden.

Voor ruimtelijke plannen, is naast het vroegtijdig betrekken van waterhuishoudkundige aspecten in de planvorming de trits 'vasthouden, bergen, afvoeren' van belang. De achtergrond van dit laatste principe is dat door de versnelde afvoer van hemelwater stroomafwaarts problemen in de waterhuishouding ontstaan. Overeenkomstig de trits moet eerst binnen de plangrenzen worden gezocht naar berging. Is hier de maximale inspanningen geleverd, dan kan worden gekeken naar de rand van het plangebied. In laatste instantie kan gekeken worden naar berging benedenstrooms van het plangebied, echter binnen hetzelfde peilvak om afwenteling op lager gelegen gebieden te voorkomen. Het effect hiervan is dat de piekafvoeren uit het gebied bij extreme neerslag afvlakken en stroomafwaarts niet voor problemen zorgen.

Ten aanzien van nieuwbouwprojecten, alsmede voor herinrichting en herbouw van plannen, geldt het principe dat al het water dat op verharde oppervlakten valt (conform het rioleringbeleid) afgekoppeld dient te worden en in principe niet op de riolering geloosd mag worden.

Kenmerken watersysteem

De bodem in het ontwikkelingsgebied "Den Elt" bestaat uit zware zavel en lichte klei. De maaiveldhoogte bedraagt ca. 7,7 m +NAP. De dikte van de kleilaag varieert tussen de 1 en de 5 meter met een doorlatendheid die varieert tussen de 4,4-4,5 m/dag¹. Daaronder bevindt zich een zand/grind laag met een doorlatendheid van 9 tot 10 m/dag². Voor klei is dit een hoge doorlatendheid. Een mogelijke oorzaak hier-

van is dat er scheuren in de kleilaag aanwezig zijn of dat er ondiepe zandlaagjes voorkomen.

Het plangebied Den Elt is ingedeeld in grondwatertrap VI. Grondwatertrap VI heeft een gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) van 40-80 cm beneden maaiveld en een gemiddeld laagste grondwaterstand van meer dan 120 cm beneden maaiveld. De grondwaterstand in het gebied staat onder invloed van de Waal en het Maas-Waalkanaal. Bij hoge rivierstanden treedt kwel op en bij lage rivierstanden zal de rivier draineren.

Langs de zuid- en westkant van het plangebied ligt een B-watergang. Door het plangebied loopt een A-watergang, zie afbeelding Watergangen. De overige watergangen hebben de C-status. Het streefpeil in het gebied is 6,60 m +NAP (zomerpeil) en 6,30 m +NAP (winterpeil).

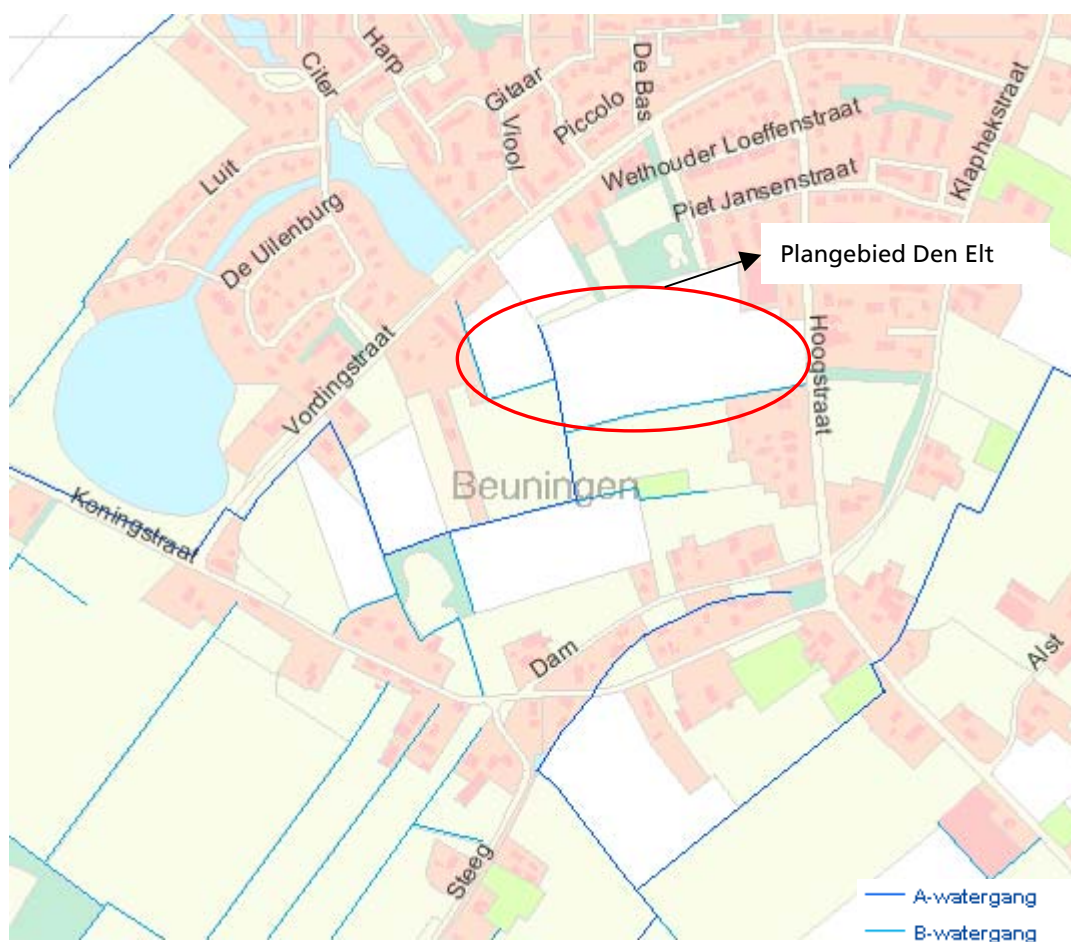
Riolering

De inzameling en transport vindt plaats via een gemengd stelsel. Het afvalwater van de woningen in de buitengebieden wordt ingezameld en naar het gemengde stelsel van de kern getransporteerd via de drukriolering.

