

1.	INLEIDING	3
1.1.	Ligging plangebied	3
1.2.	Vigerend bestemmingsplan	4
1.3.	Motivering van het bestemmingsplan	5
1.4.	Leeswijzer	7
2.	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE.....	8
2.1.	Stedenbouwkundig- landschappelijke structuur.....	8
2.2.	Cultuurhistorie en archeologie	9
3.	PLANOLOGISCHE & RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	14
3.1.	Alternatieven	14
3.2.	Het ruimtelijk concept	14
3.3.	Beleidskader.....	15
4.	STEDENBOUWKUNDIG PLAN.....	26
4.1.	Herontwikkelingslocaties	26
4.2.	Buitenruimte	31
4.3.	Verkeer, bereikbaarheid en parkeren.....	32
5.	MILIEU, WATERTOETS, GELUID.....	35
5.1.	Wegverkeerslawaaï	35
5.2.	Scheepvaartverkeerslawaaï	35
5.3.	Externe veiligheid	35
5.4.	Luchtkwaliteit	36
5.5.	Bodemkwaliteit	37
5.6.	Natuurwaarden	39
5.7.	Waterparagraaf	44
6.	HAALBAARHEID	49
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	49
6.2.	Overleg	49
6.3.	Inspraak	49
6.4.	Zienswijzen.....	50
7.	JURIDISCHE OPZET	51
7.1.	Opbouw regels	51
7.2.	Bestemmingen	52

BIJLAGEN 57

Bijlage 1: In het kader van Emab af te wegen rode functies (en hun betekenis voor de rivierkundige maatregel)59

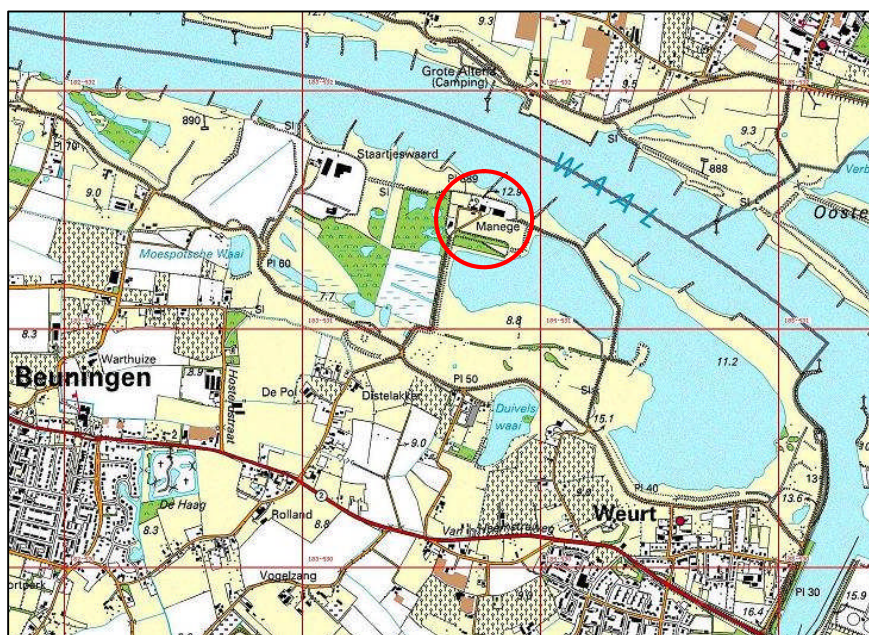
Bijlage 2: Ontwikkelproces en afweging van rivierkundige maatregelen.61

1. INLEIDING

1.1. Ligging plangebied

Het plangebied wordt gevormd door de gronden van de voormalige steenfabriek. Dit terrein omvat een aantal bestaande gebouwen (de steenoven met schoorsteen, de veldoven en de woningen op huisnummers 12 en 14 met bijbehorende gebouwen) en een aantal voormalige gebouwen (de vormelingenloods en de haaghutten), welke deel uitmaken van het plan.

De ligging van het terrein is op onderstaande topografische kaart weergegeven. Het plangebied ligt buitendijks van de Waalbandijk, in de zomerpolder "Beuningse Uiterwaard". Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Beuningen, ten noordoosten van de kern Beuningen en ten noordwesten van de kern Weurt.



Ligging planlocatie

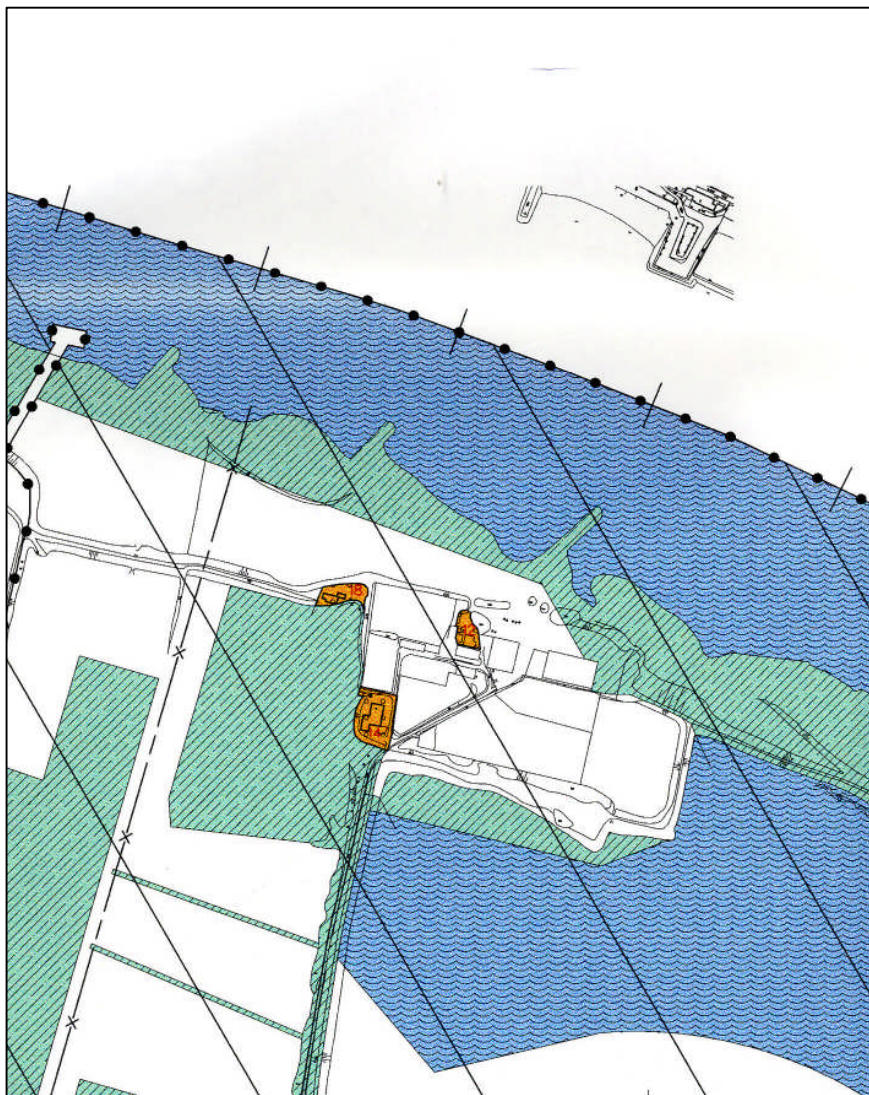
De aanvraag betreft de herontwikkeling van het terrein 'de Bunswaard' ten behoeve van woningbouw. De initiatiefnemer hiertoe is BOEi (Nationale Maatschappij tot Behoud, Ontwikkeling en Exploitatie van Industrieel Erfgoed). BOEi is een particuliere organisatie die zich bezig houdt met herbestemmen van industriële monumenten. Teneinde de uitbreiding in een correct stedenbouwkundig en landschappelijk kader te plaatsen, wordt ook de ruimere omgeving van de uitbreidingslocatie, de diverse grondposities van de familie Burgers en de (gedeeltelijke) Beuningse uiterwaarden, in de studie betrokken.

Het bouwvoornemen is in strijd met het bestemmingsplan Buitengebied. Voorliggend bestemmingsplan beoogt een planologisch kader te scheppen waarbinnen de ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt

1.2. Vigerend bestemmingsplan

Bestemmingsplan Buitengebied 1997

De locatie valt hoofdzakelijk binnen het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Beuningen (1997).



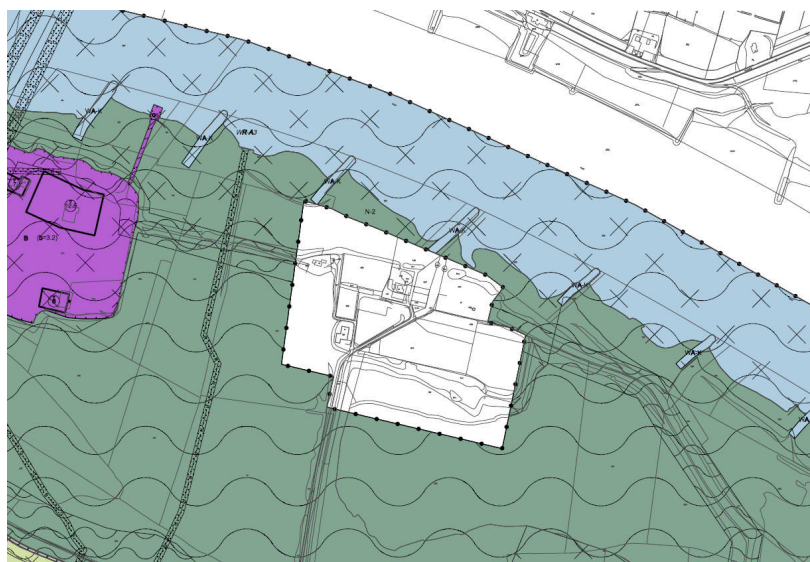
Uitsnede huidige bestemmingsplan Buitengebied (vastgesteld 22 04 1997)

Het grootste deel van de bestaande gebouwen behorende bij de woningen op nr. 12, 14 en 16 zijn bestemd als burgerwoningen (artikel 6). De veldoven en de steen- of vlamoven en de omliggende gronden waarvoorheen de haaghutten waren, zijn bestemd als "Agrarische

doeleinden". De locatie van de voormalige loods aan de oostzijde van de steenoven is bestemd als "Overig natuurgebied".

Verder dient rekening te worden gehouden met het behoud en de ontwikkeling van natuurwaarden in het gehele plangebied en omgeving, wat tot uitdrukking komt in de nadere differentiatie "Gemengd gebied met natuurdoelstelling en waterstaatsdoeleinden".

Bestemmingsplan Buitengebied 2011



Het noordoosten van het plangebied is opgenomen binnen het bestemmingsplan buitengebied 2011. Het gebied is bestemd tot Natuur-2. Daarnaast zijn de volgende dubbelbestemmingen opgenomen:

- Waterstaat- Stroomvoerend Rivierbed
- Waterstaat- Waterkering
- Waarde- Archeologie 3

1.3. Motivering van het bestemmingsplan

In 2001 is door BOEi de steenoven aangekocht. Daarnaast zal ook de veldoven worden aangekocht, met als doel behoud van het gehele complex. Dit heeft geleid tot rangschikking van de gebouwen als rijksmonument.

In 2002 is de Bunswaard in het kader van een herinventarisatie van locaties van (voormalige) baksteenfabrieken in het Gelderse Rivierengebied in 2001 geclassificeerd als categorie 12 (rapport "Ruimte voor Cultuur"). Categorie 12 betreft oude ovens met schoorsteen, welke (grotendeels) compleet zijn en buiten bedrijf.

Voor categorie 12 steenfabrieken is het doel deze te behouden door een combinatie van bescherming als rijksmonument en duurzame herbestemming.

Per complex zal als maatwerk tussen en met betrokken partijen moeten worden onderzocht, welke nieuwe bestemmingen cultuurhistorisch,

landschappelijk, planologisch en economisch op zich of te samen kunnen leiden tot een haalbare exploitatie binnen de beleidskaders van Ruimte voor rivieren.

Als gevolg van deze classificatie is BOEi van 2002 tot 2005 actief in het werven van fondsen en het zoeken van beleidsruimte voor nieuwe initiatieven ter bescherming van de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen.

In 2005 is de Bunswaard door de ministeries van VROM en V&W aangemerkt als één van de vijftien locaties waar de betreffende gemeenten de mogelijkheid krijgen om te experimenteren met aangepaste bouwvormen (zogenoeten EMAB-locaties). Deze EMAB-locaties, lopen vooruit op de vaststelling van de beleidslijn Grote Rivieren. De Bunswaard krijgt hiermee beleidsruimte om te experimenteren met innovatieve bouwvormen in het rivierbed. Omdat in de Beuningse uiterwaarden meerdere partijen actief zijn met meerdere initiatieven, is het wenselijk om deze kans breder te trekken. Eveneens in 2005 is, met gemeentelijke bijdrage, gestart met de restauratie van de schoorsteen.

In 2006 is onder andere door de eigenaren BOEi, en de bewoners van de Bunswaard het initiatief genomen tot het opstellen van één integrale visie voor drie ruimtelijk te onderscheiden onderdelen van de uiterwaarden. Deze initiatieven hebben een ruimtelijke samenhang. BOEi is eigenaar van de, als rijksmonument aangewezen, steenoven van de Bunswaard. De eigendommen van de bewoners van de Bunswaard liggen als een schil om de steenoven (bestaande uit meerdere kamers) en vormen het gebied Groot Bunswaard. Voor elk deelplan is besloten verdere planontwikkeling afzonderlijk te doorlopen.

Voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel het behoud van de steenfabriek mogelijk te maken, waarbij naast behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden als nieuwe functie woningbouw wordt nagestreefd als economische drager van het project. Het bestemmingsplan biedt enerzijds de initiatiefnemer de nodige bewegingsruimte en anderzijds de gemeente een goed handhaafbaar bestemmingsplan.

De provincie, gemeente en de initiatiefnemer hebben in het verleden naar diverse facetten van de planontwikkeling onderzoek c.q. overleg uitgevoerd. Het resultaat van deze handelingen is, dat in ieder geval met de provincie, Rijkswaterstaat en de gemeente in principe overeenstemming bestaat over de planologische aanvaardbaarheid van het plan.

1.4. Leeswijzer

- Een analyse van de bestaande situatie is uiteengezet in hoofdstuk 2.
- Het plangebied wordt in hoofdstuk 3 geplaatst binnen het planologisch kader.
- In hoofdstuk 4 wordt de beoogde ruimtelijke en functionele opbouw van het plangebied aangegeven en gemotiveerd.
- In hoofdstuk 5 wordt getoetst of de beoogde ontwikkeling past binnen de randvoorwaarden vanuit milieu en water.
- In hoofdstuk 6 vindt een korte financieel-economische verantwoording van het gekozen bestemmingsplanbeleid plaats, en is iets opgenomen over overleg, inspraak en de zienswijzenprocedure.
- In hoofdstuk 7 wordt tot slot de hoofdropzet van de verbeelding en regels toegelicht.

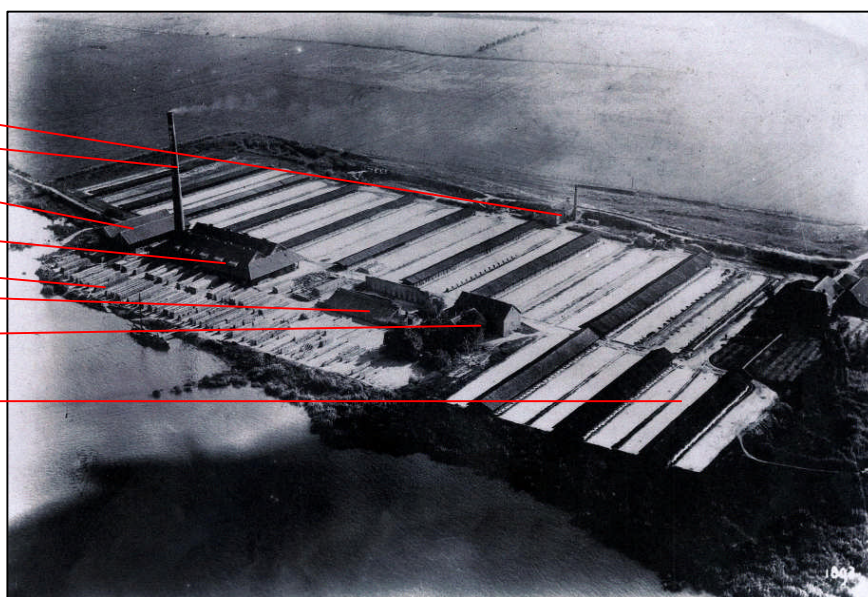
2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

De randvoorwaarden voor het bestemmingsplan worden bepaald door een analyse van het plangebied en haar (omgevings)waarden. Hierbij wordt gekeken naar het plangebied zelf en de samenhang van het plangebied met de ruimtelijke omgeving.

2.1. Stedenbouwkundig- landschappelijke structuur

De bebouwing van twee steenfabrieken staat nog gedeeltelijk in de uiterwaarden bij Beuningen. Eén van deze complexen is de Bunswaard. Dit steenfabriekencomplex ligt op de zuidoever parallel aan de rivier de Waal. Het andere steenfabriekencomplex is Staartjeswaard. Het terrein Bunswaard ligt pal aan het zomerbed van de rivier op de verhoogde oeverwal. Op een oudere luchtfoto is zichtbaar dat het huidige terrein aan drie zijden werd omgeven door tot het fabrieksterrein behorende gronden. De zuidgrens van dit terrein werd gevormd door de ringdijk, waartegen thans nog de funderingen van de machinegebouwen (pershuisje) zichtbaar zijn.

Pershuisje
Schoorsteen
Vormelingen loods
Vlamoven
Tasveld
Veldoven
Voormalige bazen-
/directeurswoning
Haaghutten



Steenfabriek rond 1920



Het fabriekskomplex wordt thans gevormd door de grote vlamoven uit 1917 (kamerringoven met overslaande vlam) en de ten westen hiervan gelegen zeer forse veldoven (Waaloven) uit 1840. De vlamoven heeft een rechthoekige plattegrond en ligt parallel aan de rivier. De veldoven ligt ten westen van de vlamoven en heeft tezamen met de beide aanbouwen tegen buitenzijde van de ovenmuren een rechthoekige plattegrond, haaks op de rivier. De kamerringoven wordt momenteel gebruikt voor opslag van de kap, welke is verwijderd om verder verval en gevaar te voorkomen. De veldoven wordt gebruikt voor diverse opslag.



