

**Routingformulier raadsvoorstel**

<b>Onderwerp</b>	: Vaststelling bestemmingsplan 'Roozenburg, Weurt'		
<b>Auteur</b>	: Carlijn Crooijmans ✓	<b>Informeren</b>	
<b>B&amp;W-vergadering</b>	: 15 maart 2011	<b>publieksbalie</b>	:
<b>Portefeuillehouder</b>	: P.J.M. de Klein		

**Voorstel:**

1. Stem in met de beantwoording van de zienswijzen op het ontwerp-bestemmingsplan 'Roozenburg, Weurt', zoals verwoord in de nota zienswijzen (d.d. 4 maart 2011)  
 2. Stel het bestemmingsplan 'Roozenburg, Weurt' gewijzigd vast. Het gaat hierbij om het digitale bestemmingsplan met de bestandsnaam NL.IMRO.0209roozenburgweurt-dfva, alsmede de bijbehorende bestanden.

Advies afdeling	Ja/nee	Da-tum	Akk.	Niet akk.	Bij-lage	Kostensoort	Kostenplaats
Inwoners						Restbudget	<input type="checkbox"/> Zie financiële paragraaf €
BOR							
OW						Afdelingshoofd Directie	<input checked="" type="checkbox"/> Akkoord <input type="checkbox"/> Gezien    Paraaf: <i>EWB</i> <input type="checkbox"/> Akkoord <input type="checkbox"/> Gezien    Paraaf: <i>HP</i>
FIN							
Veiligheid	<i>Ja</i>	<i>9/3</i>	<i>W</i>			OR:	
P&O						GO:	
SOZ							
VROM	<i>ja</i>	<i>9/3</i>	<i>W</i>				
Controlling							
Projectbureau							

**College burgemeester en wethouders**

Parafen B&W	Akk.	Bespr.	Vraag	Collegebesluit
Burgemeester	<i>[Handwritten Signature]</i>			15 MAART 2011 <i>[Handwritten Initials]</i>
Wethouder	<i>[Handwritten Signature]</i>			
Wethouder	<i>[Handwritten Signature]</i>			
Wethouder	<i>[Handwritten Signature]</i>			
Secretaris	<i>[Handwritten Signature]</i>			
Parafen				


**Commissie**

Het college biedt dit raadsvoorstel aan, aan het raadspresidium en stelt agendering voor in de commissie: Ruimte Datum: 29 maart 2011	Raadspresidium agendeert voor de commissie: <input type="checkbox"/> PAZ <input type="checkbox"/> Ruimte <input type="checkbox"/> Samenleving  Datum: Raad d.d.:	<b>Commissieadvies:</b> <input type="radio"/> unaniem <input type="radio"/> anders:  <input type="radio"/> aanvullend voorstel van het college gewenst over:
	Paraaf raadsgriffier	

**Gemeenteraad**

<b>Raadsbesluit:</b> Conform / <del>niet</del> akkoord + inclusief motie.  Datum: 12/04/11	Paraaf raadsgriffier <i>[Handwritten Signature]</i>	Paraaf voorzitter
<input type="checkbox"/> Amendement		

## Raadsvoorstel

Datum	: 3 maart 2011	Raadsvergadering	: 12 april 2011
Nummer(agenda)	:	Commissie 1	: Ruimte
Registratienummer	: BW11.00378	Datum	: 29 maart 2011
Registratiecode	: 	Commissie 2	:
Auteur	: Carlijn Crooijmans	Datum	:
E-mail	: c.crooijmans@beuningen.nl		
Portefeuillehouder	: P.J.M. de Klein		
Status openbaarheid	:	Niet openbaar tot	:
Onderwerp	: Vaststelling bestemmingsplan Roozenburg Weurt		

### Bestuurlijke samenvatting

Het ontwerpbestemmingsplan 'Roozenburg, Weurt' heeft ter inzage gelegen. Tijdens deze procedure zijn er 4 zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben op enkele punten geleid tot aanpassing van het plan. Het bestemmingsplan kan gewijzigd worden vastgesteld.