In samenhang met nieuwbouwplan Den Elt is besloten om de overstort aan de Hoogstraat en de Vordingstraat op te heffen en in het nieuwbouwplan één nieuwe overstort te maken op de A-watergang. Om de overstorten te kunnen verplaatsen is het noodzakelijk een rioolverzwaring uit te voeren. Gekozen is om de verzwaring uit te voeren in het nieuwbouwplan Den Elt. Alles conform het door het Waterschap Rivierenland goedgekeurde Basis Rioleringsplan (BRP) van Ewijk d.d. 18 april 2005. Op basis van de notitie Rioleringsplan Den Elt te Ewijk⁸ heeft het Waterschap Rivierenland door middel van het schrijven van 20 februari 2008 het rioleringsplan goedgekeurd.

In het plan Den Elt komt een riolering voor de DWA. Het verhard oppervlak wordt 100% afgekoppeld.

⁸ Royal Haskoning, 19 juli 2007



Afbeelding watergangen

Water in relatie tot ontwikkelingsgebied "Den Elt"

Voor het gehele ontwikkelingsgebied "Den Elt", inclusief MFA, maakt de gemeente Beuningen, in samenspraak met Waterschap Rivierenland, een uitwerking van de waterhuishouding.

In de huidige situatie is het plangebied geheel onverhard. In de toekomstige situatie moet minimaal het extra (in deze situatie dus al het) verharde oppervlak afgekoppeld en geborgen worden, er mag niet meer hemelwater afgevoerd worden dan in de huidige situatie.

Het toekomstig verhard oppervlak in het plangebied Den Elt, exclusief MFA, bedraagt 14.045 m². Hiervan is 6.000 m² dakoppervlak en de verharding heeft een oppervlak van 8.045 m². Een gedeelte van het parkeerterrein wordt in semi-verharding uitgevoerd. Dit wordt voor 60 % als verharding meegerekend. Als vuistregel wordt gehanteerd dat per hectare verhard oppervlak 500 m³ waterberging aanwezig moet zijn. Dit betekent dat $(500/10.000) * 14045 = 702 \text{ m}^3$ geborgen moet kunnen worden.

Hemelwater afkomstig van daken mag rechtstreeks op oppervlaktewater geloosd worden, mits er geen uitlogende materialen gebruikt worden. Hemelwater afkomstig van de wegverharding dient gefilterd te worden. Hiervoor worden wadi's, zaksloten en lamellenputten toegepast.

Voor de gehele ontwikkeling Den Elt, inclusief MFA, is een watersysteem ontworpen voor de berging van hemelwater. In onderstaande tabel wordt het watersysteem weergegeven. Het hemelwater zal geborgen worden in verbrede watergangen, wadi's en (zak)sloten. In onderstaande tabel is de benodigde en in het plan aanwezige berging weergegeven.

	Benodigde berging (m³)		Aanwezige berging (m³)
Den Elt woningen	702	Sloten	623
MFA	363	Wadi's	343
		Waterpasserende bestrating (MFA)	112
Totaal	1065		1078

De wadi's hebben een diepte van 40 cm en de berging in de wadi's is 25 cm. Voor de berging in de verbrede watergangen is uitgegaan van een maximale peilstijging van 30 cm. Daarnaast worden de oevers voor een deel natuurvriendelijk aangelegd.

Het vuilwater wordt gescheiden van het hemelwater opgevangen en afgevoerd. In het toekomstig afvalwatersysteem van het plangebied Den Elt wordt voorzien in extra berging van vuilwater, afkomstig uit de bestaande kern Ewijk. Dit is noodzakelijk voor de sanering van de overstorten in Ewijk (zie kopje riolering hiervoor).

De A- en B-watergangen worden vormgegeven conform de Keur van het waterschap. Dit betekent bijvoorbeeld voor de A watergangen:

- Maximale bovenbreedte van 9,00 meter
- Waterdiepte t.o.v. zomerpeil 1,00 meter
- Bodembreedte 0,70 meter
- Aan één zijde natuurvriendelijke oever met plasberm en talud van 1:3
- Aan de andere zijde talud van 1:2

Door ruimtegebrek is het natuurvriendelijke profiel bij dit plan niet mogelijk.

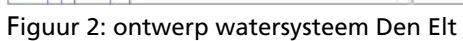
En voor de B-watergangen:

- Waterdiepte t.o.v. zomerpeil 0,50 meter
- Bodembreedte 0.5 meter
- Talud 1:2

De huidige B-watergangen rondom het plangebied Den Elt dienen de A-status te krijgen vanwege de nieuwe, waterbergende functie. De A-watergangen worden in het op te stellen bestemmingsplan voor Den Elt ook als zodanig bestemd. De watergangen liggen niet binnen de plangrenzen van onderhavig bestemmingsplan.

Water in relatie tot het deelgebied G

Aan de west- en zuidzijde van het plangebied en langs de Vordingstraat liggen watergangen met een C-status. Het hemelwater afkomstig van daken kan worden afgevoerd op deze watergangen.