Op het terrein bevindt zich eveneens een boerderij (huisnummer 14), zie onderstaande foto. Deze boerderij is niet meer agrarisch in gebruik. Bij de boerderij bevinden zich een aantal forse bijgebouwen, de voormalige bedrijfsgebouwen en directeurs-/bazenwoning (huisnummer 12) met opstallen. Deze gebouwen zijn hoofdzakelijk in gebruik voor opslag.



Impressie boerderij complex (huisnummer 14)

2.2. Cultuurhistorie en archeologie

Het rapport "Ruimte voor Cultuur" van het RACM (tegenwoordig Rijksdienst voor Cultureel erfgoed; RCE) heeft geleid tot rangschikking van enkele gebouwen van het terrein de Bunswaard als Rijksmonument. Het complex bestaat uit de steenoven met schoorsteen (daterend uit ca 1917) en de veldoven (daterend uit ca. 1840).



Steenfabriek de Bunswaard rond 1950

De rangschikking spreekt over het totale complex als beschermd monument (nr 523165). De afzonderlijke complexonderdelen zijn eveneens als monument beschermd, zoals de steenoven met schoorsteen (nr 523166) en de veldoven (nr. 523167).

Hiernavolgend een beschrijving van de (cultuur)historische en archeologische waarden van het complex.

Historie

De steenfabriek werd gebouwd in 1917 door Th. Burgers die al meerdere steenfabrieken in exploitatie had. In de crisisjaren en Tweede Wereldoorlog lag de productie stil terwijl in de jaren zestig de oven alleen werd gebruikt als extra 'afbak'-capaciteit. De gewelven in de ovenkamers zijn daarom nog in gave staat; de oven zelf is voor steenfabrieken relatief rijk gedetailleerd.

In opdracht van Stichting 'De Bunswaard' is door Monumenten Advies Bureau in 2003 een bouwhistorisch onderzoek verricht.

Navolgend de conclusies:

Situering- en ensemblewaarde

De fabrieksterreinstructuur van het door een lage zomerdijk omgeven rechthoekige terrein tegen de verhoogde wal, waarop de ovens zijn gelegen, bezit een hoge monumentwaarde. Met name het open karakter van het fabrieksterrein en de in het terrein aanwezige hoogteverschillen zijn behoudenswaardig.

Architectuur- en bouwhistorische waarde



Impressie schoorsteen

Gezien het feit dat de veldoven nog bewaard is gebleven, én omdat hiervan het productieproces nog valt te herleiden (zie inleiding van deze paragraaf), kan gesteld worden dat de veldoven een hoge bouwhistorische waarde heeft.



Cultuurhistorische waarde

Van de kamerringoven ontbreekt momenteel de grote kapconstructie volledig. Hierdoor is het silhouet van de oven sterk aangetast. Doordat bepaalde wijzigingen aan het ovenlichaam nog afleesbaar zijn aan de ovenkamers en het centrale rookkanaal en omdat deze van zeer beperkte aard zijn geweest is er sprake van een hoge bouwhistorische waarde. De genoemde wijzigingen betreffen wijzigingen die een verbetering van het productieproces tot doel hadden.

De steenfabriek heeft een belangrijke cultuurhistorische waarde vanwege de verwijzing naar de belangrijke rol die de baksteenfabricage voor de ontwikkeling van dit gebied heeft betekend. Deze rol komt onder andere tot uitdrukking in de werkgelegenheid die de fabriek bood voor bewoners van de omliggende dorpen Weurt en Beuningen.

Het plangebied ligt net buiten het Belvédère gebied Land van Maas en Waal.

Archeologie

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient niet alleen rekening te worden gehouden met bekende monumenten, maar ook met de omstandigheid dat in bepaalde terreinen nog archeologische resten in de bodem kunnen worden aangetroffen.



Uitsnede gemeentelijke archeologische verwachtingswaardekaart

In archeologisch opzicht is Beuningen een rijke gemeente. Van het plangebied zijn echter geen archeologische gegevens bekend in de zin dat er geen vindplaatsen bekend zijn bij het RCE.

De gemeente Beuningen heeft het beleid voor archeologie nader vastgelegd met behulp van een archeologische beleidsadvieskaart.

Hierop is aangegeven wat de archeologische verwachtingswaarden voor

de verschillende gronden zijn, en vanaf welke diepte en oppervlakte voor ingrepen in de bodem een archeologische onderzoeksplicht geldt. Het plangebied ligt volgens de gemeentelijke kaart deels in een gebied met een zeer lage archeologische verwachtingswaarde (grijs op de afbeelding), en deels in een gebied met middelhoge of lage archeologische verwachtingswaarde (lichtgroen op de afbeelding). Aan de bebouwing van de steenfabriek is lokaal een hoge waarde toegekend (roze vlek).

Voor het gebied met hoge archeologische verwachtingswaarde is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' opgenomen. Voor het gebied met een middelhoge of lage archeologische verwachtingswaarde is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' opgenomen. De samenvoeging van de middelhoge en lage archeologische verwachting in één dubbelbestemming is het gevolg van de meanderende rivieren in het verleden en het daarbij behorende patroon van leefgebieden rond deze rivieren.

Voor gebieden die reeds zijn onderzocht of verstoord (grijs) is geen dubbelbestemming archeologie op de verbeelding opgenomen.

Voor bodemingrepen met een diepte van meer dan 30 cm beneden maaiveld in gebieden die vallen binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' (hoge archeologische verwachtingswaarde) wordt bij een omvang van meer dan 120 m² nader archeologisch onderzoek verplicht gesteld.

Voor bodemingrepen in een gebied met een middelhoge of lage archeologische verwachtingswaarde ('Waarde - Archeologie 3') wordt pas een nader archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen dieper dan 30 cm een omvang van meer dan 2.000 m².

De keuze voor 30 cm is gebaseerd op de gemiddelde verstoringsdiepte in Nederland, ook wel de bouwvoor genoemd. Deze keuze wordt onderbouwd door een uitspraak van de Raad van State van 23-05-2007: 'Voorts is aannemelijk dat bij het vergraven en het afgraven van de bodem dieper dan 0,3 meter de in de bodem archeologische waarden onherstelbaar kunnen worden beschadigd'.

In sommige gevallen is het vanuit praktisch oogpunt niet gewenst om een archeologisch onderzoek te eisen. Dit levert slechts administratieve lasten voor zowel de verstoorder als het bevoegd gezag op, terwijl de archeologische winst minimaal is. Dit geldt in situaties waarvan het zeer aannemelijk is dat de bodem geroerd is en de kans op archeologische vondsten minimaal. Dit betreft:

- voortzetting van normaal agrarisch gebruik zoals ploegen, zaai- en oogstklaar maken, vervangen van bestaande drainage, aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen en vervangen van boomgaarden;

- omgevingsvergunningen voor het bouwen waarbij het nieuw te bouwen bouwwerk zich bevindt op de bestaande fundering of ten hoogste 2,5 meter hierbuiten;
 - vervangen of beheren van riolering, kabels, leidingen of bestratingen.
- Voor gronden aangeduid met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' of 'Waarde - Archeologie 3' geldt in geval van bovenstaande situaties een vrijstelling voor archeologisch onderzoek.

In voorliggend plan wordt er in het algemeen van uitgegaan dat de op te richten bebouwing en uit te voeren werkzaamheden in het kader van het project van een dergelijke omvang zijn, dat een archeologisch onderzoek niet nodig is.

3. PLANOLOGISCHE & RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

In dit hoofdstuk wordt het plangebied in het planologisch kader geplaatst.

3.1. Alternatieven

In opdracht van de gemeente Beuningen is in 1997 door R.A.B. een haalbaarheidsonderzoek verricht naar de hergebruikmogelijkheden van de steenfabriek. Hiertoe zijn drie modellen voor het inpassen van een nieuwe functie uitgewerkt.

Deze modellen omvatten drie verschillende categorieën functies:

- Wonen;
- Toerisme;
- Bestemming manege.

Uitgangspunt bij reconstructie van het steenfabriekencomplex vormt het herstel van deze waardevolle steenfabriek met bebouwing zoals steenoven, schoorsteen (gerestaureerd) en vormelingenloods. Behoud door ontwikkeling dus.

Genoemde functies kunnen worden ondergebracht in de ringoven, waarbij de stenen onderbouw in tact kan blijven. Woningbouw volgens het onderzochte model is zeer aantrekkelijk vanwege de bijzondere ontsluitingsgang en het riante uitzicht aan beide zijden over de uiterwaarden en de Waal.

De keuze voor wonen heeft de volgende redenen:

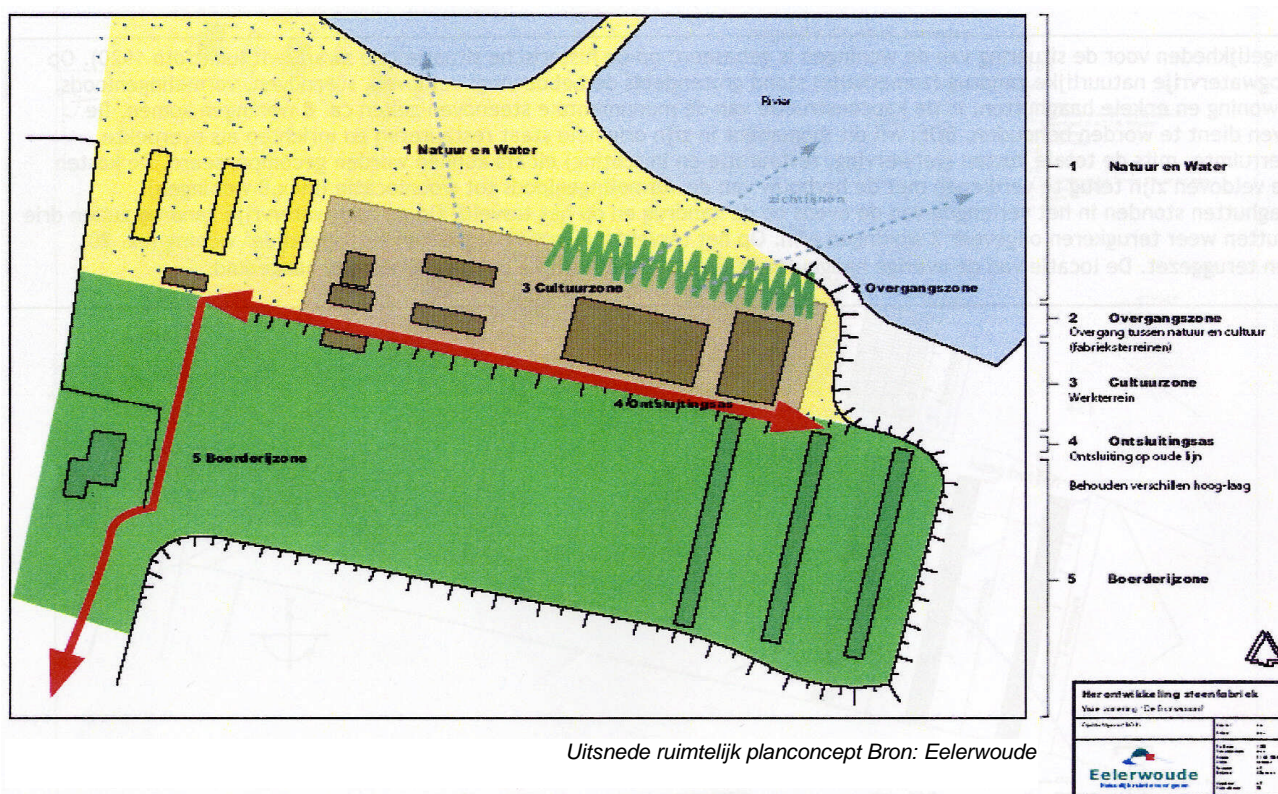
- goede (economische) mogelijkheden voor onderhoud van de gebouwen;
- relatief lage verkeersbelasting;
- recreatiedruk op de uiterwaarden blijft beperkt;
- de aanwijzing als EMAB-locatie (beleidsruimte voor functieverandering naar wonen);
- het markttechnisch perspectief;
- goede ervaring op andere steenfabriekcomplexen (Bovenste Polder, Wageningen).

3.2. Het ruimtelijk concept

Uitgangspunt voor het ruimtelijk planconcept is voortbouwen op de bestaande cultuurhistorische karakteristieken.

De mogelijkheden voor de situering van de woningen is daarom gebaseerd op de (cultuur)historische situatie (zie zwart/wit luchtfoto 1920). Op de hoogwatervrije natuurlijke zandrug (zomerkade) stond grotendeels de bebouwing: veldoven, steenoven, vormelingenloods, bazenwoning en enkele haaghutten. In de kapconstructie van de monumentale steenoven zullen 8 woningen komen. De veldoven dient te worden behouden. Dit monument zal in zijn originele staat worden gerestaureerd en ingericht als overdekte parkeerruimte, mits de totale

kosten (verwerving, restauratie en inrichting) elders kunnen worden gecompenseerd. De kosten van de veldoven zijn terug te verdienen met de herbouw van de vormelingenloods tot woonlocatie (4 woningen). Met herbouw van deze loods wordt de cultuurhistorische waarde van het complex als totaal verder versterkt. De haaghutten stonden in het verlengde van de ovens op de zandrug en op het tasveld. Op de hoogwatervrije zandrug zullen 3 haaghutten weer terugkeren met een functie voor (3) woningen. Het pershuisje op de ringdijk zal worden terug gebouwd tot één woning.



3.3. Beleidskader

Rijksbeleid

Uiteraard is voor de functieverandering van de steenfabriek naar burgerwoningen geen specifiek beleid geformuleerd op rijksniveau. Wel voegt het plan zich naar meer algemene beleidsuitgangspunten op het gebied van bijvoorbeeld behoud van cultuurhistorische waarden. De op rijksniveau vastgelegde watertoets is ook onderdeel van dit plan. Daarmee samenhangend beleid, onderzoek en maatregelen zijn in een aparte waterparagraaf beschreven.

Ruimte voor Cultuur

Het rapport "Ruimte voor Cultuur" (voormalig RACM, tegenwoordig Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed) is al in paragraaf 2.2 (pagina 8 en 9) aan de orde gekomen.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en vervangt enkele ruimtelijke doelen en uitspraken uit andere documenten. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Het Rijk is verantwoordelijk voor het riviersysteem. Het doel is te borgen dat het riviersysteem ruimte houdt om water over Rijntakken en Maas veilig af te voeren, ook voor de lange termijn. Waar dit verantwoord is, wordt binnen het hoofdwatersysteem ruimte voor andere functies geboden.

De ontwikkeling van nieuwe woningen in bestaande bebouwing is dus mogelijk, mits de veiligheid van het watersysteem en de ruimte voor de rivier gewaarborgd is. In hoofdstuk 5.7 wordt ingegaan op de gevolgen van de ontwikkeling voor de waterhuishouding en de veiligheid van het riviersysteem.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en is deels opgebouwd uit hoofdstukken afkomstig van de 'oude' ontwerp AMvB Ruimte die in 2009 al aan inspraak is onderworpen, en deels uit nieuwe onderwerpen.

Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden. Het betreft alleen die regels uit het eerdere ontwerp van de AMvB Ruimte (d.d. 2 juni 2009), die als nationaal belang in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd: 2) Project Mainportontwikkeling Rotterdam, 3) Kustfundament, 4) Grote Rivieren (exclusief reserveringsgebieden Maas), 5) Waddenzee en waddengebied en 6) Defensie.

De overige in de SVIR opgenomen nationale belangen worden neergelegd in een ontwerpwijziging van het Barro.

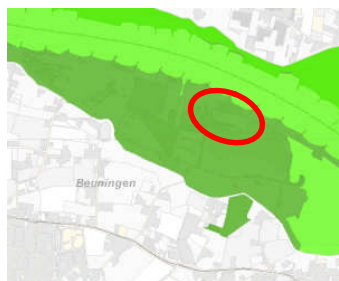
De voorgenoemde ontwikkeling raakt het nationale belang 4) Grote Rivieren. Het plangebied is gelegen binnen het 'stroomvoerend rivierbed'.

Conform artikel 2.4.4 kan een bestemmingsplan dat betrekking heeft op het stroomvoerend deel van het rivierbed (onverminderd artikel 2.4.3) ten opzichte van het daaraan voorafgaande bestemmingsplan uitsluitend een wijziging mogelijk maken, voor zover daarbij een of meer van de volgende activiteiten worden mogelijk gemaakt:

- a. de aanleg of wijziging van waterstaatkundige kunstwerken;
- b. de verwezenlijking van voorzieningen voor een betere en veilige afwikkeling van de beroeps- of recreatievaart;
- c. de bouw of wijziging van waterkrachtcentrales;
- d. de vestiging of uitbreiding van overslagbedrijven of het realiseren van overslagfaciliteiten, uitsluitend voor zover de activiteit gekoppeld is aan het vervoer over de rivier;
- e. de aanleg of wijziging van scheepswerven voor beroeps- of pleziervaartuigen;
- f. de verwezenlijking en het beheer van natuurterreinen;
- g. de uitbreiding of wijziging van bestaande steenfabrieken;
- h. de verwezenlijking van voorzieningen die onlosmakelijk met de waterrecreatie zijn verbonden;
- i. de winning van oppervlaktedelfstoffen;
- j. de verwezenlijking van voorzieningen van groot openbaar belang die niet buiten het rivierbed kunnen worden gerealiseerd;
- k. activiteiten van een zwaarwegend bedrijfseconomisch belang voor bestaande grondgebonden agrarische bedrijven die niet buiten het rivierbed kunnen worden gerealiseerd;
- l. een functieverandering binnen de bestaande bebouwing;
- m. activiteiten die onderdeel uitmaken van de lijst van maatregelen opgenomen in de Bijlage bij de planologische kernbeslissing Ruimte voor de Rivier en waarvan de uitvoering wordt gefinancierd door Onze Minister.