### Voorstel

1. Stem in met de beantwoording van de zienswijzen op het ontwerp-bestemmingsplan 'Roozenburg, Weurt', zoals verwoord in de nota zienswijzen (d.d. 4 maart 2011)
2. Stel het bestemmingsplan 'Roozenburg, Weurt' gewijzigd vast. Het gaat hierbij om het digitale bestemmingsplan met de bestandsnaam NL.IMRO.0209roozenburgweurt-dfva, alsmede de bijbehorende bestanden.

### Inleiding

Het bestemmingsplan 'Roozenburg, Weurt' maakt de bouw van maximaal 43 woningen in verschillende typen mogelijk. Het ontwerp-bestemmingsplan 'Roozenburg, Weurt' heeft van 16 december 2010 tot en met 26 januari 2011 voor eenieder ter inzage gelegen. Er zijn vier zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze zienswijzen op een aantal punten aangepast. Het bestemmingsplan kan worden vastgesteld.

### Argumenten

#### *Het initiatief is ruimtelijk goed onderbouwd*

De voorgenomen ontwikkeling is in het bestemmingsplan onderbouwd. Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een toekomstige situatie die getuigt van een goede ruimtelijk ordening.

Voor het plan is een beeldkwaliteitplan opgesteld. De raad heeft op 18 november 2008 ingestemd met het beeldkwaliteitplan (BW08.01486).

De brandweer heeft bij de beantwoording van de zienswijzen advies uitgebracht op dit plan. Gebleken is dat het plan momenteel niet voldoet aan de normen van de Nederlandse Vereniging voor Brandweerczorg en Rampenbestrijding. Om te voldoen aan deze normen dient een tweede ontsluitingsweg te worden aangelegd. Dit wordt op korte termijn in gang gezet.

Tijdelijk kan worden volstaan met een zo breed als mogelijke toegangsweg vanaf de Pastoor van de Marckstraat. Hier wordt bij de aanleg van de toegangsweg rekening gehouden.

#### *De geëigende procedure is gevolgd*

Op 20 juli 2010 is besloten het voorontwerp-bestemmingsplan 'Roozenburg, Weurt' in procedure te brengen (BW10.01022).

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 29 juli 2010 gedurende 6 weken, dus tot en met 8 september 2010 voor inspraak ter inzage gelegen. Er zijn geen inspraakreacties ingediend. Op 23 juli 2010 is het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg (art 3.1.1 Bro) toegestuurd aan het waterschap en de gemeente Nijmegen. Zowel de gemeente Nijmegen als het waterschap hebben een vooroverlegreactie ingediend. Daarnaast zijn er enkele ambthalf wijzigingen doorgevoerd.

Vervolgens is er een ontwerp-bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 16 december 2010 tot en met 26 januari 2011 voor eenieder ter inzage gelegen. Er zijn 4 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn beantwoord in de 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Roozenburg Weurt' (d.d. 4 maart 2011). De zienswijzen hebben aanleiding gegeven enkele wijzigingen aan te brengen op het bestemmingsplan. Het betreft:

- Aanpassen toelichting dat structuurvisie Weurt geen vastgesteld beleid is
- Schrapen Artikel 12 uit regels
- Opnemen van een dubbelbestemming archeologie in regels en op plankaart

Voor het overige geven de zienswijzen geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

### **Financiën**

De planontwikkeling is een particulier initiatief. De plankosten worden betaald door de ontwikkelaar Onroerend Goed Maatschappij Th. G. van den Bosch. Hiervoor is een overeenkomst afgesloten. Eventuele planschadekosten worden ook verhaald op de ontwikkelaar. Hiervoor is een aparte planschadeovereenkomst afgesloten.