5.3 Landschappelijke en cultuurhistorische waarden

Ewijk bestaat van oorsprong uit 2 oudere bewoningsconcentraties, waarvan de midden op de stroomrug gelegen concentraties later aaneengroeiden tot de hoofdkern Ewijk. De eerste woningen rond de verbindingswegen tussen de oude concentraties dateren van voor het midden van de 19e eeuw. Het gaat hier met name om de Vordingstraat, de Klaphekstraat en de Hoogstraat, nu deels de Julianastraat te Ewijk. In de periode 1850-1940 verdichtte zich de bebouwing langs eerder genoemde straten.⁹

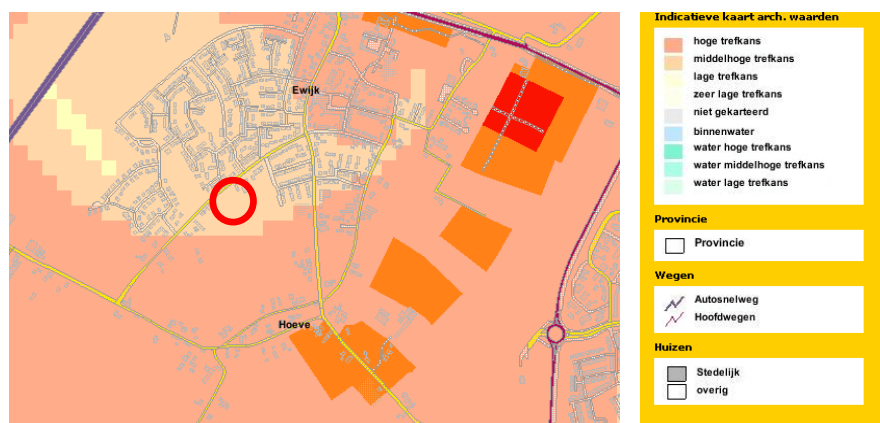
Aan de Vordingstraat liggen 4 MIP-objecten en één cultuurhistorisch waardevolle boerderij. De cultuurhistorische waarden van deze panden worden niet geschaad door de mogelijkheden die dit bestemmingsplan biedt.

Conclusie

Woningbouw op deze locatie doet recht aan de structuur van de cultuurhistorische waarden, omdat voor een gedeelte gebouwd wordt in het lint en daardoor geen aantasting plaatsvindt van waardevol gebied of van cultuurhistorisch waardevolle panden. Bovendien wordt met onderhavig plan ingezet op beeldkwaliteit (en maakt het beeldkwaliteitsplan voor deze specifieke locatie onderdeel uit van het bestemmingsplan), waarin de panden in een agrarisch/boerenerfachtig ogende verschijningsvorm gerealiseerd worden.

5.4 Archeologische waarden

De Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) van de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten geeft de indicatieve archeologische verwachtingswaarde aan. Deze waarde geeft aan of de kans op het aantreffen van archeologische belangrijke bodemvondsten groot, gemiddeld of laag is. Indien er sprake is van een (middel)hoge verwachtingswaarde dan is het aanbevelingswaardig



om een inventariserend archeologisch onderzoek te houden.

Het plangebied heeft een middelhoge verwachtingswaarde. In het kader van de Uitwerking ruimtelijke structuur Ewijk 2004 heeft de gemeente Beuningen een aantal onderzoeken laten verrichten (waaronder booronderzoeken) naar de archeologische (verwachtings)situatie¹⁰. De conclusie hiervan luidt dat er als gevolg van de boringen in het gebied geen aanvullend waarderend onderzoek aanbevolen wordt.

Conclusie

Vanuit de archeologische waarden bezien, zijn er geen belemmeringen voor woningbouw in het plangebied.

5.5 Natuurwaarden

Op basis van de op 1 april 2002 in werking getreden Flora- en faunawet is het een vereiste om inzicht te bieden in de effecten van een voorgenomen ruimtelijke ingreep op wettelijk beschermde planten en dieren.

Voor het project woongebieden Den Elt in Ewijk is veldonderzoek in het kader van de Flora- en Faunawet verricht.¹¹ Tijdens het veldonderzoek zijn beschermde soorten aangetroffen.

Vleermuizen

Het plangebied vormt een foerageergebied voor verschillende soorten streng beschermde vleermuizen. Met betrekking tot de vleermuizen is geconstateerd dat in de omgeving nog voldoende geschikt foerageergebied beschikbaar is. Bovendien blijft het plangebied na de herinrichting geschikt als foerageergebied voor vleermuizen, vanwege de aanleg van tuinen en het behoud van enkele bomen. Op basis van het veldonderzoek kan geconcludeerd worden dat er geen vliegroutes of verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn in het plangebied. Er is voor vleermuizen geen ontheffing nodig ex artikel 75 van de Flora- en Faunawet.

Kleine modderkruiper

De Kleine modderkruiper is aangetroffen in de sloot aan de zuidkant van het plangebied. Het is aannemelijk dat in de sloten ten westen van deze sloot de Kleine modderkruiper ook voorkomt. Het dempen van sloten zorgt voor verstoring van de Kleine modderkruiper en diens leefgebied. De wettelijk beschermde Kleine modderkruiper valt onder beschermingsniveau 2 van de Flora- en Faunawet. Bij verstoring of vernietiging van leefgebied van deze soort dient een ontheffing ex artikel 75 van de

⁹ Monumenten Inventarisatie Project, Gemeentebescrijving gemeente Beuningen

¹⁰ Onderzoek door RAAP, rapportnummer 371, plangebied Ewijk, 02-11-1999

¹¹ Flora en Faunatoets den Elt door BRO april 2007

Flora- en Faunawet te worden aangevraagd en dient te worden aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling de lokale populatie niet in gevaar brengt. Op 20 februari is deze ontheffing (inclusief voorwaarden) door het ministerie van landbouw, natuur en voedselkwaliteit verleend. (kenmerk: FF/75C/2007/0387)

Ten behoeve van het ontwikkelingsgebied Den Elt heeft het ministerie van LNV een ontheffing¹² verleend betreffende de verbodsbepalingen genoemd in artikel 9, 11 en 13, lid 1, van de Flora- en faunawet voor wat betreft exemplaren van de kleine modderkruiper. De kleine modderkruiper is een beschermde inheemse diersoort. Op grond van artikel 9, 11 en 13, lid 1 is het ondermeer verboden om beschermde inheemse diersoorten te doden, te verwonden etc. Een ontheffing wordt louter verleend wanneer er geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

Om de negatieve effecten van de werkzaamheden op de soort tot een minimum te beperken, worden de volgende maatregelen getroffen:

1. Het gefaseerd afdammen van de waterlopen en het verlagen van de waterstand tot ongeveer 20 cm;
2. Het vangen van de kleine modderkruiper en andere bewoners van de sloot en het verplaatsen van deze exemplaren naar een geschikte biotoop buiten het werkterrein;
3. Het verwijderen van het slib op de slootbodem en laten uitlekken in de berm langs de sloot;
4. Het onderzoeken van de modderlaag op kleine modderkruipers en andere aanwezige dieren en het verplaatsen van de gevonden exemplaren naar een geschikte biotoop buiten het werkterrein;
5. Het uitvoeren van bovenstaande werkzaamheden onder begeleiding van een ter zake deskundige.