Ontwikkelingen die een groot openbaar belang dienen kunnen worden toegestaan. De rol van het plangebied als EMAB-project wordt in dit

kader als groot openbaar belang beschouwd. Dit betekent dat de voorgenomen ontwikkeling passend is binnen het Barro.



EHS

De Bunswaard ligt geheel in de EHS, zie ook paragraaf 5.6 natuurwaarden. Hier geldt het 'Nee, tenzij'-principe; nieuwe activiteiten die de wezenlijke kenmerken en waarden van de ecologische hoofdstructuur significant aantasten zijn verboden, tenzij sprake is van groot openbaar belang, er geen andere mogelijkheden voor realisatie zijn en de negatieve gevolgen worden beperkt en gecompenseerd (3.12 lid 1, 2 en 3). De EHS is sterk ruimtelijk structurerend en bepalend voor de ruimtelijke kwaliteit op provinciaal niveau. Ze maakt daarom onderdeel uit van het provinciale groenblauwe raamwerk (zie hieronder).

EMAB

De Bunswaard is één van de 15 EMAB-projecten en neemt samen met de andere twee steenfabrieken een bijzondere plek in. Andere voorbeelden zijn de Plasserwaard en Koppenwaard in Wageningen en Angelo. EMAB staat voor Experimenteren Met Aangepast Bouwen in het rivierenbed waardoor ontwikkelingen in de uiterwaarden aan de rivier mogelijk worden. Met de goedkeuring van de Beleidslijn grote rivieren in 2006 wordt nog meer beleidsruimte gecreëerd voor deze (her)ontwikkelingen (waaronder functieverandering binnen bestaande bebouwing).

De te realiseren innovatieve projecten op de vijftien aangewezen locaties dienen aan de eigen voorwaarden te voldoen. Er zal voor de vijftien experimenten dan ook geen afzonderlijke toets aan de beleidslijn plaatsvinden.

EMAB en het plangebied

Voor de herontwikkeling van de bestaande bebouwing (steenoven, veldoven en vormelingenloods) door middel van functieverandering is veelvuldig overleg gevoerd met diverse partijen, waaronder ook Rijkswaterstaat. Rijkswaterstaat heeft op juni 2008 haar goedkeuring aan het project verleend.

Alle nieuwe woningen zullen worden gerealiseerd op de hoge zandrug. Door de gevoelige (woon)functies hoger dan maaiveldniveau aan te brengen wordt invulling gegeven aan het aangepast bouwen en veiligheid. Ook doordat het wonen op de eerste verdieping van de steenoven wordt gerealiseerd.

Verhouding tot de EMAB-randvoorwaarden

Navolgend wordt beschreven hoe het plan past binnen de door het rijk gestelde voorwaarden aan EMAB-initiatieven. In de bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting wordt afgeleid welke rode functies onderdeel uitmaken van deze afweging en hier derhalve worden aangeduid als "de bouwactiviteit".

In paragraaf 4.1 wordt nader ingegaan op de uitwerking van deze ontwikkelingen. De relatie met het waterbeleid wordt besproken in de waterparagraaf 5.7.

a. De bouwactiviteit mag niet in strijd zijn met overige wet- en regelgeving.

Er is geen Wet- en regelgeving waarmee het plan in strijd is.

b. De bouwactiviteit dient een uitvoering te zijn van een opgave voor de ruimtelijke ordening, die past binnen het nationaal en provinciaal ruimtelijk beleid en die de steun van de provincie en het Rijk heeft.

Het initiatief is genoemd in het streekplan en is een invulling van het rijksbeleid tot "behoud door ontwikkeling" als beschreven in de Nota Ruimte.

c. De gemeente coördineert en steunt de vergunningsaanvraag.

De gemeente neemt dit ten overstaan van het rijk op zich.

d. De bouwactiviteit moet op de locatie van de bouwactiviteit, en als gevolg van een genomen rivierkundige maatregel een netto rivierverruimend effect hebben.

De rode functies leveren geen waterstandeffecten op, aangezien deze op een hoogwatervrij vergund terrein staan. De voorgenomen rivierverruimende maatregel zal lokaal een daling van de waterstand in de as van de rivier ter plaatse hebben. Dit kan worden gesteld op basis van de uitgevoerde rivierkundige doorrekening van een integrale oeververlaging. Gelet op de verhouding tussen de omvang van de uit te voeren maatregel en die van de doorgerekende maatregel is de MHW-daling beperkt.

e. De mate waarin de ruimtelijke doelstelling wordt gerealiseerd moet in verhouding staan tot de rivierkundige winst die wordt behaald.

De omvang van de in EMAB-verband te realiseren rode functies is zeer beperkt. Om die reden staat de eveneens beperkte rivierkundige winst in verhouding tot de mate waarin de ruimtelijke doelstelling wordt gerealiseerd.

f. Het resultaat van de bouwactiviteit dient zodanig te zijn dat de aanwezigheid van het rivierwater hieraan meerwaarde geeft en dat het is aangepast aan de aanwezigheid van rivierwater.

De te behouden steenfabriek is gerelateerd aan de ligging aan de rivier in verband met aan- afvoer en beschikbaarheid klei. De haaghuttenwoningen en de woningen in de voormalige vormelingenloods staan verhoogd i.v.m. hoogwatersituaties. Het botenhuis en de aanlegsteiger zijn gericht op de bereikbaarheid bij hoogwater. Vanuit de te realiseren woningen en de daarbij behorende buitenruimte is de rivier altijd goed zichtbaar en beleefbaar en kan men er eenvoudig heenlopen.

g. De rivierverruimende maatregel dient op kosten van de initiatiefnemer uitgevoerd te worden.

De kosten van de beschreven rivierverruimende maatregel (inclusief de onderhoudsverantwoordelijkheid) zullen worden betaald door de initiatiefnemer.

h. De rivierverruimende maatregel moet gelijktijdig met het resultaat van de bouwactiviteit gerealiseerd worden.

Dit is onderdeel van de initiatiefbeschrijving.

i. De rivierverruimende maatregel moet op de locatie van de bouwactiviteit een dusdanig waterstandverlagend effect hebben, dat met inbegrip van het resultaat van de bouwactiviteit nog altijd een netto waterstandverlagend effect optreedt.

De bouwactiviteit heeft geen waterstandseffecten omdat deze op hoogwatervrij vergunde locaties plaatsvindt. De rivierverruimende maatregel (afgraven van 1500 m³ grond tussen de kribben) zal een waterstandverlagend effect hebben, gezien de doorrekening van de maatregel oeververlaging. Daarmee is het netto-effect een waterstanddaling in de as van de rivier.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief past binnen de EMAB-randvoorwaarden.

Beleidslijn Grote Rivieren

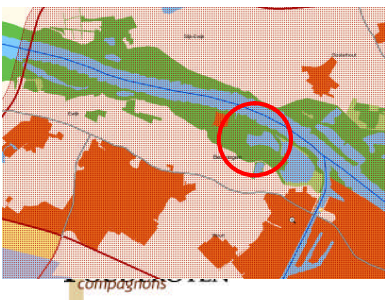
De uiterwaarden van een rivier dienen als 'opvangplaats' voor overtollig rivierwater. Particulieren, bedrijven en gemeenten krijgen vaak te maken met de Wet beheer rijkswaterstaatswerken (Wbr) als ze willen bouwen in deze gebieden.

Vanuit de Wbr zijn de Beleidsregels en de Beleidslijn Grote Rivieren opgesteld. De Beleidslijn Grote Rivieren regelt het bouwbeleid in de uiterwaarden. Er wordt onderscheid gemaakt in een stroomvoerend en waterbergend gedeelte. Op grond van de Wbr gelden binnen het stroomvoerende gedeelte sterke beperkingen ten aanzien van ingrepen die het afvoerregiem beïnvloeden. Zie tevens paragraaf 5.7 voor een verdere uitwerking van de Beleidslijn Grote Rivieren.

Structuurvisie

Provinciaal beleid

In de provinciale structuurvisie (voorheen streekplan) is de locatie onderdeel van het groen blauwe raamwerk en stedelijke regio KAN, zie afbeelding hiernaast. Het groenblauwe raamwerk bestaat uit de ecologische hoofdstructuur, alle waardevolle open gebieden en de gebieden waar meer ruimte voor water moet worden gecreëerd (zowel voor rivieren als voor regionale waterberging). Het provinciaal planologisch beleid is voor het groenblauwe raamwerk gericht op het



beschermen en versterken van aanwezige kwetsbare waarden en belangen. Niet aan het buitengebied gebonden bebouwing en functies worden in beginsel geweerd. In bepaalde situaties zijn echter uitzonderingen op deze regel denkbaar. Wonen wordt namelijk als een geschikte vorm van (her)gebruik van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied gezien. Mede in het kader van het provinciale woonbeleid verlangt de provincie dat gemeenten de regionale behoefte aan landelijk wonen in het buitengebied in beginsel in vrijgekomen gebouwen in het buitengebied accommoderen.

Verordening

De Ruimtelijke verordening Gelderland legt de provinciale belangen vast in regels. Ten aanzien van het plangebied is vastgelegd dat het behoort tot de EHS-Natuur. De voorgenomen ontwikkeling kan uitsluitend plaatsvinden met een ontheffing van Gedeputeerde Staten. Daarnaast dient het bestemmingsplan toe te lichten wat de gevolgen van de ontwikkeling zijn op de EHS en hoe de negatieve gevolgen gecompenseerd worden.

De ontheffing in het kader van de Verordening is verleend door Gedeputeerde Staten bij besluit van 19 juni 2012. Tevens is in het kader van de beoordeling van de effecten voor de natuurwaarden een Natuurbeschermingswet-vergunning en een ontheffing in het kader van de Flora- en Faunawet aangevraagd en verleend. Een en ander is nader onderbouwd in hoofdstuk 5.6. *natuurwaarden*.

De ontheffing van de Ruimtelijke verordening Gelderland wordt hieronder nader toegelicht.

De Ruimtelijke verordening Gelderland voorziet niet in de ontwikkeling van EMAB-locaties. De beoogde ontwikkeling voldoet niet aan de algemene regels, genoemd in 2.2. van Ruimtelijke verordening Gelderland, waarin is aangegeven dat nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken slechts is toegestaan binnen bepaalde gebieden. Wel wordt voldaan aan de ontheffingscriteria, zoals verwoord in 2.5 van de verordening. Artikel 2.5 van de verordening voorziet in een ontheffingsmogelijkheid om buiten deze gebieden te bouwen. Dit kan als (1) sprake is van een ontwikkeling waarvan is aangetoond dat deze redelijkerwijs niet kan worden gerealiseerd binnen de in 2.2 genoemde gebieden en als (2) deze ontwikkeling bijdraagt aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Gedeputeerde Staten hebben als volgt geoordeeld dat aan deze voorwaarden is voldaan.

Ad 1)

De betreffende locatie is door het Rijk aangewezen als locatie voor een experiment met aangepaste bebouwing (EMAB). Het onderhavige plan

voorziet in een voorstel om aan dit experiment inhoud te geven. Gelet hierop zijn alternatieve locaties binnen de in artikel 2.2 van de verordening bedoelde gebieden in dit geval redelijkerwijs niet aan de orde.

Ad 2)

Mede op basis van de bij het verzoek overgelegde stukken constateren Gedeputeerde Staten dat de voorgestelde ontwikkeling zal bijdragen aan het behoud van de cultuurhistorische waarde van de locatie, waarbij het industriële karakter behouden blijft. Zo worden enerzijds bestaande gebouwen hersteld, onder andere (vlamoven) door restauratie van het metselwerk en het terugbrengen van markante dakkapellen. Anderzijds krijgt de nieuwbouw een herkenbare industriële uitstraling. Tevens zullen diverse maatregelen worden getroffen ter versterking van de landschapswaarden. Zo wordt de buitenruimte voor de bewoners ingericht met steenachtige verharding, afgewisseld met groene elementen (bosschages en gras) en wordt het oude smalspoor in het terrein verwerkt als referentie aan het verleden. Verder blijkt uit het verzoek dat het omliggende landschap intact blijft en dat aandacht wordt besteed aan de hoogwaterveiligheid en aan de bescherming van dieren tegen de mens. Tenslotte worden geen extra wandelpaden of routes aangelegd, zodat de natuurwaarden ongemoeid blijven. De toegangsweg wordt hersteld, maar blijft een klinkerweg.

Gelet op het voorgaande wordt voldaan aan de voorwaarde van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Gemeentelijk beleid

Landschapsonwikkelingsplan



Uitsnede kaart landschapvisie LOP

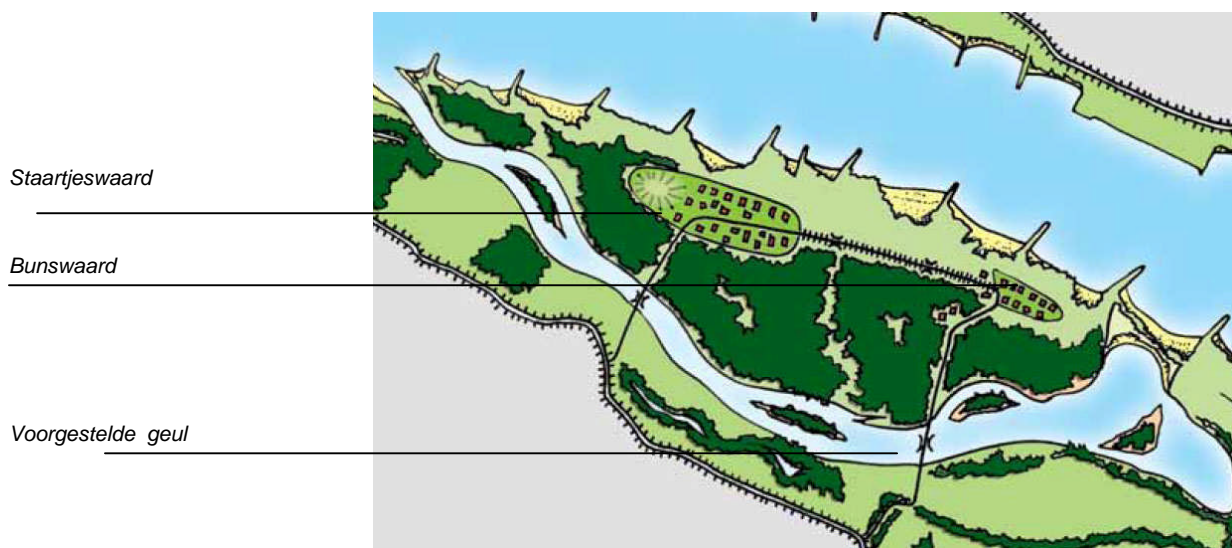
In de Landschapsonwikkelingsplan (LOP) Beuningen, Druten, Wijchen is het plangebied aangewezen als plek om struinroutes te realiseren. De Bunswaard kan als één van oude steenfabrieken als recreatieve voorziening en stapsteen in het padennetwerk fungeren. De visie van het LOP zet in op uitbreiding van kleinschalige recreatieve voorzieningen, zoals bijvoorbeeld informatieborden voor de steenfabrieken. Langs de Waalbandijk is een informatiebord geplaatst.

In het kader van het project *WaalWeelde* wil de gemeente Beuningen een parel realiseren, door van de Beuningse uiterwaarden een mooi gebied te maken binnen de randvoorwaarden van veiligheid en betaalbaarheid. Om de ruimtelijke kwaliteit te verhogen, is het aaneensluiten van de Beuningse uiterwaarden de kerntaak. Daarnaast spelen de aansluiting op de eigenheid van het gebied en het behoud van historische elementen een belangrijke rol.

WaalWeelde

In het kader van het project *WaalWeelde* is men voornemens om het, in de Beuningse uiterwaarden voorkomende, historische geulpatroon van de Waal weer operationeel te maken. Daarnaast is de gemeente

voornemens om op het naastgelegen fabrieksterrein Staartjeswaard ook woningen te gaan realiseren.



Eerste globale verbeelding van de visie voor Beuningse uiterwaarden.
Bron: Weelde in de Beuningse uiterwaarden

Weelde in de Beuningse Uiterwaarden

In “*Weelde in de Beuningse Uiterwaarden –visie herinrichting ten behoeve van ruimtelijke kwaliteit en hoogwaterveiligheid*” worden maatregelen benoemd voor de herinrichting van de omgeving van het plangebied. Deze maatregelen omvatten ondermeer het graven van een nevengeul. De voorgestelde geul loopt van de waterplas in de Bunswaard, via de Staartjeswaard, door de Moespotse waard naar de Sluiswaard. Hier mondt de geul weer uit in de rivier.

De huidige hoogwater vrije toegangswegen naar de oude steenfabriekscomplexen vormen rivierkundig een stevig obstakel in de afvoer van de rivier bij hoge waterstanden. Het verwijderen van deze kades levert een bijdrage aan het verlagen van de rivierwaterstanden tijdens het hoog water.

In de visie wordt voorgesteld om de toegangsweg naar de Bunswaard, ter plaatse van de nevengeul, door middel van duikers onder de weg doorlaatbaar te maken of te voorzien van een (nauwelijks verhoogde) brug. Bij hoge waterstanden is de Bunswaard dan niet meer bereikbaar via deze weg. Om de Bunswaard langer bereikbaar te houden kan wellicht gebruik worden gemaakt van een alternatieve aanrij route via het hoogwater vrije terrein in de Staartjeswaard. Tussen beide voormalige steenfabrieksterreinen ligt namelijk parallel aan de rivier een oude zomerkade, die voor dit doel gebruikt zou kunnen worden.

De maatregelen die in de visie worden benoemd moeten nog nader uitgewerkt worden. Hierbij zal ondermeer onderzocht worden wat de effecten op het waterbeheer zullen zijn.

In de *Nota Ruimtelijke Kwaliteit* is de gemeente Beuningen onderverdeeld in 9 deelgebieden¹, waarvoor gebiedsgericht beleid is opgesteld. Het uiterwaardengebied, waar het plangebied onderdeel van uitmaakt maakt evenwel geen onderdeel uit van een van de 9 deelgebieden.



Het plangebied ligt buiten deelgebied 1: Buitengebied

In de *Nota Ruimtelijke Kwaliteit* is een lijst met bijzondere gebouwen in de gemeente Beuningen opgenomen. De steenoven met schoorsteen en veldoven zijn hierop aangewezen als rijksmonument (zie ook paragraaf 2.2).