### **Tijdspad**

Het besluit tot vaststelling wordt gepubliceerd in de Koerier, de Staatscourant en op internet. Hierna is er voor belanghebbenden de mogelijkheid om beroep in te dienen. De indieners van zienswijzen worden door middel van een brief persoonlijk geïnformeerd over de vaststelling van het bestemmingsplan.

### **Bijlage**


- Bestemmingsplan 'Roozenburg, Weurt'
- Ontvangen zienswijzen
- Nota zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan 'Roozenburg, Weurt' (4 maart 2010)

Burgemeester en wethouders,

A.H.W.M. Kocken RA  
secretaris

mr. drs. H.N.A.J. Zijlmans  
burgemeester

## Raadsvoorstel

Datum	: 3 maart 2011	Raadsvergadering	: 12 april 2011
Nummer(agenda)	: 11-04-10	Commissie 1	: Ruimte
Registratienummer	: BW11.00378	Datum	: 29 maart 2011
Registratiecode	: 	Commissie 2	:
Auteur	: Carlijn Crooijmans	Datum	:
E-mail	: c.crooijmans@beuningen.nl		
Portefeuillehouder	: P.J.M. de Klein		
Status openbaarheid	:	Niet openbaar tot	:
Onderwerp	: Vaststelling bestemmingsplan Roozenburg Weurt		

### Bestuurlijke samenvatting

Het ontwerpbestemmingsplan 'Roozenburg, Weurt' heeft ter inzage gelegen. Tijdens deze procedure zijn er 4 zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben op enkele punten geleid tot aanpassing van het plan. Het bestemmingsplan kan gewijzigd worden vastgesteld.

### Voorstel

1. Stem in met de beantwoording van de zienswijzen op het ontwerp-bestemmingsplan 'Roozenburg, Weurt', zoals verwoord in de nota zienswijzen (d.d. 4 maart 2011)
2. Stel het bestemmingsplan 'Roozenburg, Weurt' gewijzigd vast. Het gaat hierbij om het digitale bestemmingsplan met de bestandsnaam NL.IMRO.0209roozenburgweurt-dfva, alsmede de bijbehorende bestanden.

### Inleiding

Het bestemmingsplan 'Roozenburg, Weurt' maakt de bouw van maximaal 43 woningen in verschillende typen mogelijk. Het ontwerp-bestemmingsplan 'Roozenburg, Weurt' heeft van 16 december 2010 tot en met 26 januari 2011 voor eenieder ter inzage gelegen. Er zijn vier zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze zienswijzen op een aantal punten aangepast. Het bestemmingsplan kan worden vastgesteld.

### Argumenten

#### *Het initiatief is ruimtelijk goed onderbouwd*

De voorgenomen ontwikkeling is in het bestemmingsplan onderbouwd. Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een toekomstige situatie die getuigt van een goede ruimtelijk ordening. Voor het plan is een beeldkwaliteitplan opgesteld. De raad heeft op 18 november 2008 ingestemd met het beeldkwaliteitplan (BW08.01486).

De brandweer heeft bij de beantwoording van de zienswijzen advies uitgebracht op dit plan. Gebleken is dat het plan momenteel niet voldoet aan de normen van de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding. Om te voldoen aan deze normen dient een tweede ontsluitingsweg te worden aangelegd. Dit wordt op korte termijn in gang gezet.

Tijdelijk kan worden volstaan met een zo breed als mogelijke toegangsweg vanaf de Pastoor van de Marckstraat. Hier wordt bij de aanleg van de toegangsweg rekening gehouden.

#### *De geëigende procedure is gevolgd*

Op 20 juli 2010 is besloten het voorontwerp-bestemmingsplan 'Roozenburg, Weurt' in procedure te brengen (BW10.01022).