Vogels

Bij de uitvoering van het plan dient tevens rekening te worden gehouden met broedende vogels. Verstoring van broedende vogels is verboden volgens de Flora- en Faunawet. Er mogen daarom geen werkzaamheden worden verricht die broedende vogels kunnen verstoren. Het plangebied mag daarom niet bouwrijp worden gemaakt wanneer er vogels broeden. Als buiten de periode 15 maart tot 15 juli gewerkt wordt, is de kans op broedende vogels het kleinst. Ook buiten die periode moet het plangebied vooraf gecontroleerd worden op broedende vogels en mag niet in de buurt van broedende vogels worden gewerkt.

¹² Ministerie van LNV, Ontheffing FF/75c/2007/0387

Conclusie

De periode waarin werkzaamheden kunnen plaatsvinden aan waterlopen waarin de kleine modderkruiper voorkomt, loopt van september tot en met februari. Tevens dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels.

6. MILIEUHYGIENISCHE ASPECTEN

6.1 Inleiding

Nieuwe initiatieven hebben te maken met milieuaspecten. Een aantal van deze milieuaspecten is ruimtelijk relevant. In deze toelichting zal achtereenvolgens ingegaan worden op:

- Hindercirkels bedrijven
- Verkeerskundige situatie
- Luchtkwaliteit
- Geluidshinder
- Bodemonderzoek
- Externe veiligheid
- Belemmeringen

6.2 Hindercirkels bedrijven (geluid en geur)

Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten¹³. Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en met welke indicatieve afstand hier (minimaal) rekening mee moet worden gehouden.

Per 1 januari 2007 is de nieuwe wet 'Geurhinder en veehouderij' (Wvg) in werking getreden. Ten behoeve van de realisatie van woning(en) is het van belang dat omliggende agrarische bedrijven niet belemmerd worden in hun bedrijfsontwikkeling. Daarnaast dient de geurbelasting op de woning acceptabel te zijn. Een woning is namelijk een geurhindergevoelig object. Er zal duidelijkheid verschaft moeten worden over de invloed van nabijgelegen veehouderijbedrijven op de projectlocatie.

¹³ Milieuzonering op basis van: 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2007.

Rondom het plangebied zijn enkele bedrijven gelegen met een hindercontour. Deze zijn in de volgende tabel opgenomen.

Naam	Bedrijf	Adres	Categorie	Indicatieve afstand (in meters)	Werkelijke afstand (in meters)
Tandtechnisch laboratorium Laverman B.V.	Kantoorfunctie	Vordingstraat 25a	2	30	+/- 50
Autoherstelbedrijf A.F. Degen	Autogarage	Vordingstraat 37	2	30	> 50

Er zijn in de nabije omgeving van het plangebied drie bedrijven gesitueerd aan de Vordingstraat en Hoogstraat. Deze vestigingen hebben een milieucontour van maximaal 30 meter door mogelijke geluidsoverlast. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat de milieuzonering van gevestigde bedrijven geen belemmeringen vormt voor de geplande ontwikkeling.

De ontwikkeling van een kantoor heeft tevens geen nadelige effecten voor de woon- en leefomgeving rondom het plangebied. Een kantoor heeft een hindercontour van maximaal 10 meter op basis van geluid. Binnen deze contour zijn geen woningen gesitueerd in de huidige situatie.

6.3 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen.

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Met name hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De wet 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 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activitei-

ten 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. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 1% grens niet wordt overschreden. De 1% grens is gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 0,4 microgram/ m^3 voor zowel PM_{10} als NO_2 . De Nederlandse overheid zal de EU verzoeken om verlenging van de termijn (derogatie) waarbinnen de luchtkwaliteitseisen gerealiseerd moeten zijn. Als derogatie is verleend, vermoedelijk begin 2009, zal het NSL in haar volle omvang in werking treden. Ook zullen de uitvoeringsregels rond saldering dan verruimd worden. Verder zal de definitie van 'niet in betekenende mate' verlegd worden van 1% naar 3% van de grenswaarde.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid¹⁴:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor zowel fijn stof en NO_2 .

¹⁴ let wel op een zorgvuldige belangenafweging, en het (toekomstige) Besluit gevoelige bestemmingen

Interimperiode: 1% grens

De 3% grens is van toepassing, vanaf het moment dat het NSL definitief is vastgesteld (zie artikel 2, lid 2, Besluit NIBM). In de periode tussen de inwerkingtreding van het Besluit NIBM en de definitieve vaststelling van het NSL wordt een NIBM-grens gehanteerd van 1%. Dit staat gelijk aan 0,4 microgram/m³. De systematiek voor het bepalen of een project NIBM is, is vóór en na de inwerkingtreding van het NSL gelijk.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- a. Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM. Dit volgt uit artikel 4, lid 1, van het Besluit NIBM.
- b. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 1% of 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 1% of 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 1% of 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Bij de start van een project wordt onderzocht of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Artikel 2 uit het Besluit NIBM geeft aan dat *aannemelijk gemaakt* moet worden, dat de 3% respectievelijk 1% grens niet wordt overschreden. Als de grens niet wordt overschreden is het project NIBM. De Regeling NIBM geeft getalsmatige grenzen waarbinnen een project altijd NIBM is.