Status

- Gemeentelijk monument
- Rijksmonument
- ★ Bijzonder gebouw



Bijzondere gebouwen in de gemeente Beuningen. Het plangebied ligt in de rode cirkel

¹ Dit zijn deelgebied buitengebied (1), projectmatige woonbuurten (2), individuele woningbouw (3), thematische woonbuurten (4), bedrijventerreinen (5), de Heuvel Shoppingpark (6), centrumvoorzieningen/winkelcentra (7), recreatieterreinen, sportcomplexen, begraafplaatsen (8) en bijzondere bebouwing (9)

Ten aanzien van bouwplannen zijn in de *Nota Ruimtelijke Kwaliteit* criteria opgesteld waaraan het bouwplan moet voldoen. Het gaat hierbij om criteria ten aanzien van de situering, massa en vorm, gevels, materiaalgebruik etc. Deze criteria gelden niet voor Rijks- en gemeentelijke monumenten die opgenomen zijn in de *Nota Ruimtelijke Kwaliteit*. Voor de beoordeling van (ver)bouwaanvragen bij of in de omgeving van monumenten wordt de monumentenbeschrijving gebruikt.

4. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

De beoogde ruimtelijke en functionele opbouw van het plangebied wordt in dit hoofdstuk aangegeven en gemotiveerd. Tevens wordt de samenhang tussen het plangebied en de omgeving belicht. Specifiek wordt ingegaan op de (her)ontwikkelingslocaties.

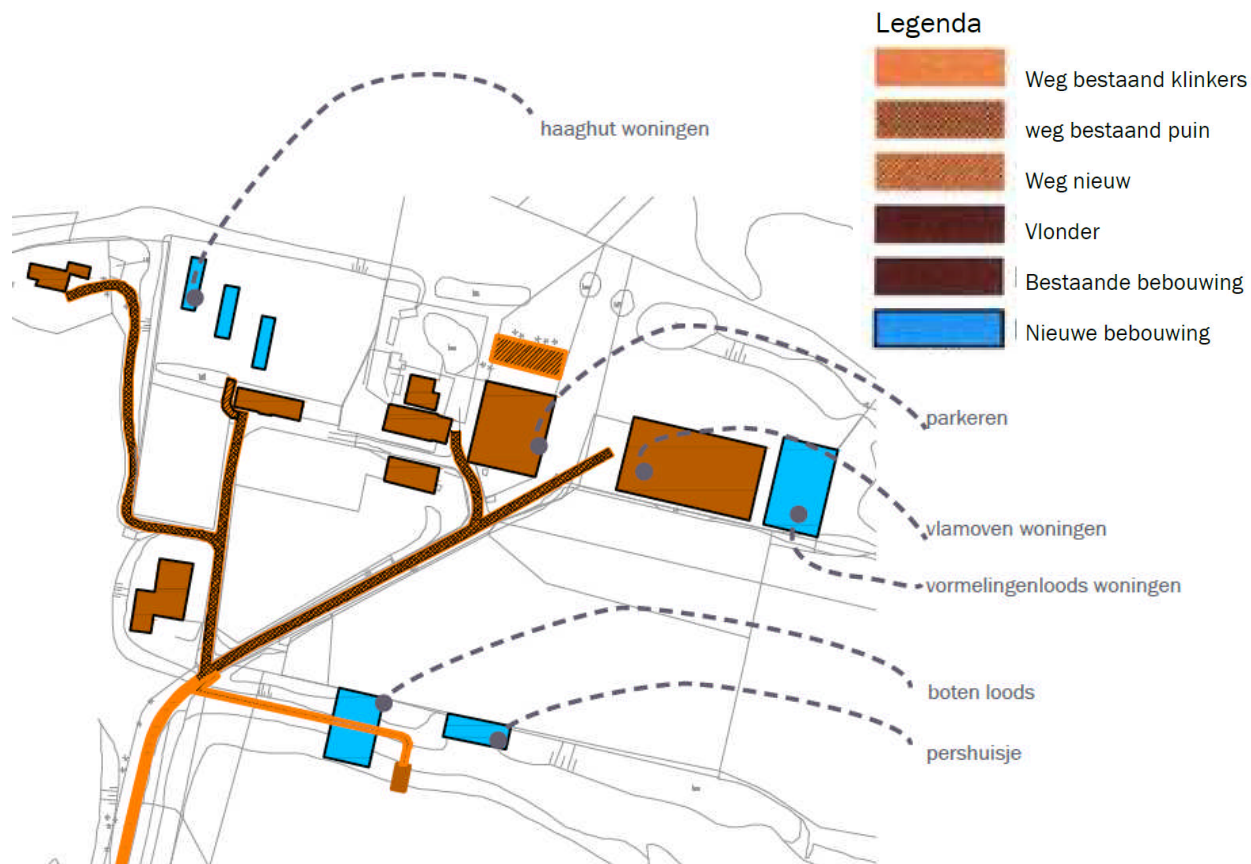
Het uitgangspunt voor de herontwikkeling wordt gevormd door het ensemble aan bebouwing zoals dat in hoogtijdagen aanwezig was (zie par. 2.1, de historische foto van de steenfabriek medio 1920). Het steenfabriekenterrein bestond uit een complex aan bebouwing. De herontwikkeling concentreert zich op het behoud van de cultuurhistorie op de (hoogwatervrije) zandrug aan de Waal. Hier bevinden zich de rijksmonumentale veldoven, steenoven en schoorsteen. Tot voor kort stond hier ook een vormelingenloods, waarvan de fundamenten nog zichtbaar zijn. De compleetheid van dit ensemble aan cultuurhistorie is uniek in Nederland. Zowel architectuurhistorisch als ook stedenbouwkundig is dit complex karakteristiek. Dit verstrekt de gedachte het behoud van dit ensemble te garanderen met herontwikkeling tot woningen.

4.1. Herontwikkelingslocaties

Voor het bestemmingsplan worden vier planonderdelen onderscheiden, met in totaal 22 wooneenheden, welke tot uitdrukking komen in onderstaande afbeelding:

1. herontwikkeling van de steenoven tot 8 woningen (a) met parkeren in de veldoven (b) en 4 woningen in de vormelingenloods(c);
2. ontwikkeling van 3 haaghutwoningen op de zandrug (ten westen van de steenfabriek) onder voorwaarde van compensatie van fysieke rivierverruimende maatregelen (voortvloeiend uit de EMAB-voorwaarden);
3. herstel van het pershuisje op de ringdijk (a) onder voorwaarde van compensatie van fysieke rivierverruimende maatregelen (voortvloeiend uit de EMAB-voorwaarden), realisatie van een opslagruimte/ botenloods nabij boerderij (b), splitsing van de boerderij in twee woonbestemmingen (c) en splitsing van de jachthut tot twee woonbestemmingen (d).
4. de voormalige bazen-/directeurswoning wordt tot burgerwoning herbestemd.

De in te dienen omgevingsvergunningaanvragen dienen te voldoen aan de eisen vanuit de nota Ruimtelijke Kwaliteit. Dit betekent, dat hoge eisen aan de architectonische kwaliteit worden gesteld.



De afzonderlijke planonderdelen worden hieronder nader toegelicht.

Ad 1.

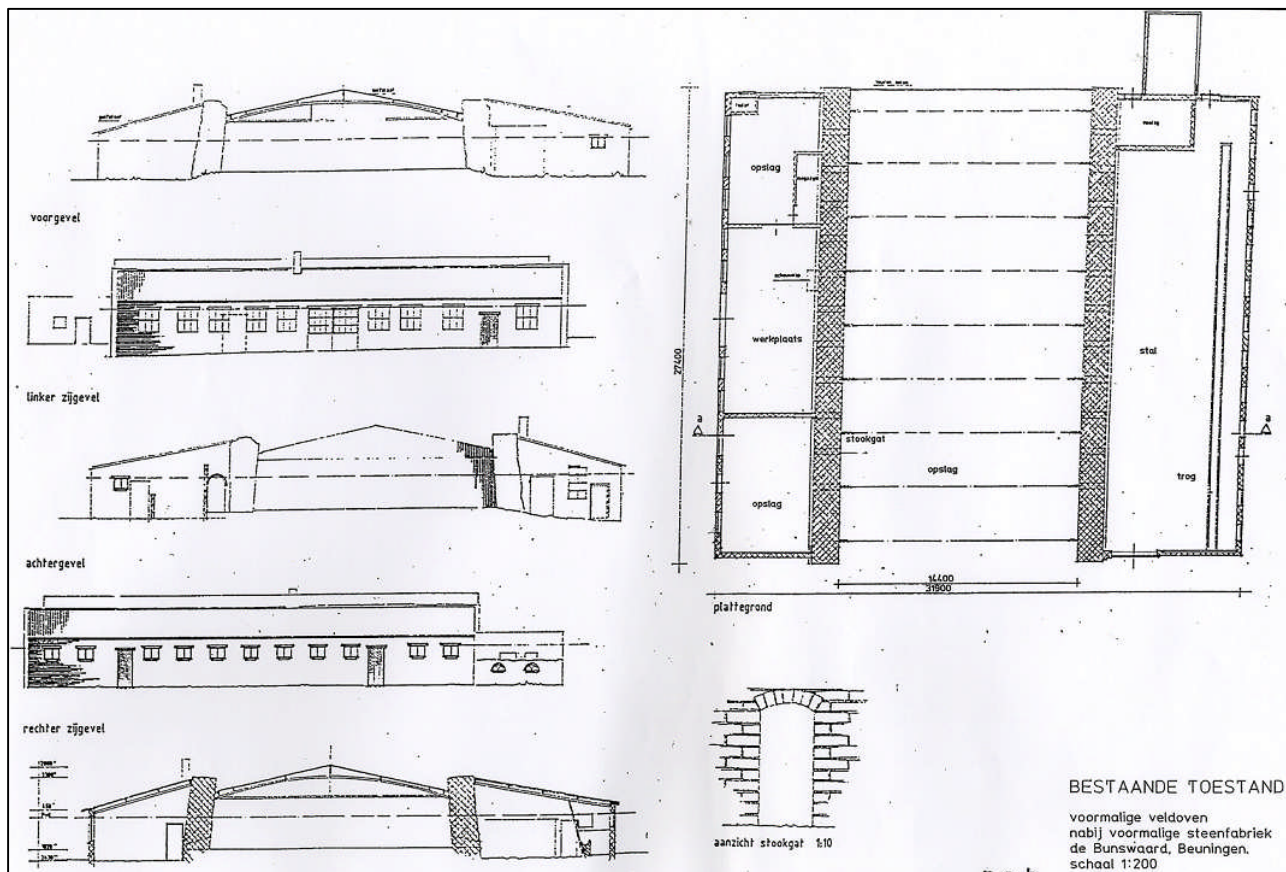
a) Steenoven

In de steenoven (of vlamoven) worden acht steenovenwoningen in de kapconstructie gerealiseerd. Dit betekent dat de woningen 3 meter boven het maaiveld komen. Ingang van de woningen kan via de ovenkamers worden gerealiseerd, waar tevens bergruimte mogelijk is. Elke woning heeft een grootte van 175-200m² aan gebruiksvloeroppervlakte (=GBO) (excl. ovenkamers). Restauratie van het rijksmonument zal plaatsvinden met gebruikmaking van oude materialen en daarbij voldoen aan de huidige normen, voor zover haalbaar.

b) Veldoven

De veldoven is ook aangeduid als een rijksmonument. Aan de veldoven zijn twee zijbeuken gebouwd als smederij en opslag. Het beoogd doel vormt de restauratie van de veldovenmuren inclusief herstel van de

overkapping ten behoeve van de nieuwe functie, zijnde overdekt parkeren met 10-14 parkeerplaatsen. De oppervlakte van de veldoven bedraagt 31,9 x 27,4m.



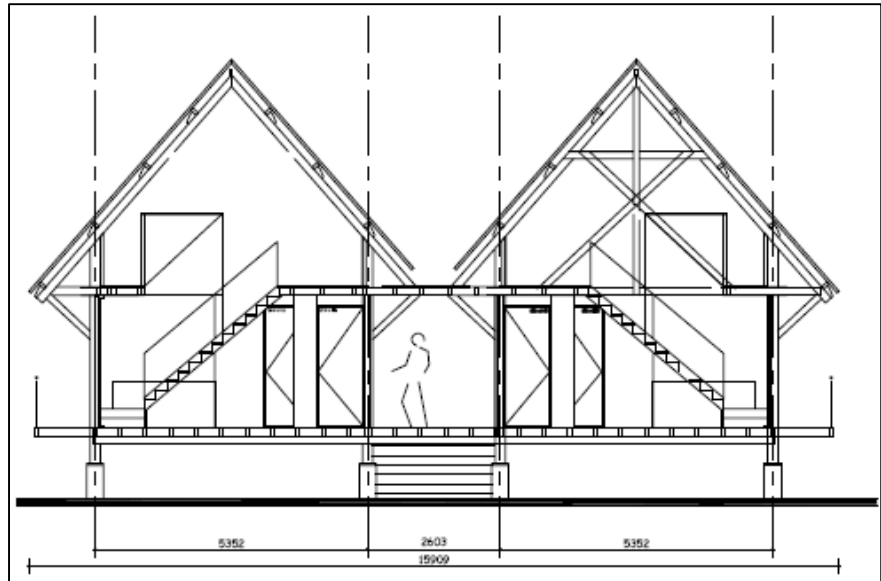
Schets huidige situatie veldoven

c) Vormelingenloods

Voor de restauratie en inrichting van de veldoven is een kostendrager nodig. Met de herbouw van de vormelingenloods tot woningen kan de investering in de veldoven worden bekostigd. Het resultaat is het herstel van het cultuurhistorische ensemble als totaal. Tot enkele jaren geleden was de vormelingenloods nog aanwezig. Door brand zijn alleen de poeren als fundament nog zichtbaar. Voor deze herbouw van de loods zullen de EMAB-voorwaarden gelden (na overleg met EMAB-partijen is functiewijziging toegekend). De 4 woningen (elk bestaande uit 2 verdiepingen) zullen gem. 180 m² GBO groot zijn.



Locatie voormalige vormelingenloods



Schetsontwerp vormelingenloods, dwarsdoorsnede

Schoorsteen

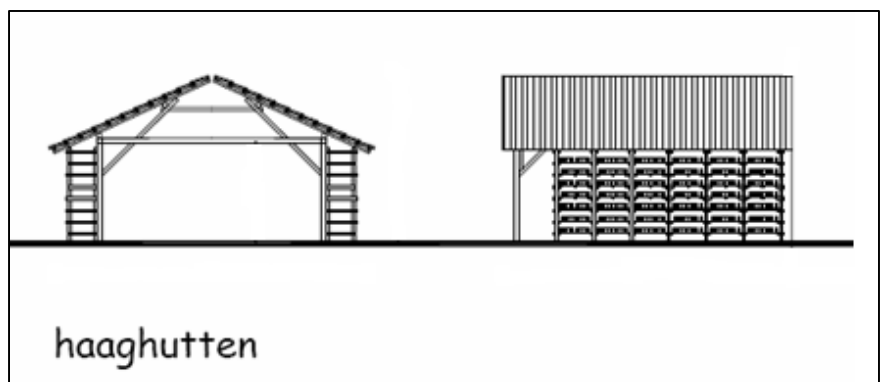
De 50 meter hoge schoorsteen is in 2005 geheel gerestaureerd. Dit is mogelijk gemaakt met behulp van diverse subsidies en fondsen, waaronder van gemeente Beuningen en familie Burgers,.

De terreininrichting op de locatie dient nog nader te worden ingevuld.

Ad 2.

Haaghutten

Om de cultuurhistorie nog meer te visualiseren, worden een aantal haaghutten terug gebouwd. Dit waren langgerekte en op maaiveld niveau gemaakte hutten om de ongebakken vormelingen te drogen. Een drietal haaghutten zal op de hoge zandrug worden herbouwd tot wooneenheden. Per woning is de footprint 200 m² met een nokhoogte van ± 6m en goothoogte ± 3m.



Schetsimpressie haaghutten, originele toestand

Voor dit planonderdeel wordt compensatie gevraagd, in de vorm van fysieke rivierverruimende maatregelen, zoals eerder in deze paragraaf is uiteengezet (voortvloeiend uit het EMAB-overleg). Toetsing zal door Rijkswaterstaat plaatsvinden.



Steenfabriek rond 1920

Ad 3.

a) *Pershuisje*

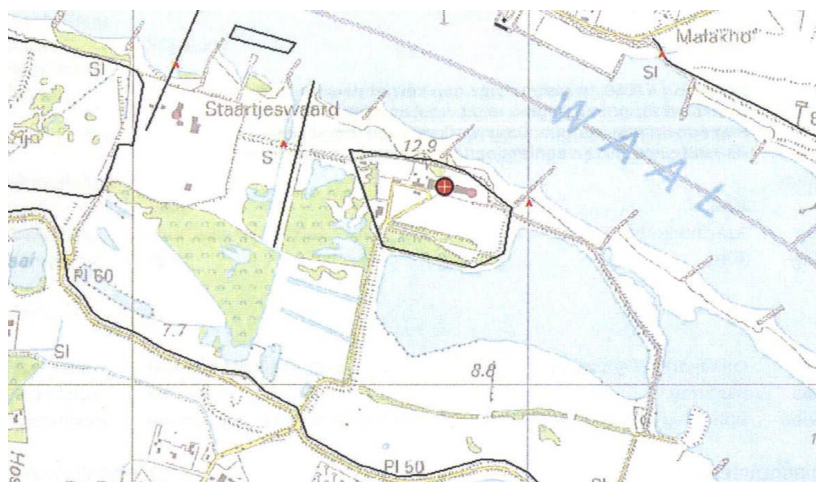
Om de kwaliteitsimpuls, restauratie en herbestemming van het monument te kunnen realiseren is verwerving van de veldoven noodzakelijk. De huidige (mede-)eigenaar wil in ruil hiervoor het cultuurhistorisch plangebied uitbreiden met de herbouw van een pershuisje op het oude fundament aan de ringdijk (permanente bewoning). De omvang van het pershuisje zal beperkt blijven tot hetgeen noodzakelijk is voor een goed woonklimaat en de vereisten vanuit de Woningwet, het bouwbesluit en de bouwverordening.