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 29 juli 2010 gedurende 6 weken, dus tot en met 8 september 2010 voor inspraak ter inzage gelegen. Er zijn geen inspraakreacties ingediend. Op 23 juli 2010 is het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg (art 3.1.1 Bro) toegestuurd aan het waterschap en de gemeente Nijmegen. Zowel de gemeente Nijmegen als het waterschap hebben een vooroverlegreactie ingediend. Daarnaast zijn er enkele ambthalfwijzigingen doorgevoerd.

Vervolgens is er een ontwerp-bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 16 december 2010 tot en met 26 januari 2011 voor eenieder ter inzage gelegen. Er zijn 4 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn beantwoord in de 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Roozenburg Weurt' (d.d. 4 maart 2011). De zienswijzen hebben aanleiding gegeven enkele wijzigingen aan te brengen op het bestemmingsplan. Het betreft:

- Aanpassen toelichting dat structuurvisie Weurt geen vastgesteld beleid is
- Schrappen Artikel 12 uit regels
- Opnemen van een dubbelbestemming archeologie in regels en op plankaart

Voor het overige geven de zienswijzen geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

### **Financiën**

De planontwikkeling is een particulier initiatief. De plankosten worden betaald door de ontwikkelaar Onroerend Goed Maatschappij Th. G. van den Bosch. Hiervoor is een overeenkomst afgesloten. Eventuele planschadeposten worden ook verhaald op de ontwikkelaar. Hiervoor is een aparte planschadeovereenkomst afgesloten.

### **Tijdspad**

Het besluit tot vaststelling wordt gepubliceerd in de Koerier, de Staatscourant en op internet. Hierna is er voor belanghebbenden de mogelijkheid om beroep in te dienen. De indieners van zienswijzen worden door middel van een brief persoonlijk geïnformeerd over de vaststelling van het bestemmingsplan.

### **Bijlage**

- Bestemmingsplan 'Roozenburg, Weurt'
- Ontvangen zienswijzen (ter inzage)
- Nota zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan 'Roozenburg, Weurt' (4 maart 2010)

Burgemeester en wethouders,

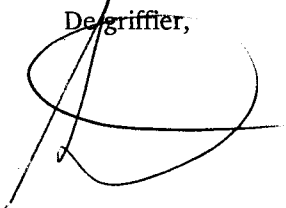
A.H.W.M. Kocken RA  
secretaris

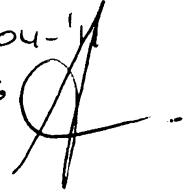
mr. drs. H.N.A.J. Zijlmans  
burgemeester

Aldus besloten in de vergadering van de raad van 12 april 2011 onder overneming van de motie van de VVD-fractie.

De griffier,

de voorzitter,





**Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Rozenburg Weurt'  
d.d. 4 maart 2011**

**Procedure**

Op 28 juli 2010 hebben Burgemeester en wethouders van Beuningen ingevolge artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening bekend gemaakt dat zij het bestemmingsplan 'Rozenburg, Weurt' voorbereiden. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 29 juli 2010 gedurende 6 weken, dus tot en met 8 september 2010 voor inspraak ter inzage gelegen. Er zijn geen inspraakreacties ingediend. Op 23 juli 2010 is het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg (art 3.1.1 Bro) toegestuurd aan het waterschap en de gemeente Nijmegen. Zowel de gemeente Nijmegen als het waterschap hebben een vooroverlegreactie ingediend. Daarnaast zijn er enkele ambthalfwijzigingen doorgevoerd.

Vervolgens is er een ontwerp-bestemmingplan opgesteld. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 16 december 2010 tot en met 26 januari 2011 voor eenieder ter inzage gelegen. Er zijn 4 Zienswijzen ontvangen. In deze nota worden deze zienswijzen beantwoord. De zienswijzen hebben aanleiding gegeven enkele wijzigingen aan te brengen op het bestemmingsplan. Het betreft:

- Aanpassen toelichting dat structuurvisie Weurt geen vastgesteld beleid is
- Schrappen Artikel 12 uit regels
- Opnemen van een dubbelbestemming archeologie in regels en op plankaart

Voor het overige geven de zienswijzen geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

**Reacties zienswijzen**

De ingebrachte reacties worden hieronder puntsgewijs samengevat en beantwoord.