In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een project altijd NIBM is. Er zijn immers alleen categorieën van gevallen aangewezen, waarvan aannemelijk is dat de toename van de concentraties in de betreffende gevallen niet de 1% of 3% grens overschrijdt. Wanneer een categorie eenmaal is aangewezen, mag er zonder meer van worden uitgegaan dat deze bijdrage NIBM is. Indien een project boven de getalsmatige grenzen uitkomt is een project in betekende mate (IBM), tenzij alsnog aannemelijk te maken is dat de bron minder dan 1% of 3% bijdraagt aan de concentratie. Behoort een project tot een niet in de Regeling NIBM genoemde categorie dan zal steeds met behulp van onderzoek dienen te worden aangetoond of het project NIBM is.

De Regeling NIBM geeft vooralsnog invulling aan de volgende categorieën:

- woningbouw- en kantoorlocaties, alsmede een combinatie daarvan (artikel 3 en bijlage C);
- Inrichtingen (artikel 1 en bijlage A). Hieronder vallen landbouwinrichtingen en spoorwegemplacements. Veehouderijen van beperkte omvang zijn nog niet in de Regeling NIBM opgenomen, dit zal op een later moment wel gebeuren. Daarnaast is een voorschrift gereserveerd voor defensie-inrichtingen, maar hieraan is nog geen invulling gegeven.

De volgende categorieën worden wel genoemd in de Regeling NIBM, maar er zijn nog geen getalsmatige grenzen vastgesteld. Dit kan op een later moment alsnog gebeuren. De Regeling NIBM moet dan worden aangepast. Bij de vaststelling van deze grenzen zal voorafgaand onderzoek eveneens moeten aantonen, dat de 1% of 3% grens niet wordt overschreden:

- Infrastructuur;
- Activiteiten en handelingen.

NIBM-grens voor een plan met woningen en kantoren, bij 1 ontsluitingsweg:

1% criterium: $0,0008 * \text{aantal woningen} + 0,000012 * \text{bruto vloeroppervlak kantoren in m}^2 \leq 0,4$.

3% criterium: $0,0008 * \text{aantal woningen} + 0,000012 * \text{bruto vloeroppervlak kantoren in m}^2 \leq 1,2$.

Conclusie

Uit de vorige paragraaf is gebleken dat de mogelijkheid tot het bouwen van zes woningen en een kantoorruimte een toename van 60 motorvoertuigbewegingen tot gevolg heeft. Daarom kan uitgesloten worden dat de uitvoering van het project een onevenredig negatieve invloed heeft op de luchtkwaliteit. Dit betekent dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een aanvullend onderzoek naar de effecten op de luchtkwaliteit is daarom niet noodzakelijk.

6.4 Geluidshinder

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt.

De woongebieden voor het ontwikkelingsgebied Den Elt en dus ook onderhavig plangebied liggen deels in onderzoekzones van omringende wegen. Een akoestisch onderzoek¹⁵ heeft daarom plaatsgevonden. Hieronder worden enkel de conclusies weergegeven.

Uit het gehouden onderzoek blijkt dat er voor de geprojecteerde woonbebouwing in het plangebied Den Elt te Ewijk, gemeente Beuningen voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat er voldaan wordt aan de eisen van de Wgh en er zonder verdere bezwaren vanuit de Wgh woningbouw geprojecteerd kan worden op de beoogde locatie.

6.5 Bodemonderzoek

In het kader van de herziening van het bestemmingsplan vormt de bodemkwaliteit een belangrijke afweging. Er heeft dan ook een verkennend bodemonderzoek¹⁶ plaatsgevonden. Dit onderzoek heeft plaatsgevonden voor het gehele ontwikkelingsgebied Den Elt.

Tijdens het verrichten van de veldwerkzaamheden zijn zintuiglijk geen afwijkingen waargenomen. In de bovengrond zijn plaatselijk lichte verontreinigingen met koper geconstateerd en in de ondergrond komen plaatselijke lichte verontreinigingen met nikkel en EOX voor.

In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten voor naftaleen, trichlofenolen, tetrachloorfenolen en minerale olie aangetroffen. De chloorfenolen zijn direct afkomstig van de voormalige champignonkwekerij, gevestigd aan de Hoogstraat 8a.

De aard en de mate van de verontreiniging is echter van dien aard dat het om een aanvaardbare situatie gaat. Er is daarom geen bezwaar tegen het gebruik van de locatie inzake het voorgenomen initiatief.

Op zintuiglijke wijze zijn ter plaatse van de onderzoekslocatie geen bijzonderheden aangetroffen. Enkel zijn in de laag van 200 tot 300 cm-mv sporen roest aangetroffen.

Uit de resultaten van de grondmonsters kan worden geconcludeerd dat:

¹⁵ BRO, akoestisch onderzoek Den Elt te Ewijk, juli 2007

¹⁶ Verkennend bodemonderzoek, Plangebied Den Elt, Ecopart B.V., 12-12-2006

- het gecorrigeerd gehalte aan PCB groter is dan de achtergrondwaarde (of geen achtergrondwaarde voor opgesteld), maar wel kleiner dan de AS3000 rapportagegrens-eis, dus mag verondersteld worden kleiner dan de achtergrondwaarde te zijn;
- het gehalte aan nikkel is groter dan de achtergrondwaarde.

Uit de resultaten van het grondwatermonster kan worden geconcludeerd dat

- de gecorrigeerde gehalten aan cadmium, 1,1-dichlooretheen, dichloormethaan, tetrachlooretheen, tetrachloormethaan, 1,1,1-trichloorethaan, 1,1,2-trichloorethaan, vinylchloride en totaal olie groter is dan de streefwaarde (of geen streefwaarde voor opgesteld), maar wel kleiner dan de AS3000 rapportagegrens-eis, dus mag verondersteld worden kleiner dan de streefwaarde te zijn.

- het gehalte aan barium overschrijdt de streefwaarde.