B) *Opslagruimte / botenloods*

Ten behoeve van de bereikbaarheid van de woningen bij hoog water zullen er boten worden gebruikt. Daarvoor wordt een botenloods en steiger gerealiseerd aan de noordzijde van het populierenbos, nabij de toegangsweg.

Daarnaast zal een gedeelte van de botenloods worden ingericht als opslagruimte om het verlies aan opslagruimte in de veldoven voor de huidige eigenaar te kunnen compenseren. De opslagruimte zal dus (in één gebouw) worden gecombineerd met de botenloods.

De loods zal een oppervlakte krijgen van maximaal 200 m² en zoveel mogelijk worden gerealiseerd binnen het gebied, waarvoor reeds een bestaande vergunning is afgegeven als hoogwatervrij terrein, zie onderstaande afbeelding.



Voor deze planonderdelen wordt ook aanvullende compensatie gevraagd door middel van fysieke rivierverruimende maatregelen (voorwaarde EMAB-status), zoals vooraan in deze paragraaf is uiteengezet.

c/d) Woningsplitsing

De boerderij wordt gesplitst in twee woonbestemmingen. Dit geldt eveneens voor de jachthut.

Ad 4 Voormalige bazen-/directeurswoning

De bestaande stenen opstal (voorheen de voormalige bazen-/directeurswoning en daarmee één van de oorspronkelijke opstallen van het steenfabriekcomplex), die is gelegen op de hoge zandrug, wordt verbouwd tot twee woningen. Hierbij zal het bestaande golfplaten dak vervangen worden door een nieuwe kap met de oorspronkelijke dakhelling. Daarnaast zal de goothoogte verhoogd worden tot de oorspronkelijke hoogte. Een eventueel bijgebouw zal vast achter aan de woning gebouwd worden.

Fasering

Het plan wordt gefaseerd ontwikkeld. Met de eerste fase, de casco restauratie van de vlamoven, is in 2011 aangevangen en deze zal naar verwachting in het eerste kwartaal van 2012 worden afgerond.

4.2. Buitenruimte

Naast de ontwikkeling van de woningen worden de volgende ontwikkelingen in de buitenruimte mogelijk gemaakt:

1. Rivierverruimende maatregelen
2. Aanlegsteiger
3. Natuur

ad 1 Rivierverruimende maatregel

Een onderdeel van het initiatief is een rivierverruimende maatregel die er uit bestaat dat er 1500 m³ grond wordt verwijderd uit het veld. Deze maatregel zal nog in nader detail worden uitgewerkt en gerealiseerd. Voorwaarden zijn in ieder geval dat de maatregel niet mag leiden tot negatieve effecten op de waterkering en niet mag leiden tot extra kwel naar het binnendijkse gebied. Daarbij zal in het kader van het initiatief een onderhoudsverplichting met Rijkswaterstaat worden aangegaan waarmee toekomstig effectverlies door sedimentatie wordt voorkomen.

De realisatie van de haaghuttenwoningen, de woning ter plaatse van het voormalige pershuis en de botenloods met aanlegsteiger zullen niet gerealiseerd worden voordat deze onderhoudsverplichting is aangegaan en te velde realisatie van deze rivierkundige maatregel plaatsvindt. Het

veld waarin deze maatregel genomen zal worden, maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan en is aangeduid als 'specifieke vorm van natuur-afgraving'.

ad 2 Aanlegsteiger

Nabij de botenloods wordt een aanlegsteiger gerealiseerd. De botenloods en de aanlegsteiger zijn gericht op de bereikbaarheid bij hoogwater. Aan de landzijde, nabij de winterdijk dient eveneens een aanlegsteiger of andere aanlegmogelijkheid te worden gerealiseerd. Deze locatie en de uitvoering worden in een later stadium uitgewerkt. Voorwaarde hiervoor is dat de aanleglocatie niet 'tegen' de primaire waterkering mag worden gerealiseerd.

ad 3 Natuur

Het steenfabriekterrein is gelegen in een bijzonder uiterwaardenlandschap. Dit natuurgebied zal zoveel mogelijk intact worden gehouden. Ter plaatse van de afgraving ten behoeve van de rivierverruimende maatregel, zal in eerste instantie de natuurwaarden worden aangetast. Echter, na afgraving zal het gebied opnieuw bestemd en ingericht zijn om de natuurwaarden te borgen.

Het omliggende landschap van kribben, ringdijk, weiden en bossages blijft intact. Er worden geen extra wandelpaden of routes aangelegd om de natuurwaarden ongemoeid te laten.

Kleine aanpassingen in het landschap ten behoeve van de woonfunctie zullen wel mogelijk worden gemaakt. Zo zal het terrein rondom de vlamoven opnieuw worden ingericht voor de bewoners met een steenachtige verharding afgewisseld met groene elementen (bossages en gras). Het nog aanwezige smalspoor wordt in het terrein verwerkt als referentie naar het verleden.

4.3. Verkeer, bereikbaarheid en parkeren

Aan de hand van de Crow-publicatie 256 Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden (d.d. oktober 2007) is de verkeersgeneratie berekend. Na realisatie van het plan zijn er in totaal 22 woningen aanwezig. Uitgaande van het woonmilieu landelijk wonen en woningtype vrijstaand koop (in verband met de locatie zijn de hoogste kencijfers aangehouden) bedraagt de verkeersgeneratie 9,1 motorvoertuig-bewegingen. Gemiddeld zullen er dus zo'n 200 verkeersbewegingen plaatsvinden. Uitgaande dat in het spitsuur 10% van het verkeer rijdt, betekent dit dat er 20 verkeersbewegingen per uur danwel 1 beweging per 3 minuten plaats vinden.

Momenteel is het terrein toegankelijk via een verharde weg vanaf de dijk. Het verloop van deze weg komt voor het deel ten zuiden van de ringdijk overeen met de oude toegang tot het bedrijfsterrein. Het deel ten



Toegangsweg naar het terrein

noorden van de ringdijk is na het buiten gebruik raken van het fabrieksterrein over dit terrein aangelegd.



Toegangsweg op het terrein

De toegangsweg is in eigendom van de huidige bewoners. In verband met de intensivering van de verkeersdruk zal de ontsluitingsweg (zodanig) worden gerenoveerd, waarbij eventueel leidingen onder de bestrating kunnen worden aangelegd. De weg is nu éénbaans en zal op een paar plaatsen passeervakken krijgen voor passerend verkeer. Tevens zal de weg minimaal geschikt moeten zijn voor asbelasting van 100 kN (in verband met de brandveiligheid). De lengte van de toegangsweg vanuit de dijk is ongeveer 600 m.

Hoogwater

Bereikbaarheid

Bij hoogwater is de toegangsweg niet meer begaanbaar en kan het terrein niet worden ontsloten met de openbare weg (gemiddeld is dat één keer per jaar van toepassing). Op dat moment kan men lopen (en eventueel rijden) over de groene kade, gelegen langs de toegangsweg. Bij extreem hoog water zullen de bewoners moeten varen. De boten (stalen vletten) liggen gedurende het jaar opgeslagen in de nieuwe botenloods.

De hulpdiensten zullen bij hoogwater mogelijk niet binnen de normtijd op de locatie kunnen arriveren. Aangezien de brandweer in Beuningen niet is uitgerust met een blusboot dient in geval van brand een boot van een ander korps ingezet te worden. Hierover zullen nadere afspraken worden gemaakt met de bewoners.

Bewoners zullen sowieso goed bekend moeten zijn met consequenties van wonen in de uiterwaarden. Deze consequenties gelden nu reeds voor de huidige bewoners van de (Weurtse) uiterwaarden. Ook de bewoners van de reeds bestaande woningen zijn hiermee bekend.

Parkeren

In algemeen geldt dat het parkeren op eigen terrein dient te worden opgelost. Om hier aan te kunnen voldoen is aansluiting gezocht bij de publicatie 182 van het Crow, Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering (3^e gewijzigde druk, september 2008). De gemeente Beuningen is (conform de Cbs stedelijkheidsgraad) een weinig stedelijke gemeente. De locatie is buiten de bebouwde kom gelegen. De woningen kunnen allen aangemerkt worden als 'duur'. Hiervoor geldt een parkeernorm van tenminste 2 parkeerplaatsen per woning. Dit komt voor het plangebied in totaal dus neer op 44 parkeerplaatsen. Geadviseerd wordt om ruim aan deze parkeernorm te voldoen om te voorkomen dat er verspreid buiten de parkeervakken wordt geparkeerd. Parkeren op de

waterkering wordt niet toegestaan. Voor het parkeren tijdens hoogwater zal een geschikte oplossing worden gezocht.

5. MILIEU, WATERTOETS, GELUID

In dit hoofdstuk wordt getoetst of de beoogde ontwikkeling past binnen de randvoorwaarden vanuit het milieu, sociale veiligheid en natuur. Tevens wordt in dit hoofdstuk de watertoets opgenomen.

5.1. Wegverkeerslawaai

Het plan voorziet in de bouwmogelijkheid van 19 nieuwe woningen. De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor nieuw te realiseren woningen als gevolg van een bestaande weg bedraagt 48 dB Lden. De woningen liggen niet binnen geluidszones van wegen (alleen de ontsluitende weg naar deze woningen toe). Derhalve kan geconcludeerd worden dat de wettelijke voorkeursgrenswaarde niet overschreden wordt. De Distelakkerstraat is de ontsluitende weg van de woningen. Als gevolg van de toename van het verkeer (gemiddeld 9 motorvoertuigbewegingen per woning per etmaal levert gemiddeld 200 motorvoertuigen per etmaal op) zal op de woningen de reconstructiewaarde (in de zin van de Wet geluidhinder, artikel 1) niet overschreden worden.

5.2. Scheepvaartverkeerslawaai

Voor scheepvaartverkeerslawaai gelden geen (voorkeurs)grenswaarden. Wel dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening een beoordeling hiervan plaats te vinden. Uit het geluidsonderzoek verricht ten behoeve van de MER Waalfront te Nijmegen (Bijlage 3 MER Waalfront, Haskoning, 2006) blijkt dat woningen op 50 meter van de Waal een geluidbelasting ten gevolge van scheepvaart ondervinden van ongeveer 50 dB. De onderhavige locatie ligt op 30 meter van de Waal (gedeelte tussen de kribben). De meest nabij gelegen vaarroute ligt op 145 meter van de meest nabij gelegen woning, zodat aangenomen kan worden dat de geluidbelasting op de gevels van de woningen niet meer dan 50 dB zal bedragen. Daarnaast zal de binnenwaarde (maximaal 35 dB) ook gewaarborgd worden, door de minimale gevelreductie van 20 dB. Het rapport geluidseffecten scheepvaartlawaai (DHV 2004) acht voor een dergelijke geluidbelasting (tussen 45 en 55 dB) geen aanvullende maatregelen noodzakelijk. Daarmee wordt de geluidbelasting ten gevolge van scheepvaartverkeer op de geplande woningen aanvaardbaar geacht.

5.3. Externe veiligheid

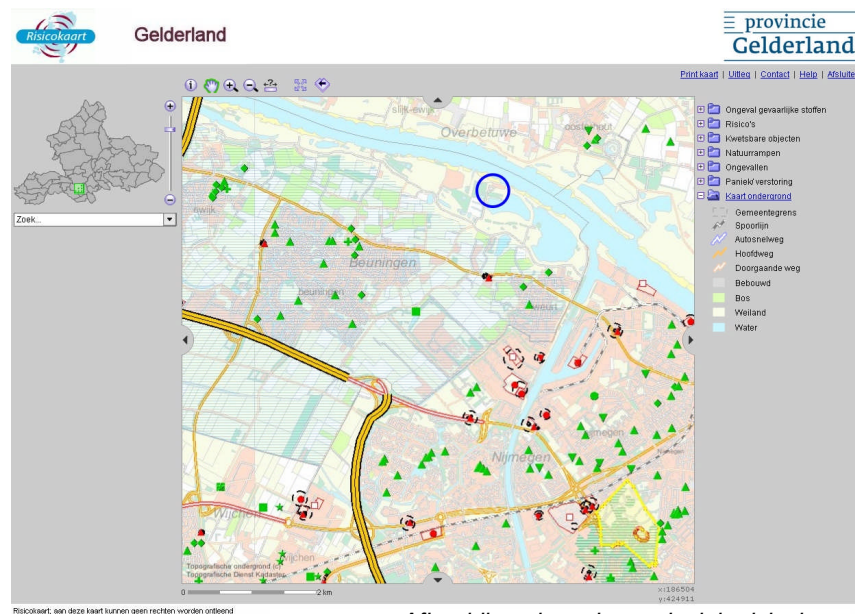
In het kader van het aspect externe veiligheid is een toets aan de hand van de provinciale risicokaart (d.d. maart 2007) en de risicoatlas transport gevaarlijke stoffen over waterwegen (d.d. maart 2003) gemaakt.

Uit deze risicokaart (zie afbeelding) blijkt dat er geen belemmeringen met bijvoorbeeld Bevi bedrijven (Besluit externe veiligheid inrichtingen) te verwachten is.

Verder is de risicoatlas gevaarlijke stoffen over waterwegen geraadpleegd. Hieruit blijkt dat de Waal een 10^{-8} plaatsgebonden risicocontour kent tot 25 meter uit oever van de vaarweg. De 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour (is grenswaarde) kan niet berekend worden. De steenoven ligt 50 meter uit de oever.

Volgens de risicoatlas is het groepsrisico langs de Waal bij een inwoneraantal van 1.000 personen per hectare kleiner dan 10% van de oriënterende waarde. Gelet op de hoeveelheid woningen in het plangebied is het inwoneraantal echter beduidend lager waarmee het groepsrisico nog ruimer onder de oriënterende waarde ligt. Daarnaast zijn bewoners van betreffende woningen voldoende zelfredzaam en heeft het plan geen tot nauwelijks effecten op de bestrijdbaarheid van de gevolgen van een eventuele ramp. Daarmee wordt de toename van het groepsrisico aanvaardbaar geacht.

Derhalve kan geconcludeerd worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmeringen kent.



Afbeelding uitsnede provinciale risicokaart

5.4. Luchtkwaliteit

Alle ontwikkelingen van de afgelopen jaren op het gebied van luchtkwaliteit hebben geleid tot een aanpassing van de Wet milieubeheer met betrekking tot luchtkwaliteitseisen (ook wel 'Wet luchtkwaliteit'). Daarnaast zijn het Besluit en de Regeling "Niet In Betekenende Mate bijdrage" die op 15 november 2007 in werking zijn getreden. Het Besluit

luchtkwaliteit 2005 is hiermee komen te vervallen. Deze wetswijziging brengt de volgende veranderingen met zich mee:

- Uitsluiting van het stand-still beginsel. Het stand-still beginsel houdt in dat een situatie die voldoet aan de normen, toch niet mag verslechteren tot aan de norm. Uitsluiting van dit beginsel ten aanzien van luchtkwaliteit betekent dat de luchtkwaliteit mag worden 'opgevuld' tot aan de grenswaarde.
- Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit bij (dreigende) overschrijding grenswaarden. Hiertegen is geen beroep mogelijk.
- Niet in betekenende mate verslechteren; een verslechtering van de luchtkwaliteit is toegestaan, mits dit niet in betekenende mate is. Bij Ministeriele Regeling zijn categorieën (woningbouw, kantoren, bedrijventerreinen) aangewezen die binnen een bepaalde omvang per definitie niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Conform de Ministeriele Regeling dragen 1.500 woningen of minder (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. De hier betreffende 19 woningen dragen niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Het plan is daarmee in overeenstemming met de art. 5.16 van de Wet Milieubeheer. Daarmee kan geconcludeerd worden dat het plan niet in strijd is met de eisen van een goede ruimtelijke ordening wat betreft luchtkwaliteit.

5.5. Bodemkwaliteit

Voorkomen dient te worden dat er wordt gebouwd op verontreinigde grond. Voor een vaststelling van een bestemmingsplan moet vaststaan dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is. Dat betekent wat betreft bodem dat:

- De bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde bestemming;
- Het bestemmingsplan financieel uitvoerbaar is;
- Een omgevingsvergunning voor het bouwen t.z.t. verleend moet kunnen worden.

Dit betekent dat locaties waar woningen, tuinen, etc. worden bestemd onderzocht moeten zijn wat betreft hun bodemkwaliteit. Ook terreinen die voor mensen toegankelijk worden, en voorheen niet waren moeten zijn onderzocht. Dit kan allereerst met een verkennend bodemonderzoek worden gedaan, zo nodig historisch. Wanneer de grond 'verdacht' is en bepaalde waarden overschreden worden, zal nader onderzoek moeten plaatsvinden.

Er zijn nu voor het plan twee verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd, waarbij matige tot ernstige bodemverontreinigingen zijn geconstateerd.

Op het terreingedeelte, waar zich de voormalige opstallen van de steenfabriek zich bevinden, is een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd. Dit terrein heeft een totaal oppervlakte van ca. 1.600 m². Het onderzoek is uitgevoerd conform de richtlijnen van de Nederlandse norm voor verkennend bodemonderzoek, NEN 5740, volgens de onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie.

Aangezien de grondwaterstand zich op meer dan 5 meter onder het maaiveld bevindt, is het onderzoek naar de kwaliteit van het grondwater volgens de NEN-5740 achterwege gebleven.

Uit het bodemonderzoek is gebleken dat de grond van de onderzoekslocatie sterk tot zeer sterk puinhoudend is. Hierdoor kon niet bij alle boringen de geplande boordiepte worden bereikt. Aan de noordzijde van de locatie is, naast relatief veel puin, e.d., asbestverdacht materiaal waargenomen. Verder is de grond matig verontreinigd met koper, zink en PAKS, waarbij de tussenwaarde wordt overschreden. Op basis van deze gegevens is de hypothese 'onverdachte locatie' voor deze onderzoekslocatie verworpen.

Gezien de overschrijding van de tussenwaarde zal nader onderzoek moeten plaats vinden, om de mate en omvang van de verontreiniging te kunnen beoordelen en te karteren. Bij eventueel grondverzet op de locatie zal rekening met de bodemkwaliteit moeten worden gehouden.