Vitens Gelderland, J.B. ten Brinke, Meander 1101, 6825 MJ, Arnhem (ontvangen 31 december 2010, IN10.06235)

1. *Vitens attendeert de gemeente erop dat binnen het plangebied drinkwaterleidingen aanwezig zijn. Verzocht wordt de stroken openbare grond waarin de leidingen zijn gelegen, of waarin deze dienen te worden aangelegd, hiervoor te reserveren. Indien de stroken verlegd, aangepast of bemanteld moeten worden, komen de hieruit voortvloeiende kosten voor rekening van de gemeente zoals is bepaald in de drinkwaterleveringsovereenkomst.*

De reactie van Vitens wordt voor kennisgeving aangenomen. Indien er wijzigingen in de drinkwaterleiding zijn voorzien, dan worden de kosten gedragen door de ontwikkelaar.

  
(ontvangen 26 januari 2011, IN11.00406)

1. *Geconcludeerd wordt dat de structuurvisie Weurt nooit is vastgesteld door de gemeenteraad en dat deze dus niet van toepassing is voor de verdere doorontwikkeling van het gebied rondom Rozenburg.*

In 2007 heeft de klankbordgroep Weurt haar eindadvies in de vorm van de concept-structuurvisie Weurt aangeboden aan de gemeenteraad. De raad heeft destijds kennis genomen van deze visie, maar deze niet vastgesteld. Momenteel werkt de gemeente samen met de klankbordgroep aan de afronding van deze visie. De visie voor Weurt wordt uiteindelijk meegenomen in de Gemeentebrede Structuurvisie, welke naar verwachting eind dit jaar gereed zal zijn. De conclusie dat de concept-structuurvisie Weurt niet van toepassing is voor de verdere

doorontwikkeling van het gebied rondom Roozenburg is dus juist. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

- 2. De verkeersafwikkeling van het plan Roozenburg Weurt zal de komende jaren via 1 ontsluitingsweg vlak langs het perceel aan de Pastoor van der Marckstraat 52 plaatsvinden. Verzocht wordt een extra ontsluitingsweg aan te leggen. Hiermee kan ook de bereikbaarheid van de wijk in geval van calamiteiten worden gewaarborgd. Een andere optie is aanpassingen te plegen aan de woning en de tuin aan de Pastoor van der Marckstraat 52, zodanig dat toename van geluids- en milieubelasting wordt voorkomen.*

De brandweer heeft advies uitgebracht op het plan Roozenburg. De bereikbaarheid van plan Roozenburg voldoet momenteel niet aan de normen die het NVBR (Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding) in de handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid stelt. Dit plan heeft maar één toegangsweg. De normen van het NVBR geven aan dat een doodlopende straat met vertakkingen, zoals het plan Roozenburg, niet mogelijk is. Daarom is de realisatie van een tweede toegangsweg noodzakelijk. Op korte termijn zal een tweede ontsluitingsweg bij het plan Roozenburg gerealiseerd worden. Hiervoor dienen nog afspraken met grondeigenaren te worden gemaakt. Dit wordt op korte termijn in gang gezet. Voor de bereikbaarheid van hulpdiensten kan, vooruitlopend op de aanleg van deze ontsluitingsweg, tijdelijk worden volstaan met een zo breed als mogelijke toegangsweg vanaf de Pastoor van der Marckstraat.

Overigens is bij de stedenbouwkundige opzet van het bestemmingsplan rekening gehouden met een mogelijke ontwikkeling van het gebied ten zuiden van het plan Roozenburg. Een tweede ontsluitingsweg kan dan in dit nieuwe woongebied worden opgenomen. Vanwege de economische crisis en de stagnatie op de woningmarkt is het niet waarschijnlijk dat er op korte of middellange termijn woningbouw rondom het plan Roozenburg Weurt gepland wordt.