Op basis van de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat:

- In de bovengrond geen van de geanalyseerde parameters in verhoogde concentratie (eventueel gecorrigeerd) ten opzichte van de achtergrondwaarde aangetroffen en in de ondergrond nikkel verhoogd wordt aangetroffen ten opzichte van de achtergrondwaarde.
- In het grondwater een overschrijding van de streefwaarde voor barium wordt aangetroffen.

Conclusie

Op basis van de Wet bodembescherming is voor de lichte verontreiniging van nikkel in de grond en van barium in het grondwater géén aanvullend en/of nader onderzoek noodzakelijk. Er bestaat géén belemmering voor het toekomstig gebruik van het terrein Den Elt, waar het plangebied deel van uitmaakt. Hiermee is de bodemkwaliteit in het plangebied in lijn met de mogelijkheid om woningbouw te realiseren.

6.6 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen¹⁷ vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisi-

¹⁷ Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

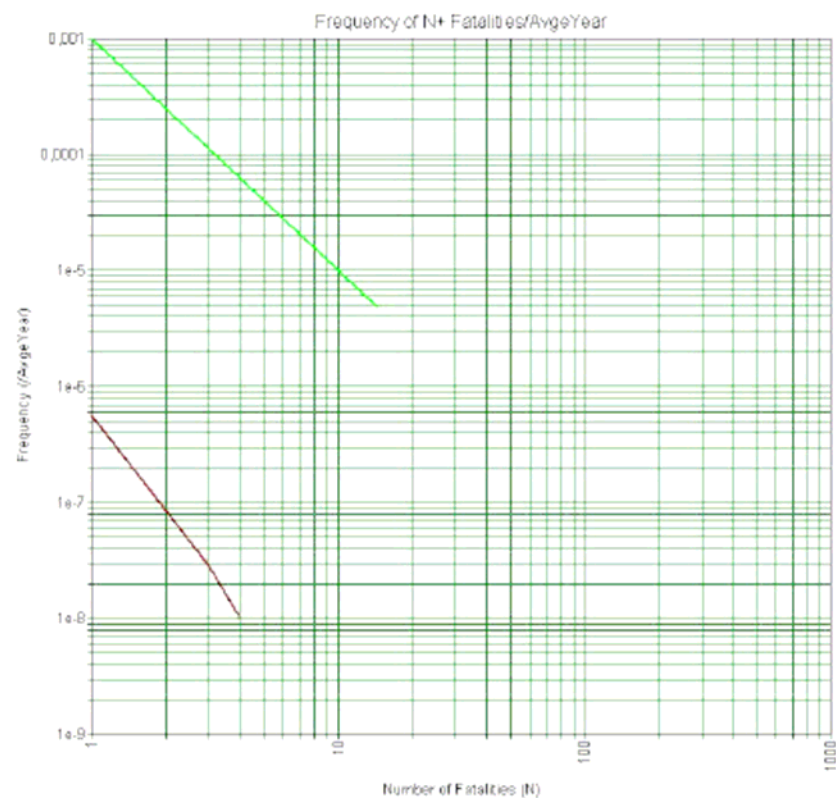
co. Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

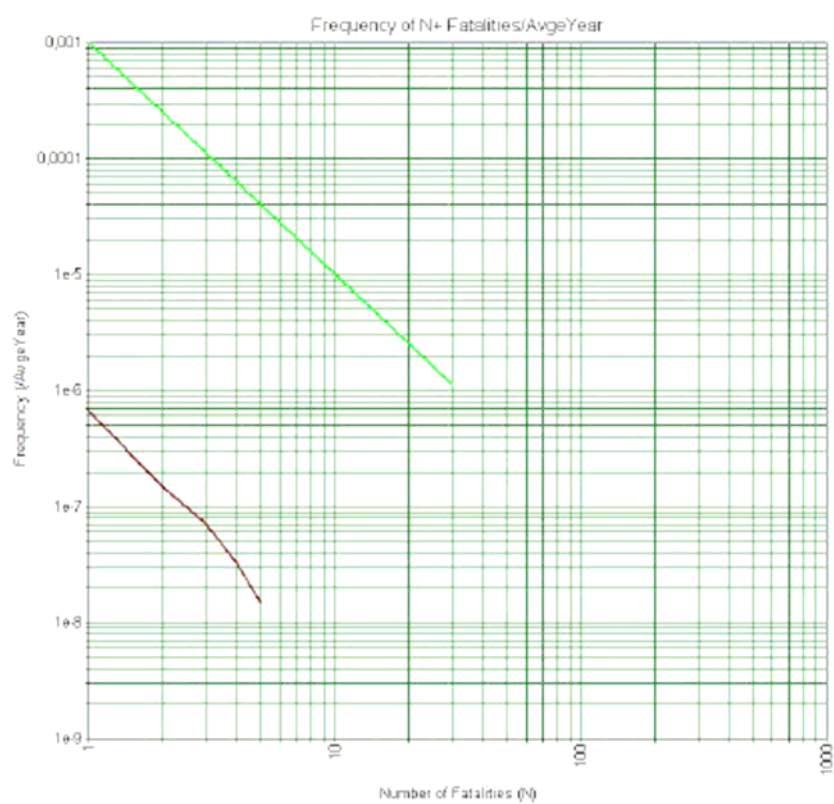
(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan.

Figuur 3.2 Groepsrisicocurve InterCheM zonder uitbreiding Ewijk



Figuur 3.3 Groepsrisicocurve InterCheM inclusief uitbreiding Ewijk



(Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants.

Plangebied

De ontwikkeling van woningen betekent de ontwikkeling van een kwetsbaar object en daarom is getoetst aan het Bevi en de wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Voor het gehele ontwikkelingsgebied "Den Elt" is een nota Externe Veiligheid Masterplan uitbreiding Ewijk opgesteld.¹⁸ Deze nota is op dit moment nog niet vastgesteld, maar geeft een indicatie van de risico's.