Omdat de bodemkwaliteit onvoldoende is voor de te realiseren functies, zal een saneringsplan moeten worden opgesteld. Saneren kan betekenen dat vervuilde grond moet worden afgegraven, maar isoleren is ook een mogelijkheid. In het saneringsplan wordt gesteld op welke wijze de grond door middel van sanering geschikt kan worden gemaakt voor de beoogde bestemming. Schone en licht verontreinigde grond mag in principe op de locatie worden hergebruikt. Voor hergebruik buiten de locatie gelden de regels van het Bouwstoffenbesluit (Bsb). Voor de overige grond zullen de verwerkingsmogelijkheden mede afhankelijk van de resultaten van het aanvullend onderzoek. Indien op de onderzoekslocatie grond vrijkomt wordt aanbevolen om de mogelijkheid tot hergebruik en de eventuele eisen voor aanvullend onderzoek met het bevoegd gezag te overleggen.

In 2011 is nader onderzoek naar de bodem verricht. De gegevens worden nog geanalyseerd.

Asbest

Het bedrijf Hamabest BV heeft geïnventariseerd op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen. In het kader van de quickscan

asbestinventarisatie is de situatie in de opstallen beoordeeld. Tijdens de inspectie zijn drie materiaalmonsters genomen. In alle drie de monsters is asbest aangetoond. In de veldovens zijn de dakgoot en de golfplaten op het dak van de ovens, asbesthoudende materialen gebleken. In de steenoven zijn geen asbesthoudende materialen aangetroffen of aanwijzingen van asbesthoudende toepassingen.

Op basis van de inventarisatie kan geconcludeerd worden dat diverse asbesthoudende toepassingen aanwezig zijn. Uit de risicoklassenindeling blijkt dat de materialen volgens de richtlijnen ingedeeld worden in klasse 2. Tijdens de uitvoering van de inventarisatie is niet destructief (breekwerkzaamheden) gewerkt. Hamabest BV adviseert daarom bij eventuele sloopwerkzaamheden alert te blijven op de aanwezigheid van verborgen asbesthoudende materialen.

In 2011 is nader onderzoek naar asbest verricht. De gegevens worden nog geanalyseerd.

5.6. Natuurwaarden

Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

Doel van de EHS is het realiseren van een netwerk van natuurgebieden door middel van natuurbehoud en natuurontwikkeling, waar de natuur (plant en dier) voorrang heeft. Hierdoor kunnen dieren- en plantensoorten zich beter verspreiden/verplaatsen zonder dat ze onneembare obstakels tegenkomen, danwel wordt het leefgebied van planten- en diersoorten zodanig uitgebreid dat het groot genoeg is om levensvatbare populaties te kunnen herbergen.

Het netwerk helpt hiermee voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat de natuurgebieden hun waarde verliezen. Het streven is om in Nederland in 2018 meer dan 750.000 hectare aan EHS-gebieden te hebben. Het grootste deel daarvan zijn bestaande bossen en natuurgebieden.

De gemeenten worden verzocht om de gebieden in het bestemmingsplan de juiste juridische bescherming te geven. Schadelijke ingrepen en ontwikkelingen in deze gebieden zijn in beginsel niet toegestaan.

Het plangebied maakt in zijn geheel onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur, als zijnde bestaand natuurgebied.

Het plangebied ligt binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Binnen de EHS geldt een strikt "nee, tenzij"- beleid. Een bestemmingswijziging is daardoor alleen mogelijk indien de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied niet significant worden aangetast, er geen reële

alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang.



De provincie heeft reeds haar goedkeuring gegeven voor het grootste deel van het initiatief bij brief van maart 2007:

“De planvorming gaat uit van een relatief beperkte omvang en concentreert zich op de hogere delen, waarbij vooral ingezet wordt op functieverandering. Ook de vormelingenloods heeft tot voor kort onlosmakelijk onderdeel uitgemaakt van de bebouwing. Daarom kan de invloed van de planvorming op de EHS en het Natura2000 gebied naar verwachting gering zijn. Toch zullen de effecten van het plan, waaronder de drie haaghutwoningen, op de EHS en het Natura2000 gebied in beeld gebracht moeten worden, waarna een definitief oordeel tot stand kan komen.”

Het plan voldoet aan de voorwaarden die gesteld worden vanuit het nee, tenzij toetsingskader. Ten eerste is van belang is dat de ontwikkeling een groot openbaar belang nastreeft, het behoud van de cultuurhistorische waarden van de steenfabriek. Dit belang is door de verschillende overheden onderkend door het gebied als EMAB-project aan te wijzen. Daarnaast zijn er geen geschikte alternatieven beschikbaar. In paragraaf 3.1. zijn mogelijke alternatieven voor het plangebied beschreven. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling van woningen het meest realistische alternatief is, waarbij de natuurwaarden het beste beschermd kunnen worden.

Met voorliggend plan wordt waar mogelijk het behoud en de ontwikkeling van ecologische waarden nagestreefd. Potentiële negatieve effecten zijn te verwachten door de (her-)bouw van de haaghutwoningen, het

pershuisje en de botenloods. De overige ontwikkelingen vinden plaats binnen bestaande bebouwing, waarmee er geen negatieve effecten op de EHS worden verwacht.

In dit bestemmingsplan een natuurbestemming toegekend aan de gronden die tot dusver een agrarische bestemming hadden. Op deze wijze wordt binnen het plangebied de borging en ontwikkeling van de natuurwaarden nagestreefd. Verwacht wordt dat deze herbestemming een positieve bijdrage zal leveren aan de ontwikkeling van de EHS en hiermee de potentiële negatieve effecten van de ontwikkeling in voldoende mate compenseert.

Ter beoordeling van de gevolgen van de ontwikkeling voor de aanwezige natuurwaarden zijn een tweetal onderzoeken uitgevoerd. In juni 2006 is een Quick Scan natuurwetgeving van het project Groot Bunswaard opgesteld door Jos Rademakers Ecologie en Ontwikkeling. Bureau Natuurbalans heeft in navolging van de uitgevoerde Quick Scan Natuurwetgeving een veldinventarisatie uitgevoerd (3 juli 2008). In het kader van Natura 2000 en de Flora- en faunawetgeving worden deze effecten nader beschreven. Hierin zijn tevens maatregelen benoemd ter voorkoming van de aantasting van de natuurwaarden.

Natura-2000

Om de Europese biodiversiteit te behouden en te herstellen wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een groot Europees netwerk van beschermde natuurgebieden, Natura 2000. Hiervoor zijn onder meer de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) opgesteld. Op basis van deze Europese richtlijnen is Nederland verplicht om beschermde habitats, soorten en hun leefgebieden in stand te houden of te herstellen. Daarvoor worden gebieden aangewezen waar deze soorten en habitats voorkomen.

Voor deze aangewezen gebieden, veelal reeds onderdeel uitmakend van de ecologische hoofdstructuur, geldt een speciaal beschermingsregime. Bij uitbreiding of verandering van activiteiten of bij nieuwe activiteiten in of in de nabijheid van deze gebieden moet er getoetst worden of er significante gevolgen zijn voor de gebieden.

Het plangebied ligt voor een klein gedeelte (de botenloods en de voormalige pershuisje) binnen het Natura-2000 gebied 'Uiterwaarden Waal'.



Uitsnede situering Natura 2000 gebied 'Uiterwaarden Waal'

Aan de hand van de concept-aanwijzingsbesluiten is bepaald welke instandhoudingsdoelen wel of geen invloed ondervinden en voor welke doelen mogelijk sprake zou kunnen zijn van een significante invloed. Plannen voor de Bunswaard zullen over een vergunning krachtens de Natuurbeschermingswet 1998 (NB-wet) moeten beschikken.

Door het adviesbureau Natuurbalans-Limes Divergens is gericht ecologisch onderzoek gedaan. Daaruit blijkt dat, bij realisatie van de voorgenomen activiteiten, enige negatieve effecten op in het gebied overwinterende vogels, niet geheel worden uitgesloten, als gevolg van toegenomen verstoring. Derhalve is een vergunning aangevraagd in het kader van de natuurbeschermingswet.

Ten behoeve van een vergunningsaanvraag Natuurbeschermingswet 1998 (zie bijlage) is een verslechterings- en verstoringstoets opgesteld, waarin is uitgewerkt of de voorgenomen activiteiten een aanvaardbare verslechtering of verstoring tot gevolg hebben of dat de effecten onaanvaardbaar zijn.

In de vergunningsaanvraag is geconcludeerd dat er geen significante negatieve effecten te verwachten zijn ten aanzien van de volgende habitattypen:

- Slikkige oevers
- Zachthoutoebissen
- Glanshaver en vossenstaartheoïlanden.

Ten aanzien van de volgende habitattypen zijn mogelijk geringe negatieve effecten te verwachten:

- Kamsalamander
- Niet-broedvogels

Om deze potentiële negatieve gevolgen te compenseren worden de volgende mitigerende maatregelen genomen:

- maatregelen ter bescherming van amfibieën;
- creëren landbiotoop;
- rust en donkerte in de avond en nacht waarborgen;
- zware bouw- en sloopwerkzaamheden niet uitvoeren in de periode 15 oktober- 15 maart;
- beperken van verlichting en gebruik van een natuurvriendelijk spectrum;
- voorlichting aan bewoners en afsluiting van kwetsbare gebieden en perioden.

Onder voorwaarde van de genoemde mitigerende maatregelen, is op 15 augustus 2011 de natuurbeschermingswetvergunning verleend. De ontwikkeling is derhalve niet in strijd met het beleid en de regelgeving voor de Natura 2000 gebieden.

Naar aanleiding van de vergunning heeft initiatiefnemer een verzoek tot wijziging van een voorschrift met betrekking tot een mitigerende maatregel ter bescherming van amfibieën tijdens de realisatiefase gedaan. In het voorschrift was aangegeven dat door de aanvrager langs een groot deel van de toegangsweg tot het project aan weerszijden van de weg een amfibieënscherm en emmers geplaatst dienen te worden. Dit ter bescherming van de Kamsalamander. Verzocht is het scherm en de emmers niet over het grootste deel van de toegangsweg te hoeven plaatsen, maar alleen op de locatie met optimaal landhabitat. Gedeputeerde Staten hebben hiermee ingestemd, en het voorschrift van de vergunning bij besluit van 21 mei 2012 gewijzigd.

Flora- en faunawet

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn moeten tevens een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten beschermd worden. Deze soortenbescherming is in Nederland geïmplementeerd in de Flora en Faunawet (april 2002). Het uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan (het 'nee, tenzij'- principe). Dit betekent in de praktijk dat het gaat om het effect van de activiteiten op beschermde soorten. Ruimtelijke ingrepen, die een negatief effect hebben op aanwezige beschermde soorten zijn in principe niet toegestaan. Om de kwetsbare soorten te beschermen bevat de Flora- en faunawet een aantal verbodsbepalingen.

Hiertoe zijn met name de volgende verboden van belang:

- verbod om beschermde dieren opzettelijk te verontrusten;

- verbod tot beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde dieren;
- verbod tot het verwijderen van beschermde planten van hun groeiplaats.

Bureau Natuurbalans heeft in navolging van de uitgevoerde Quick Scan Natuurwetgeving een veldinventarisatie uitgevoerd (3 juli 2008) op het voormalig fabrieksterrein en het perceel van familie Burgers. Daarbij zijn de eerder genoemde soortgroepen (vaatplanten, broedvogels, niet-broedvogels, vleermuizen en amfibieën) onderzocht.

In zowel perceel Burgers als het fabrieksterrein zelf komen geen streng beschermde soorten voor. In de omgeving van de plangebieden wel, maar deze ondervinden geen negatieve effecten van de voorgenomen activiteit.

Realisatie van de voorgenomen plannen heeft geen overtreding van de Flora- en faunawet tot gevolg, mits te rooien bomen en struweel buiten het broedseizoen worden verwijderd, en de kerkuil en zijn broedplaats niet worden verstoord.

In de aanvraag voor de ontheffing van de flora- en faunawet (bijlage) is derhalve geconcludeerd dat er geen sprake is van een overtreding van de wet. De aanvraag voor een ontheffing was derhalve niet nodig.

Bij realisatie van de voorgenomen ingrepen kunnen negatieve effecten op in het gebied overwinterende vogels niet geheel worden uitgesloten, als gevolg van toegenomen verstoring door licht en geluid. Negatieve effecten van de ingreep op overwinterende vogels dienen te worden voorkomen door grootste, verstorende werkzaamheden (zoals slopen en bouwen met grote machines) niet in het winterseizoen (november t/m februari) uit te voeren. Daarnaast dienen te rooien struweel en bomen buiten het broedseizoen te worden verwijderd (voor half maart of na half juli), om overtreding van de Flora- en faunawet ten aanzien van broedvogels te voorkomen.

5.7. Waterparagraaf

Om water als één van de principes voor de ruimtelijke ordening verder te ontwikkelen, heeft de Commissie Waterbeheer 21e eeuw doelstellingen geformuleerd om water prominenter in beeld te krijgen. Eén van die doelstellingen is het uitvoeren van een 'watertoets' bij alle ruimtelijke plannen en besluiten. Hiertoe dient de initiatiefnemer van een plan de waterbeheerder vroegtijdig bij de planvorming te betrekken. De resultaten van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder worden verwoord in de waterparagraaf.

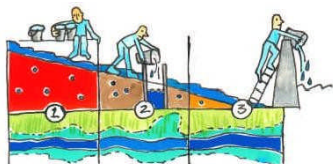
De waterparagraaf is als volgt opgebouwd: korte samenvatting relevant beleid, beschrijving bestaande en nieuwe waterhuishoudkundige situatie,

en een samenvatting van de resultaten uit het overleg tussen de initiatiefnemer en het Waterschap Rivierenland.

Beleid

Het plangebied maakt deel uit van het buitendijks gelegen gebied. Dit betekent dat het waterschap Rivierenland en Rijkswaterstaat de belangrijkste waterbeheerders zijn in het plangebied. Het beleid voor de voor het stroomgebied van de Waal is vastgelegd in de Beleidslijn Grote Rivieren. Het algemene beleid voor ruimtelijke ontwikkelingen is opgenomen in het waterbeheerplan van het Waterschap Rivierenland.

In het buitengebied zijn het waterschap Rivierenland, de gemeente en de Waterleiding maatschappij werkzaam, die zaken regelen die voor de gebruiker van belang zijn



Bij alle bouwplannen dient gestreefd te worden naar een scheiding van vuil water en (schoon) regenwater (afkoppeling). Bij een toename van het bestaande verharde oppervlak (bebouwing, bestrating e.d.) dient het overtollige water overeenkomstig de watertrits vastgehouden, geborgen en pas daarna afgevoerd te worden.

Beleidslijn Grote Rivieren

Op 14 juli 2006 is de Beleidslijn grote rivieren formeel in werking getreden. De Beleidslijn grote rivieren bestaat uit meerdere onderdelen waaronder de Beleidsregels grote rivieren. Deze beleidsregels vormen een uitwerking van de Wet beheer rijkswaterstaatswerken (nu opgegaan in de Waterwet) ten behoeve van het verlenen van vergunningen voor activiteiten in het rivierbed. Deze beleidsregels worden door het ministerie vastgesteld en gepubliceerd in de Staatscourant.

Voor wat betreft de ruimtelijke doorwerking van de Beleidslijn grote rivieren in bestemmingsplannen is vanaf 30 december 2011 het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) het toetsingskader. Dit besluit is eerder besproken in paragraaf 3.3 onder de kop Rijksbeleid.

Via het spoor van de van de Waterwet en de daarop gebaseerde regelingen blijven de Beleidsregels grote rivieren echter hun werking behouden als afwegingskader voor de verlening van de watervergunning.

Aangezien het plangebied binnen het stroomvoerend regime valt, is de beleidslijn op het plangebied van toepassing.

In het kader van de Beleidslijn Grote Rivieren wordt een Watervergunning (voorheen Wbr-vergunning) aangevraagd. In dit bestemmingsplan zijn de rivierverruimende maatregelen vastgelegd. Deze maatregel moet nog nader worden uitgewerkt. Het waterschap stelt

als voorwaarde aan deze afgraving dat de totale hoeveelheid kwel die onder de dijk door richting het plangebied gaat niet mag toenemen.

Tenslotte zijn door middel van de dubbelbestemmingen Waterstaat-Stroomvoerend Rivierbed en Waterstaat- Waterkering de waterbelangen in dit bestemmingsplan vastgelegd.

Waterschapsbeleid

Waterbeheerplan Rivierenland 2010- 2015

Waterschap Rivierenland heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015. Het plan is vastgesteld door het Algemeen Bestuur van het waterschap op 30 oktober 2009. Het plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkering en waterketen.

Bij het ontwikkelen van buitendijkse gebieden heeft het waterschap een adviserende rol ten aanzien van het aspect veiligheid. Voor de buitendijkse gebieden geldt in het algemeen dat betrokkenen daar op eigen risico wonen en werken. Met de buitendijkse gebieden wordt hier het winterbed van de grote rivieren bedoeld. Initiatiefnemers in het rivierbed zijn zelf verantwoordelijk voor het nemen van maatregelen om zich tegen potentiële schade te beschermen

Inlaatbeleid

Conform het inlaatbeleid van het waterschap is het in- en uitlaatkunstwerk in de zomerpolder geopend van 1 december tot 1 april. In de zomerperiode wordt het water gekeerd tot een hoogte van NAP + 11.30 meter. Bij hoge rivierwaterstanden kan het voorkomen dat zomerkaden overstromen of dat water wordt ingelaten om de zomerkades te beschermen. De zomerpolders hebben dus geen beschermingsniveau gelijk aan gebied gelegen tussen primaire waterkeringen.

Gemeentelijk waterbeleid

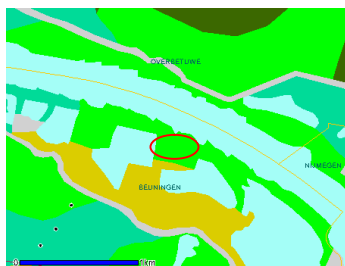
De gemeente Beuningen en het Waterschap Rivierenland hebben op 8 juni 2001 een intentie-verklaring ondertekend waarin zij zich uitspreken voor het gezamenlijk realiseren van een duurzaam stedelijk waterbeheer in de gemeente Beuningen. Het duurzame watersysteem wordt vastgelegd in het Waterplan Beuningen dat momenteel wordt opgesteld. Het Waterplan Beuningen omvat een aantal deelplannen, waaronder het gemeentelijk rioleringsplan, baggerplan, het waterkwaliteitsspoor en overdracht stedelijk waterbeheer.