Met betrekking tot de toename van de geluids- en milieubelasting wordt opgemerkt dat de normen ter plaatse van de woning aan de Pastoor van der Marckstraat 52 als gevolg van de bouw van Roozenburg niet worden overschreden. De ontwikkelaar en de eigenaren van het perceel nummer 52 bespreken momenteel eventuele maatregelen om toename van hinder zoveel mogelijk te voorkomen.

- 3. Het bouwverkeer maakt gebruik van de ontsluitingsweg naast het perceel aan de Pastoor van der Marckstraat 52. Verzocht wordt om een bouwkundige inspectie voor de woning uit te voeren voor en na de bouwperiode.*

Er zal door de ontwikkelaar een bouwkundige inspectie voor en na de bouwperiode worden verricht om eventuele schade door bouwverkeer en -werkzaamheden vast te leggen.

- 4. Voor het huis van Pastoor van der Marckstraat ligt een verlaagd trottoir en een deel van de tuin. Om te voorkomen dat er in de toekomst geparkeerd gaat worden, wordt verzocht het trottoir op normaal niveau te brengen en het parkeerverbodsbord bij nummer 50a te verplaatsen tot aan de ontsluitingsweg.*

Ter plaatse is bekeken of de trottoirband kan worden opgehoogd. Dit is mogelijk. De ontwikkelaar zal ervoor zorgdragen dat na de bouwwerkzaamheden het trottoir en het gedeelte van de tuin (tot aan het muurtje) wordt opgehoogd. De inritten bij nummers 52 en 50 A blijven overigens verlaagd.

Er is vanuit de gemeente geen bezwaar om het parkeerverbodsbord te verplaatsen. Deze actie wordt in gang gezet.

5. *Onduidelijk is welke hoogte van erfafscheidingen er gelden langs de ontsluitingsweg richting Roozenburg. Verzocht wordt dat rondom het perceel Pastoor van der Marckstraat 52 een erfafscheiding mag worden geplaatst van 2 m hoog.*

Rondom het perceel Pastoor van der Marckstraat 52 mag op grond van het geldende bestemmingsplan Kern Weurt (2006) achter de achtergevel (achtertuin) een erfafscheiding van 2 meter hoog worden geplaatst. Tot aan de achtergevel mag de erfafscheiding niet hoger dan 1 meter zijn.

Hartman Consultancy, mw. mr. J.H. Hartman, Postbus 54 5320 AB, Hedel (ingekomen 25 januari 2011, IN11.00384)

zienswijze ingediend namens [REDACTED], tevens eigenaar van perceel [REDACTED].

#### Algemene opmerkingen

1. *Uit het bestemmingsplan blijkt niet dat er een woningbehoefteonderzoek is gedaan. Ook blijkt niet uit de stukken wat de provinciale visie op het plan is.*

Uitgangspunt voor de ontwikkeling van het plan Roozenburg is dat 50% van de te bouwen woningen in de betaalbare sector gerealiseerd worden (betaalbaar zijn woningen tot €172.000,- v.o.n. volgens afspraken gemaakt met de Stadsregio). Het plan Roozenburg voldoet aan dit uitgangspunt. Er worden 20 betaalbare koopwoningen gebouwd voor starters en huishoudens die geen aanspraak meer kunnen maken op een sociale huurwoning.

In de zomer van 2010 heeft bovendien een woningmarktonderzoek plaatsgevonden en de uitkomst van dit onderzoek gaf geen aanleiding dit percentage bij te stellen. Er is behoefte aan betaalbare koopwoningen in Weurt.