Risicovolle bedrijven

Volgens de risicokaart van de Provincie Gelderland¹⁹ is in de directe omgeving van het plangebied één bedrijf gevestigd dat gevaarlijke stoffen transporteert of opslaat. Op circa 1.300 meter is InterCheM gevestigd aan de Platinawerf 22-26 te Beuningen. Voor dit bedrijf heeft een QRA²⁰ plaatsgevonden. Op basis van deze QRA werd destijds gesteld dat het plaatsgebonden risico voldoet aan het BEVI en de oriënterende waarde van het groepsrisico niet wordt overschreden. In de nota Externe Veiligheid Masterplan uitbreiding Ewijk is tevens een QRA uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} het terrein van InterCheM slechts beperkt overschrijdt. Het plangebied ligt daarmee buiten deze contour. Het invloedsgebied voor maatgevende scenario's is berekend op 1.600 meter afstand van InterCheM.

Door de geplande uitbreidingen van Ewijk neemt het groepsrisico in zeer beperkte mate toe maar blijft ruim onder de oriënterende waarde van het groepsrisico. (zie figuren 3.2 en 3.3).

Transport gevaarlijke stoffen

Er bevinden zich geen transportroutes van gevaarlijke stoffen in de nabije omgeving van het plangebied. De van Heemstraweg en de A50 zijn gelegen op circa 700 meter afstand en zijn daarmee op voldoende afstand verwijderd van het plangebied. Het invloedsgebied van het groepsrisico van de weg reikt niet tot het plangebied. Geconcludeerd kan worden dat in het kader van de externe veiligheid geen belemmeringen aanwezig zijn ten aanzien van transportroutes.

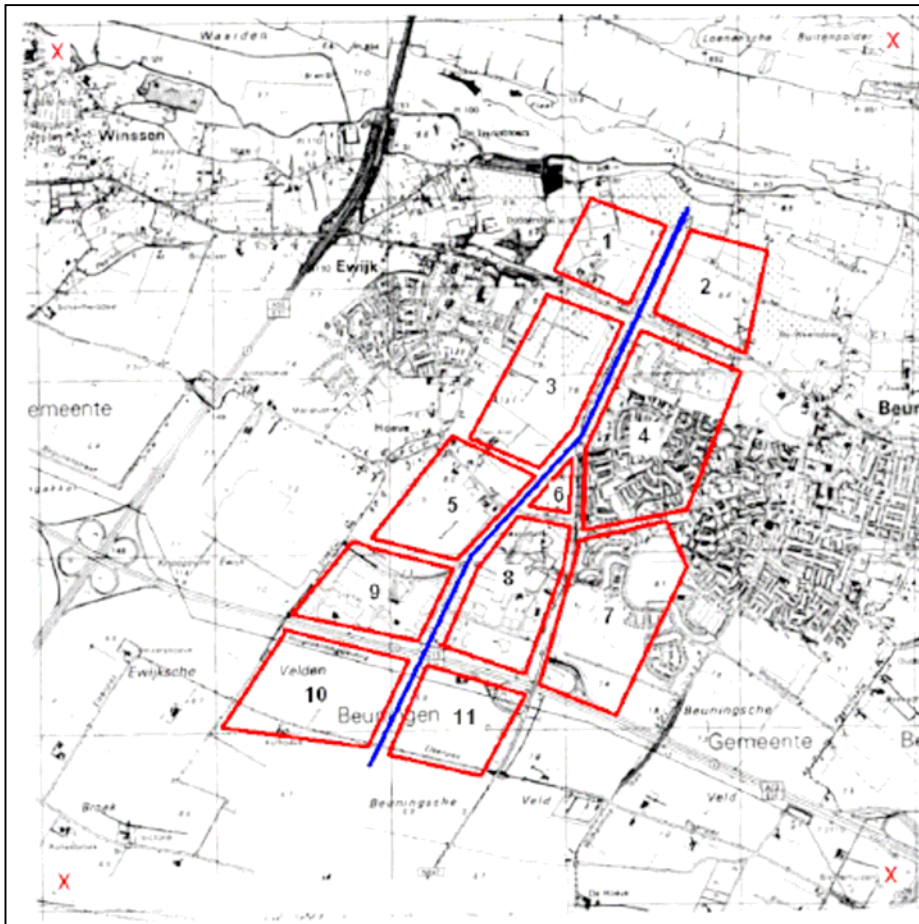
Buisleidingen

Ten oosten van het plangebied zijn vier buisleidingen gelegen. De leidingen zijn gelegen op circa 1.200 meter van het plangebied. (zie afbeelding). De plaatsgebonden risicocontour en het invloedsgebied van het groepsrisico reiken niet tot het plangebied. Uit de nota Externe Veiligheid Masterplan Uitbreiding Ewijk blijkt dat

¹⁸ Royal Haskoning, 28 oktober 2008, concept

¹⁹ Provincie Gelderland, Risicokaart

²⁰ Ingenieursbureau Oranjewoud/Save, 13 november 2006, nr. 166205



de leidingen geen plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} hebben en dat de curve van het groepsrisico onder de oriënterende waarde ligt.

Conclusie

De vestiging van IntercheM is op voldoende afstand van het plangebied gelegen en de transportroutes bevinden zich op voldoende afstand van het plangebied. De invloedsgebieden van de aanwezige buisleidingen reiken niet tot het plangebied. Geconcludeerd kan worden dat in het kader van de externe veiligheid geen belemmeringen aanwezig zijn. Het advies van de brandweer in het kader van externe veiligheid wordt separaat bijgevoegd.

6.7 Overige belemmeringen

Kabels en leidingen

De aanwezigheid van kabels en/of leidingen in een gebied kunnen de realisatie van bouwplannen in de weg staan. Dwars door de bestaande kern Ewijk loopt in oost-westrichting, tussen Nijmegen en Druten een straalverbindingsspad ten behoeve van

de telecommunicatie. Het straalverbindingspad stelt in een zone van 200 meter breedte beperkingen aan de hoogte van bebouwing en beplanting. Het straalpad loopt door het plangebied. De maximale bouwhoogte zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Kern Ewijk' dat geldt voor het straalpad is 42 meter. Hieraan voldoet het plan, met een maximale bouwhoogte van circa 11 meter.