Het gemeentelijk beleid is specifiek gericht op de kernen in de gemeente. Het plangebied is buiten de kern gelegen. Derhalve vormt het

gemeentelijk beleid geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

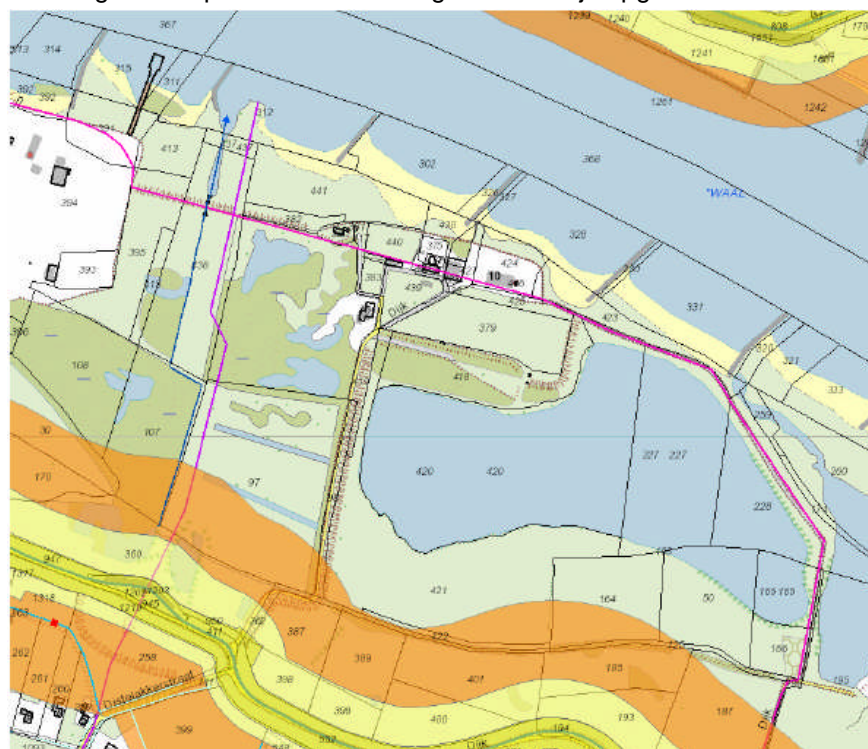
Bestaande situatie

De bodem van het plangebied bestaat uit jonge rivierkleigrond (*poldervaaggronden*). Dit zijn gronden, die licht zavelig zijn, met een homogeen profiel. De bodem is kalkhoudend. De grondwaterstand is VI; de gemiddeld hoogste grondwaterstand tussen de 40 en 80 centimeter beneden maaiveld en een gemiddeld laagste grondwaterstand van meer dan 120 cm beneden maaiveld.



Uitsnede bodemkaart
(www.bodemdata.nl)

In onderstaande figuur zijn ligging zomerkade, effluentleiding van de RWZI Weert, A-watergang met uitstroomvoorziening naar de Waal en de zonering van de primaire waterkering Waalbandijk opgenomen.



Toekomstige situatie

Door uitvoering van het plan ontstaat geen extra verhard en bebouwd terrein. De verharde oppervlakte bedraagt nu én na realisatie ca. 5.000 m². Het uitgangspunt is om in de nieuwe situatie regenwater niet op het rioolstelsel aan te koppelen. Regenwater zal op basis van de volgende trits een plaats krijgen: hergebruiken, infiltreren, bergen en afvoeren. Indien dit niet mogelijk is dient te worden afgevoerd op een oppervlakte water in de omgeving. Voor het plangebied betekent dit dat afvalwater zoveel mogelijk op het eigen terrein wordt opgevangen door middel van een septic tank en/ of helofytenfilter (IBA-maatregelen te treffen). Afvoer van hemelwater zal plaatsvinden door infiltratie op maaiveld of

afvoer naar rivier.

Bij de bouw van de nieuwe bebouwing is het van belang geen uitlopende materialen te gebruiken.

Overleg Waterschap Rivierenland

Het Waterschap Rivierenland heeft in zijn reactie op het voorontwerp bestemmingsplan aangegeven dat het plan conform de eisen en wensen van het waterschap is. De reactie is tevens aan te merken als wateradvies in het kader van de watertoetsprocedure. Opgemerkt is dat voor de uitvoering van het plan een watervergunning van het waterschap is vereist. In de watervergunning kunnen nog nadere technische eisen aan het plan worden gesteld.

6. HAALBAARHEID

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Het grondexploitatieplan biedt de grondslag voor het publiekrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1 Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan of besluit waarop het betrekking heeft, zoals een bestemmingsplan.

In het exploitatieplan wordt de financiële en feitelijke planvorming van een bepaald ruimtelijk plan beschreven. Wat precies de inhoud van een exploitatieplan moet zijn, staat in art. 6.13 Wro.

De gemeenteraad is verplicht een exploitatieplan vast te stellen voor bestemmingsplannen. Deze verplichting lijdt uitzondering als het kostenverhaal op andere wijze is verzekerd. Met "andere wijzen" wordt bedoeld: via de gronduitgifte in het geval de gemeente eigenaar is van de grond en/of door middel van exploitatieovereenkomsten in het plangebied.

De exploitatieovereenkomst is geregeld in art. 6.24 Wro. Daarin staat dat in de exploitatieovereenkomst financiële bijdragen en vergoeding aan de gemeente van uit te keren planschadevergoedingen kunnen worden overeengekomen.

6.2. Overleg

Onderhavig bestemmingsplan is voor vooroverleg verzonden naar de gemeente Overbetuwe, het Waterschap Rivierenland en Rijkswaterstaat. Binnen de gestelde termijn zijn reacties ontvangen van de gemeente Overbetuwe en het Waterschap Rivierenland.

De gemeente Overbetuwe heeft te kennen gegeven geen opmerkingen te hebben.

Het waterschap heeft in het voorontwerp bestemmingsplan geen aanleiding gezien tot het maken van opmerkingen, en een positief wateradvies gegeven. Het waterschap heeft wel aangegeven dat voor de uitvoering van het plan een watervergunning van het waterschap is vereist, waarin nadere technische eisen aan het plan kunnen worden gesteld.

6.3. Inspraak

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft op grond van de gemeentelijke inspraakverordening met ingang van 22 december 2011 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn geen reacties binnen gekomen.

6.4. Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan is op grond van artikel 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) met ingang van 19 juli 2012 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegd. Er zijn binnen deze periode geen zienswijzen ingediend bij de gemeente.

7. JURIDISCHE OPZET

In dit hoofdstuk volgt een toelichting op de juridische regeling. Het juridische bindende gedeelte van dit bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. Verbeelding en regels dienen in samenhang met elkaar te worden begrepen.

Het bestemmingsplan reguleert het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Het plan biedt het gemeentebestuur een basis voor handhaving, indien op een bepaalde locatie activiteiten plaatsvinden die strijdig zijn met het bestemmingsplan en derhalve uit ruimtelijk oogpunt onwenselijk worden geacht.

7.1. Opbouw regels

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

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

- *Bestemmingsomschrijving:*
hierin is bepaald voor welke doeleinden de gronden bestemd zijn (m.a.w. voor welk gebruik de gronden zijn gereserveerd);
- *Bouwregels:*
in de bouwregels is vastgelegd welke gebouwen en bouwwerken binnen een bestemming gerealiseerd mogen worden. Tevens is aangegeven wat de goot- danwel bouwhoogte van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, mag bedragen.
Op de bouwregels voor de bestemming "wonen" wordt in de volgende paragraaf nader ingegaan;
- *Nadere eisen:*
in deze bepaling is aangegeven dat burgemeester en wethouders ten aanzien van in het plan omschreven onderwerpen of onderdelen nadere eisen kunnen stellen; in dit bestemmingsplan is enkel binnen de bestemming "wonen" een nadere eisen-regeling opgenomen ter bescherming van het zicht op monumentale gebouwen;
- *Afwijken van de bouwregels:*
in deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan het bevoegd gezag (meestal burgemeester en wethouders) ten aanzien van bepaalde bouwregels;
- *Specifieke gebruiksregels:*
in de bestemmingsregelingen is in bepaalde situaties expliciet aangegeven welk gebruik in ieder geval in strijd wordt geacht met de

aan de gronden gegeven bestemming. Een dergelijk gebruiksverbod is een nadere invulling van het algemeen gebruiksverbod, zoals opgenomen in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

- *Afwijken van de gebruiksregels:*
deze bepaling bevat afwijkingsbevoegdheden van gebruiksregels;
- *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:*
in deze bepaling is opgenomen voor welke werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning vereist is.

Hoofdstuk 3: “Algemene regels” bevat bepalingen die van toepassing zijn op het gehele plangebied.

- *Anti-dubbelregel:*
Deze bepaling regelt dat gronden die in aanmerking zijn genomen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft. De anti-dubbelregel is evenals het overgangsrecht direct overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening.
- *Algemene afwijkingsregels:*
In dit artikel is een algemene afwijkingsregel opgenomen voor gebouwen van openbaar nut.

Hoofdstuk 4: “Overgangs- en slotregels” bevat de overgangsrechtelijke regeling en de titelbepaling van het plan.

- *Overgangsrecht:*
In dit artikel is een regeling opgenomen voor bestaande bouwwerken en bestaand gebruik dat niet in overeenstemming is met de regels in het bestemmingsplan.
De regels voor het overgangsrecht zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening, waarin standaard overgangsrecht voor bestemmingsplannen is opgenomen.
- *Titel*
In deze bepaling is de officiële benaming van het plan vastgelegd.

7.2. Bestemmingen

Natuur

Binnen de bestemming ‘Natuur’ zijn de binnen het plangebied voorkomende groenvoorzieningen opgenomen. De gronden zijn bestemd voor behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke en natuurwaarden.

Binnen de bestemming is voorts het afgraven van grond toegestaan ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van natuur – afgraving’. Daarnaast is binnen deze bestemming een gebiedje specifiek aangeduid voor ‘aanlegsteiger’. Hier kunnen een aanlegsteiger en botenhelling

worden gerealiseerd, die uitsluitend zijn bedoeld voor gebruik bij hoog water ten behoeve van het in veiligheid brengen van mensen die in de woningen verblijven, die in het plangebied zijn gelegen. In de specifieke gebruiksregels is aangegeven dat gebruik voor commerciële (recreatieve) doeleinden niet is toegestaan.

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Verkeer - Verblijfsgebied

De bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' heeft betrekking op alle met verkeer samenhangende functies binnen het plangebied. Hieronder vallen wegen ten behoeve van ontsluiting van verkeer, voet-/fietspaden en parkeervoorzieningen. Ook groenvoorzieningen maken onderdeel uit van deze bestemming. Binnen de bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Water

De bestemming 'Water' heeft betrekking op het water dat zich in het zuiden van het plangebied bevindt. Binnen deze bestemming mogen, net zoals binnen 'Groen' en 'Verkeer – Verblijfsgebied', uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Wonen

Deze bestemming heeft betrekking op wonen met bijbehorende voorzieningen.

In het bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt tussen (hoofd)gebouwen, bijgebouwen, aan- en uitbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Voor de situering en maatvoering van bouwwerken zijn er regels opgenomen met betrekking tot:

Bouwwijze

In het bestemmingsplan wordt voor de woningen de toegestane bouwwijze aangeduid op de verbeelding. Binnen een aantal bouwvlakken zijn zowel de aanduiding 'vrijstaand' als 'twee-aaneen' opgenomen. Dit betreft een aantal woningen, die gesplitst mogen worden in maximaal twee woningen. Hier zijn beide bouwwijzen toegestaan.

Voor de acht woningen op de plek van de steenoven is de aanduiding 'gestapeld' opgenomen: hier zijn appartementen toegestaan.

Het aantal woningen dat is toegestaan binnen de bouwvlakken is vastgelegd door middel van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.

Goot- en bouwhoogte

De maximale goot- en bouwhoogte voor de woningen staat aangegeven op de plankaart.

Voor de woningen, die gesplitst mogen worden en het rijksmonument is echter geen goot- en bouwhoogte op de plankaart opgenomen; voor deze woningen dient te worden uitgegaan van de bestaande maatvoering, waarbij voor het rijksmonument geldt dat hier een nieuwe kap is toegestaan.

De goot- en bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt in de regels gereguleerd.

Situering gebouwen

Teneinde de situatie eenduidig te kunnen reguleren, is de bebouwing "gezoneerd".

Voor bouwwerken is met betrekking tot de situering op de verbeelding en in de regels onderscheid gemaakt door het gebruik van de aanduidingen 'bouwvlak' en 'bijgebouwen'.

Het bouwvlak is bestemd voor de plaatsing van het hoofdgebouw (de woning(en)). Per bouwvlak is aangeduid hoeveel woningen maximaal zijn toegestaan.

De plaatsing van aan- en uitbouwen en bijgebouwen is zowel mogelijk binnen het bouwvlak als binnen de aanduiding 'bijgebouwen'. Binnen de aanduiding 'bijgebouwen' mag echter tot maximaal 50 m² bebouwd worden, en dient een oppervlakte van minimaal 50 m² onbebouwd te blijven.

Aan huis verbonden beroepen en bedrijven

Aan huis verbonden beroepen en bedrijven worden in beginsel niet in overeenstemming geacht met de woonfunctie. Via een omgevingsvergunning zijn onder voorwaarden deze functies wel toegestaan. Maatgevend voor het verlenen van de omgevingsvergunning is de ruimtelijke uitwerking die dit gebruik heeft ten aanzien van aard, omvang en uitstraling. Bij aan huis verbonden beroepen en bedrijven dient wonen de hoofdfunctie te blijven. Als aan huis verbonden beroep wordt dan ook beschouwd een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerp-technisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende aangebouwde bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend. Als een aan huis verbonden bedrijf wordt vervolgens beschouwd het beroepsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van een ambachtelijk bedrijvigheid door middel van handwerk, waarvan de omvang in een woning met bijbehorende aangebouwde bijgebouwen past en de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate blijft behouden.

In beide situaties is ervoor gekozen de aan huis verbonden functies te beperken tot de woning en de aangebouwde bijgebouwen; binnen de vrijstaande bijgebouwen mag het beroep of bedrijf dus niet worden uitgeoefend. Zo wordt getracht te voorkomen dat de functie teveel van de

woning zelf wordt losgekoppeld, De vestiging van een seksinrichting wordt als aan huis verbonden beroep / bedrijf niet toegestaan omdat de ruimtelijke uitstraling op de omgeving niet past binnen een woonwijk, maar in het centrum.

Het verschil tussen aan huis verbonden beroepen en bedrijven vervaagt steeds meer. Wel is het zo dat beroepsmatige activiteiten over het algemeen dicht bij de woonfunctie liggen dan bedrijfsmatige. Voor bedrijfsmatige functie zal nog nauwlettender worden bekeken of het startende bedrijven betreft die in principe op een bedrijventerrein thuishoren om niet op korte termijn tegen de grenzen van de groei aan te lopen. Het is echter niet de bedoeling startende bedrijven principieel te weren, maar net als bij een beroep te toetsen aan een aantal criteria alvorens een omgevingsvergunning te verlenen.

Waarde – Archeologie 2

Voor een deel van de gronden, waarvoor op basis van de gemeentelijke archeologische verwachtingswaardekaart een hoge verwachtingswaarde geldt, is de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2 opgenomen. Op basis van deze bestemming is ter bescherming van de archeologische (verwachtings)waarde voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 120 m² en het overleggen van een archeologisch rapport vereist. Voor bepaalde bouwwerken, zoals bouwen tot een diepte van 0,3 m onder het bestaande maaiveld, is een archeologisch rapport niet nodig. Aan de omgevingsvergunning voor bouwen kunnen zo nodig ter bescherming van de archeologische waarden voorschriften worden verbonden.

Voorts is voor bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden een omgevingsvergunning vereist. In bepaalde uitzonderingsgevallen is een omgevingsvergunning niet nodig.

Waarde – Archeologie 3

Voor een deel van de gronden, waarvoor op basis van de gemeentelijke archeologische verwachtingswaardekaart een lage/ middelhoge verwachtingswaarde geldt, is de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3 opgenomen.

Op basis van deze bestemming is ter bescherming van de archeologische (verwachtings)waarde voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2000 m² het overleggen van een archeologisch rapport vereist. Voor bepaalde bouwwerken, zoals bouwen tot een diepte van 0,3 m onder het bestaande maaiveld, is een archeologisch rapport niet nodig. Aan de omgevingsvergunning voor bouwen kunnen zo nodig ter bescherming van de archeologische waarden voorschriften worden verbonden.

Voorts is voor bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden een omgevingsvergunning vereist. In bepaalde uitzonderingsgevallen is een omgevingsvergunning niet nodig.

Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed

De gronden binnen het plangebied maken deel uit van het stroomvoerend rivierbed. Ter plekke moet conform de beleidslijn Ruimte voor de Rivier rivierverruiming en/of -verlaging mogelijk zijn. In verband hiermee zijn de gronden mede bestemd voor 'Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed'.

Gronden binnen deze bestemming zijn mede bestemd voor de afvoer van rivierwater. In de regels is vastgelegd dat uitsluitend bestaande bebouwing is toegestaan, alsmede bebouwing die ingevolge de bouwregels binnen de bestemming Wonen is toegestaan. Via afwijking middels omgevingsvergunning mag bestaande bebouwing eenmalig maximaal 10% worden uitgebreid, als aan bepaalde voorwaarden uit hoofde van de bescherming van het stroomvoerend rivierbed wordt voldaan.

In beginsel worden verder alleen riviergebonden activiteiten toegestaan.

Voor activiteiten in het rivierbed is naast een omgevingsvergunning ook een watervergunning nodig. De watervergunning kan bij de gemeente, maar ook rechtstreeks bij het bevoegde gezag, worden aangevraagd. Als ook een omgevingsvergunning nodig is, kan die samen met de watervergunning, bij hetzelfde loket worden aangevraagd.