Daarnaast zijn ten oosten van het plangebied gastransportleidingen gelegen op circa 1.000 meter. Daarmee zijn deze leidingen op voldoende afstand gelegen voor het plangebied om buiten het invloedsgebied van het groepsrisico te liggen.

Explosieven

In verband met de ligging van Ewijk nabij Nijmegen en de positie die deze stad in de Tweede Wereldoorlog heeft gehad, is besloten een onderzoek te laten verrichten naar de mogelijk aanwezigheid van explosieven (bommen/granaten) in de bodem in de gehele gemeente Beuningen. Conclusie van dit onderzoek luidt dat niet verwacht wordt dat er explosieven aangetroffen zullen worden in het ontwikkelingsgebied "Den Elt", waar het plangebied deel van uitmaakt.

6.8 Conclusie

Uit de onderzoeken naar milieuhygiënische aspecten, die in dit hoofdstuk zijn beschreven is gebleken dat de bouw van woningen in het plangebied niet belemmerd wordt door milieuhygiënische invloeden uit de omgeving. Bovendien heeft de bouw van de woningen zelf ook geen onevenredig negatieve milieuhygiënische gevolgen. Vanuit dit perspectief kan daarom medewerking verleend worden aan het project.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De ontwikkeling die met onderhavig plan wordt mogelijk gemaakt betreft een afspraak tussen de gemeente en een particulier. De realisatiekosten zijn voor rekening van de particulier. De plankosten en eventuele planschadekosten komen voor rekening van de gemeente. De kosten worden gefinancierd uit het budget bestemmingsplannen.

8. JURIDISCHE PLANOPZET

8.1 Juridisch-planologisch opzet

De in deze toelichting beschreven planuitgangspunten zijn juridisch-planologisch vertaald in een bestemmingsregeling, die bindend is voor overheid en burgers. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding (plankaart) vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen.

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

8.2 Systematiek

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te 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 SVBP2008.

Hieronder wordt de systematiek, opbouw en indeling van de regels kort toegelicht.

8.2.1 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 plankaart geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

8.2.2 Bestemmingsregels

In het tweede hoofdstuk komen de bestemmingen aan de orde. Het onderhavige bestemmingsplan kent twee bestemmingen (Wonen en Tuin).

De opbouw van de bestemmingen ziet er als volgt uit:

Bestemmingsomschrijving:

De omschrijving van de doeleinden. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende 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 plankaart.

Ontheffing van de bouwregels:

In deze bepaling wordt een opsomming gegeven van de bouwregels waarvan burgemeester en wethouders ontheffing kunnen verlenen. Een ontheffingsbevoegdheid wordt alleen opgenomen als dit noodzakelijk wordt geacht in verband met het gewenst ruimtelijk beleid. Dat wil zeggen dat een ontheffingsbevoegdheid alleen in het bestemmingsplan wordt opgenomen als de gemeente vanuit beleidsmatige overwegingen een zekere flexibiliteit in het plan wil houden. De bevoegdheid tot het verlenen van de ontheffing wordt objectief begrensd en bevat duidelijke criteria.

Specifieke gebruiksregels:

In dit onderdeel is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen genoemd, 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 in de bestemmingsomschrijving genoemde doeleinden.

Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een ontheffing, bepaalde vormen van gebruik, die conform de bestemmingsomschrijving niet zijn toegestaan, toch toestaan. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

8.2.3 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 opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene ontheffingsbevoegdheid:

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan ontheffing kan worden verleend. Het gaat hierbij om de bevoegdheid om ontheffing te verlenen van de regels die gelden voor het gehele plangebied. De criteria, die bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Algemene procedureregels:

In deze bepaling staat aangegeven welke procedure dient te worden gevolgd bij de voorbereiding van het toepassen van een ontheffingsbevoegdheid.

8.2.4 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 bebouwingsregels. 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 bouwvergunning 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:

Deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

8.3 Systematiek per bestemming

Tuin

-gebruiksmogelijkheden-

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bedoeld voor tuinen, water en waterberging en parkeervoorzieningen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. De locatie waar het perceel door middel van een inrit moet worden ontsloten, is door middel van een aanduiding op de verbeelding (plankaart) aangegeven.

-bouwmogelijkheden-

De bouwmogelijkheden op deze gronden zijn beperkt. Er zijn slechts een garage of overkapping, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en aan de woning aan te bouwen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. De garage of overkapping mogen alleen worden gesitueerd daar waar dat op de verbeelding (plankaart) staat aangegeven. Ook de situering van de erfafscheidingen staat op de verbeelding (plankaart) aangegeven. De bouwwerken moeten wel voldoen aan de in de regels gestelde eisen.

Wonen

-gebruiksmogelijkheden-

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bedoeld voor wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van beroep aan huis en/of bedrijf aan huis met daarbij behorende tuinen en erven, parkeervoorzieningen. Een kantoor is toegestaan daar waar dat op de verbeelding (plankaart) is aangegeven.

-bouwmogelijkheden-

Onderscheid wordt gemaakt tussen het bouwvlak en het bestemmingsvlak. Het hoofdgebouw mag uitsluitend in het bouwvlak worden gesitueerd. Binnen het bouwvlak mag als hoofdgebouw uitsluitend het type woning worden gebouwd zoals door middel van een aanduiding op de verbeelding (plankaart) wordt aangegeven. Het uitgangspunt is dat er uitsluitend twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen zijn toegestaan. De maximale goothoogte staat aangegeven op de verbeelding (plankaart). Bijgebouwen zijn toegestaan binnen het gehele bestemmingsvlak. Per woning geldt een maximum van 70 m² aan bijgebouwen. In de regels staan verder bepaling over welke bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan en tot welke hoogte.

9. VOOROVERLEG

9.1 Inleiding

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

9.2 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

9.3 Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Gezien de aard en omvang van het plan is besloten geen inspraakprocedure te voeren.