Waterstaat – Waterkering

De binnen het plangebied aanwezige zomerdijk (inclusief een beschermingszone) is conform het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Beuningen mede bestemd als Waterstaat – Waterkering. Op basis van deze dubbelbestemming mogen ter plaatse uitsluitend bouwwerken worden opgericht via afwijking met omgevingsvergunning. Uit hoofde van de bescherming van de waterkering mag tegen het bouwen geen bezwaar bestaan. Hierover dient de beheerder van de waterkering te worden gehoord. Omdat in het kader van het bestemmingsplan reeds een watervergunning is verleend (PM), en in dit kader reeds een afweging is gemaakt, zijn de bouwwerken die op basis van de bouwregels binnen de bestemming 'Wonen' gesitueerd kunnen worden binnen het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen', bij recht toegestaan.

Ter bescherming van de zomerdijk is tevens een vergunningenstelsel opgenomen voor het uitvoeren van bepaalde werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden.

BIJLAGEN

Bijlage 1: In het kader van Emab af te wegen rode functies (en hun betekenis voor de rivierkundige maatregel)

In het kader van EMAB is een aantal rode ontwikkelingen aan de orde gekomen. Deze worden hieronder genoemd. Daarbij wordt beredeneerd welke regulier en welke in het kader van EMAB dienen te worden afgewogen. Voor zover dat het geval is wordt tevens het rivierkundige effect besproken.

Haaghutwoningen

Aan de westzijde van de steenfabriek zal een drietal "haaghutwoningen" worden gerealiseerd. Deze zullen verhoogd op palen staan. De introductie van deze woonfunctie past niet binnen de reguliere afweging op basis van de beleidslijn Grote rivieren en dient dus op basis van de EMAB-criteria te worden afgewogen. Aangezien deze woningen komen te staan op terrein dat reeds als hoogwatervrij terrein is vergund leidt dit niet tot een rivierkundig effect.

Woning ter plaatse van het voormalige pershuis

De realisatie van een woning op de plaats waar voorheen het pershuis stond is in het kader van de EMAB-status mogelijk omdat daarmee een visuele verwijzing naar de indeling van het steenfabrieksterrein ontstaat. De introductie van deze woonfunctie past niet binnen de reguliere afweging op basis van de beleidslijn Grote rivieren en dient dus op basis van de EMAB-criteria te worden afgewogen. Aangezien dit ligt op een locatie die in het kader van de Wbr als hoogwatervrij terrein vergund is, heeft dit geen rivierkundig effect.

Woonfunctie in de voormalige steenoven en P-voorziening in de veldoven

De herbestemming van de steenoven en de veldoven vindt plaats binnen de bestaande bebouwing en kan daardoor los van de EMAB-status geschieden. Dit zou ook regulier vergunbaar zijn op basis van artikel 6c van de Beleidslijn Grote Rivieren, waaraan geen rivierkundige compensatieverplichting is verbonden. Om die reden wordt aan deze elementen niet de eis van een rivierkundige maatregel gekoppeld.

Woningen in de te reconstrueren vormelingenloods

Voor de reconstructie van de vormelingenloods en de realisatie van vier woningen daarin is geen rivierkundige maatregel vereist. De loods heeft tot voor kort onlosmakelijk onderdeel uitgemaakt van de bebouwing op het hoge terrein en betekent een versterking van het cultuurhistorische betekenis. Uit de planexploitatie blijkt dat herbestemming tot vier woningen noodzakelijk is om de restauratie en de herbestemming van de aangewezen rijksmonumenten, zijnde de bedoeling van de EMAB-status, kostendekkend te maken. Dit is daarom een onlosmakelijk onderdeel van de herbestemming van de rijksmonumenten. Mede gelet op het zeer geringe waterstandeffect heeft rijkswaterstaat daarom is door het rijk besloten om af te zien van het vergen van fysieke rivierverruiming hiervoor.

Botenloods en aanlegsteiger

De botenloods en de aanlegsteiger die nodig zijn ten behoeve van de woonfunctie zullen gerealiseerd worden op terrein dat reeds als hoogwatervrij terrein vergund is ingevolge de Wbr. Daarom leidt deze niet tot een rivierkundig effect [pm: checken exacte lokatie]. Dit element past niet binnen de reguliere afweging en dient daarom afgewogen te worden in het EMAB-kader.

Conclusie omtrent de in het kader van EMAB af te wegen elementen en daarop gebaseerde rivierkundige opgave.

- De elementen die dienen te worden afgewogen in het kader van EMAB zijn de drie haaghuttenwoningen, de woning ter plaatse van het pershuis en de botenloods en aanlegsteiger.
- Deze elementen hebben geen effect op de waterstand en aangezien deze elementen liggen op locatie die nu reeds hoogwatervrij vergund zijn.
- Op grond van de EMAB-vereiste dat de ontwikkeling een netto waterstanddaling oplevert dient er een rivierkundige te worden gerealiseerd die in verhouding staat tot de drie haaghuttenwoningen, de woning ter plaatse van het pershuis en de botenloods en aanlegsteiger.

Bijlage 2: Ontwikkelproces en afweging van rivierkundige maatregelen

Om te komen tot een invulling van de rivierkundige maatregel is in het planvormingstraject een veelheid aan ideeën de revue gepasseerd. In deze bijlage worden zij beschreven en op rivierkundige effecten beschouwd. Ook wordt gekeken naar de conformiteit aan de EMAB-criteria en naar praktische aspecten en de haalbaarheid gelet op de kosten.

Aanpassing van de bestaande Wbr-vergunning aan de actuele terreinsituatie

Voor het verhoogde terrein is in het verleden een vergunning verleend die recht geeft op onbeperkte ophoging. Op basis daarvan is een blokkade tot boven de maatgevende hoogwaterstand het uitgangspunt voor de rivierkundige toetsing. Voor het maatgevende debiet (16.000 m³/s te Lobith) wordt er dus van uitgegaan dat er geen water stroomt over de vergunde delen. In de actuele situatie is er echter sprake van een ligging die lager is dan de maatgevende hoogwaterstand. Het effect van aanpassing van de vigerende Wbr-vergunning aan de actuele terreinsituatie, dus zonder enige feitelijke ingreep in het gebied, is doorgerekend. Dit betreft een modelmatige waterstandverhoging in de as van de rivier van 23,5 mm. Normaliter leidt een verlaging van een terrein in het winterbed tot een verlaging van de maatgevende hoogwaterstand in de as van de rivier. Hier doet zich dus evenwel een omgekeerd (inverse) effect voor. Bovendien is het behoud van de mogelijkheid tot ophoging relevant omdat de nieuwe bewoners zich bij zeer hoge waterstanden zullen willen beschermen tegen het water. Daarmee heeft deze maatregel geen wezenlijke potentie.

Fysieke koppeling aan andere elementen van Waalweelde

De Bunswaard is onderdeel van het plan "Weelde in de Beuningse uiterwaarden". In het kader van dat integrale gebiedsinrichtingsplan wordt door de gemeente gekeken naar integrale herinrichting van de uiterwaarden vanaf de uitmonding van het Maas-Waalkanaal tot aan de plaats waar de bandijk benedenstrooms tot vlakbij het zomerbed komt (nabij de kloosterstraat). Hierbij wordt o.a. uitgegaan van een sterk verbeterde doorstroming aan de zuidzijde van de steenfabrieksterreinen van de Bunswaard en de Staartjeswaard. Een rivierkundige maatregel zou daaraan naar verwachting eenvoudig en effectief te koppelen zijn. Gelet op verschillen in het moment van realisatie kan echter niet voldaan worden aan de eis dat de rivierkundige maatregel gelijktijdig plaatsvindt met de bouwactiviteiten.

Toezegging van medewerking aan andere rivierkundige projecten

Er is sprake van geweest dat er vanuit bij het initiatief betrokken eigenaren een toezegging zou kunnen worden gedaan inzake een toekomstig rivierkundig project. Daarbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan een toezegging omtrent vastgoedtransacties ten behoeve van verdere realisatie van "Weelde in de Beuningse uiterwaarden". Hiervoor geldt echter hetzelfde als bij de hierboven genoemde fysieke koppeling aan andere elementen van Waalweelde.

Financiële compensatie

Ten aanzien van de gedachte om vanuit de initiatiefnemer een bedrag beschikbaar te laten stellen voor later te realiseren rivierverruiming geldt eveneens dat daarmee niet voldaan kan worden aan de eis van gelijktijdige realisatie.

Verwijdering of aanpassing van de kade tussen de Bunswaard en de Staartjeswaard

Gekeken is naar het vergroten van de doorstroombaarheid tussen de twee fabrieksterreinen zodat een groter deel van het debiet zal keizen voor de weg tussen de bandijk en het Bunswaard-terrein om vervolgens net voor het terrein van de Staartjeswaard weer terug te keren in het zomerbed. Het doorlatend maken middels buizen/duikers levert geen effect van betekenis op evenals verruimen / vaker open laten staan van het sluisje in deze kade. Het doorlatend maken van deze kade middels een soort brugconstructie leidt tot hoge kosten waarmee die maatregel niet meer in verhouding staat tot de bouwactiviteiten waarvoor een rivierverruimende maatregel nodig is. Afgraven van de kade is onwenselijk gezien het feit dat juist deze kade een centrale rol speelt in het plan Weelde in de Beuningse Uiterwaarden en het dus onwenselijk is om deze vaak onder water te laten staan.

Ontgraving

Er is gekeken naar de mogelijkheid om de bestaande plas te vergroten aan de dijkzijde. De bij deze maatregel benodigde ontgrondingsvergunning (provincie) zal leiden tot een extra traject waarbij ook nader onderzoek noodzakelijk is en duidelijkheid omtrent inrichting en inpassing geboden zal moeten worden. Dit betekent dat besluitvorming daarop zal moeten wachten. Ten aanzien van de rivierkundige betekenis van een dergelijke maatregel is te verwachten dat dit een klein waterstandverhogend effect zal hebben in de as van de rivier, gelet op het inverse effect. Daarmee is het perspectief beperkt.

Ingrepen in het populierenbos en het bos ten westen van de ontsluitingsweg.

Er is gedacht over de mogelijkheid om het aangeplante populierenbos ten zuiden van het grote tasveld te verwijderen of te verdunnen en vervolgens vlak te houden. Dit in combinatie met de aanpassing van de bestaande vergunning tot op het actuele terreinniveau. Het betreft hier eigendom van de heer P.A. Burgers. Het effect van omzetting van het gehele populierenbos in glad grasland is hiertoe berekend. Dit levert ten gevolge van het inverse effect juist een waterstandverhoging in de as van de rivier op tot 24,1 mm. Hiervan volgt 23,5 uit de aanpassing van de bestaande Wbr-vergunning. Het waterstandverhogende effect van deze ingreep zelf ligt daarmee in de orde van een halve cm. Dezelfde ingreep is nogmaals doorgerekend, waarbij nu ook de grond onder het bos met 1 meter verlaagd is. Dat levert een nog iets sterker invers effect op; nu rond 8 mm. Hiermee bereikt de maatregel niet het gewenste waterstandverlagende effect. Verhoging van de maatgevende waterstand in de rivier zal ook aan de orde zijn bij gedeeltelijke verwijdering of uitdunning zodat ook dat niet wenselijk is.

Door de heer P.A. Burgers is eveneens de suggestie gedaan om te kijken naar verdunning van zijn bosperceel dat ten westen hiervan ligt (aan de andere zijde over de toegangsweg). Dit is nog niet nader verkend maar ook daar is het inverse effect te verwachten.

Bij het behoud van de mogelijkheid tot ophoging in de vergunning is er geen rivierkundig effect.

Verlaging van de kades aan de oost- en westrand van het grote tasveld

De loodrecht op de stroomrichting staande zomerkades zijn doorgerekend bij verlaging met gemiddeld 1 meter tot NAP + 12 m. Dit in combinatie met de aanpassing van de bestaande vergunning tot op het actuele terreinniveau. De hoogte is gekozen omdat deze overeenkomt met de terreinhoogten rondom. Deze ingreep blijkt door het inverse effect te leiden tot een opstuwung in de as van de rivier tot 24,5 mm. Hierbij volgt 23,5 mm uit de aanpassing van de Wbr-vergunningen aan actueel maaiveldniveau. Het opstuwende effect ligt daarom in de orde van 1,5 mm. Ook hier is er geen effect als de mogelijkheid tot ophoging in de vergunning gehandhaafd blijft.

Gelet op het inverse effect hebben de initiatiefnemers laten onderzoeken wat het effect is van een *verhoging* van de oostelijke kade met 1 meter; tot NAP + 14 meter. Daaruit blijkt dat het inverse effect daarbij leidt tot een verlaging in de as van de rivier. De exacte verlaging is niet bekend gelet op een fout in het daarbij gehanteerde rekenmodel. Mede gezien de verhouding tot de doorgerekende verlaging van de kades zal het effect zeker niet opwegen tegen het negatieve effect van aanpassing van de vergunning aan maaiveldniveau. Als die aanpassing echter niet plaatsvindt is het effect nul (het recht op ophoging bestaat immers al).

Verlaging van de oeeverzone

Gezien het inverse effect is gekeken naar integrale verlaging van de oeeverzone tot op het gemiddelde niveau van de kribben (NAP + 8,9 meter) tussen rivierkilometer 888,3 en 889,3. uit onderzoek is gebleken dat deze maatregel zou leiden tot een waterstanddaling in de as van de rivier tot 4,3 millimeter. Daarmee is dit een effectieve maatregel.

Deze berekening geeft een belangrijke indicatie maar integrale uitvoering van deze maatregel is geen realistische optie. Ten eerste bestaat hier de complicatie dat voor de integrale uitvoering van deze maatregel gronden benodigd zijn van partijen die niet deelnemen aan het initiatief. Bovendien zijn de te verwachten kosten van grondverwijdering, gelet op de omvang en de te verwachten bodemverontreiniging in de grootte-orde van een miljoen euro hetgeen niet in verhouding staat tot de bouwwerken waarvoor rivierverruiming wordt gevegd.

Daarom is vervolgens gekeken naar afgraving van kleinere gedeelten van deze oeeverzone die op terreinen liggen waarover de betrokkenen kunnen beschikken. Teneinde binnen deze beperkingen te komen tot een vormgeving die vanuit rivierkundig oogpunt effectief kan zijn en qua kosten ook in verhouding kan staan tot het initiatief is daarbij in enige mate afgraving tot in de hogere grond betrokken. Er heeft oriëntatie plaatsgevonden op oeeververlaging nabij de vormelingenloods, verlaging van de weide aan de benedenstroomse zijde van het plangebied en het zuidwaarts terugleggen van het steilwandje aan de noordrand van het perceel waarop de haaghutwoningen geprojecteerd zijn.

Oeeververlaging aan de oostelijke zijde van het projectgebied

Oeeververlaging nabij de vormelingenloods, waarbij ook een stuk van het tasveld ten noorden daarvan wordt vergraven, is beschouwd. Aangezien de hogere grond hier wat uitstulpt in de richting van de as van de rivier is te verwachten dat daarmee een kleine rivierkundige winst te realiseren valt. Dat zou gepaard dienen te gaan met het ter plaatse wegnemen van de mogelijkheid tot ophoging uit de vergunning. Deze maatregel wordt echter afgewezen door de eigenaar en is vanuit cultuurhistorisch opzicht negatief te beoordelen.

Verlaging van de oeever op dit perceel buiten het tasveld om is wellicht mogelijk. Voor deze zone zal in het licht van de ruimtelijke kwaliteit van de woonfunctie nog tot een concreet inrichtingsvoornemen gekomen moeten worden. Ook zullen daarbij wellicht maatregelen genomen dienen te worden in verband met bodemverontreiniging. Een combinatie met oeeververlaging als rivierverruimende maatregel past daarbij wellicht. Daarbij kan gedacht worden aan een verlaging van gemiddeld een meter.

Oeeverzoneverlaging aan de benedenstroomse zijde van het projectgebied

Verlaging van de oeverzone aan de benedenstroomse kant van het gebied is bekeken. Dit betreft het buiten de verhoging gelegen veld van wijlen de heer Burgers senior, dat ongeveer vanaf de manege tot aan de uitwatering loopt. Dit terrein is oneffen. Een nadeel van deze maatregel is dat hier sedimentatie plaatsvindt hetgeen op termijn zal leiden tot het ongedaan raken van het rivierkundige effect, dan wel gepaard gaat met een onderhoudsverplichting. Gelet op de snelheid van sedimentatie in dit gebied (0,2 tot 3,5 mm per jaar) gaat het daarbij om een zeer beperkte onderhoudslast, waarmee dit nadeel beperkt is.

Integrale verlaging van deze weide zou leiden tot onevenredige kosten gelet op de omvang van het oppervlak (ongeveer 2 ha) en omdat er met relatief hoge m³-verwijderingsstarieven gerekend dient te worden vanwege de te verwachten bodemklasse. Bovendien betreft het hier EHS en N2000 gebied.

Een beperktere, gedeeltelijke verlaging van dit gebied is redelijkerwijze wel mogelijk, in combinatie met een onderhoudsverantwoordelijkheid voor de initiatiefnemer ter voorkoming van effectvermindering van deze de maatregel vanwege sedimentatie.

Het uitsluitend effenen van dezelfde weide levert naar verwachting slechts een verwaarloosbaar rivierkundig effect op.

Teruglegging van de steilwand aan de noadzijde van het veld waarin de haaghutten komen

Bij deze maatregel wordt het veld van de heer A.B.V. Burgers, waarin de drie haaghutwoningen zullen komen, aan de noordzijde over een lengte tot bijvoorbeeld 15 meter verlaagd tot het niveau van de oeverzone. Om effect te sorteren is daarbij ook aanpassing van de Wbr-vergunning aan de actuele maaiveldligging nodig omdat er nu sprake is van een recht tot onbegrensde ophoging. Resterende grond kan mogelijk in het bedoelde veld gebruikt worden ter nivellering, door opvulling van depressies. Dit hangt af van de bodemkwaliteit. Op basis van rivierkundige inschatting moet echter geconcludeerd worden dat het rivierkundige effect hiervan verwaarloosbaar is; ook gezien het feit dat naastgelegen percelen verder zomerbedwaarts uitsteken.