#### Natuurwaarden

2. *Uit de quickscan Flora en Fauna uit 2008 blijkt niet of de ligging van de uiterwaarden van invloed is op het plan.*

Omdat het plangebied vrij dichtbij het Natura 2000-gebied 068 "uiterwaarden Waal" ligt, is door bureau SAB een voortoets uitgevoerd waarin de mogelijke effecten van de beoogde ontwikkeling op het Natura 2000-gebied inzichtelijk worden gemaakt (Voortoets Roozenburg, Weurt, 16 oktober 2009). Hieruit blijkt dat door de beoogde ontwikkeling in het plangebied mogelijk negatieve effecten optreden, maar deze zijn zeker niet significant. Het betreft verstoring door geluid en licht en optische verstoring. Verstoring door geluid kan voorkomen worden door het weren van gemotoriseerd verkeer van de Waalbanddijk. Door het nemen van maatregelen is verstoring van licht te voorkomen. Een geringe toename van de optische verstoring is niet uit te sluiten. De in het onderzoek genoemde verstoringen worden acceptabel geacht en sluiten de bouw van woningen op de locatie Roozenburg niet uit. Het vooronderzoek is in het bijlagenboek van het bestemmingsplan opgenomen.

3. *In 2008 is de bedrijvigheid op het terrein verdwenen. Het onderzoek Flora en Fauna dateert van 2008. Waarom is niet een recenter onderzoek uitgevoerd?*

Het rapport Quikscan planlocatie Roozenburg Weurt (De groene Ruimte, 26 februari 2009) heeft betrekking op het plangebied, zoals aangetroffen op 21 oktober 2008. Het rapport is voldoende recent voor de ontwikkelingen op dit perceel.



4. *De stelling in de Quicksan dat er sporen van de steenmarter zijn gevonden, betekent niet dat deze diersoort daadwerkelijk aanwezig is.*

Uit de Quicksan blijkt dat er buiten het plangebied verblijfplaatsen van naar alle waarschijnlijkheid de Steenmarter en de Groene Specht aanwezig zijn. Indien het schuurtje ten zuiden van het plangebied gehandhaafd blijft, zal de Steenmarter niet worden verstoord. Bij handhaving van het westelijk gelegen bosje en een min of meer normale uitvoering van de herinrichting van het plangebied zal naar verwachting geen verstoring optreden van de Groene Specht.

Deze conclusie wil niet zeggen dat beide soorten aanwezig zijn, maar dat er nader onderzoek uitgevoerd moet worden als er ingrepen (afbreken schuur of verwijderen bosje) plaatsvinden.

5. *In hoeverre is rekening gehouden met de gevolgen voor de natuur, gezien de maximale bebouwingshoogte van de woningen en appartementen?*

De gevolgen voor de natuur zijn in beeld gebracht in de onderzoeken Quicksan planlocatie Roozenburg Weurt (De groene Ruimte, 26 februari 2009) en Voortoets Roozenburg, Weurt (SAB, 16 oktober 2009). De conclusies van deze onderzoeken zijn vermeld in de toelichting van het bestemmingsplan Roozenburg Weurt. De onderzoeken zelf zijn opgenomen in het bijlagenboek behorende bij het bestemmingsplan.

6. *In hoeverre is dit bestemmingsplan in overeenstemming met het streekplan Gelderland 2005? Uit de voortoets Weurt blijkt dat er wel degelijk negatieve gevolgen te verwachten zijn ten aanzien van de waaluitwaarden.*

Zie beantwoording onder 1.

7. *Ligt het plangebied in de buurt van een waardevol landschap?*

Het plangebied ligt niet in de buurt van een waardevol landschap zoals door de provincie Gelderland is opgenomen in de streekplanuitwerking Kernkwaliteiten Waardevolle landschappen (2006).

8. *Gezien de punten 2 t/m 7 wordt verzocht de natuurwaarden in dit gebied nader te onderzoeken, waarbij tevens onderzoek wordt gedaan naar de gevolgen van de huidige en toekomstige woningbouw op de omliggende natuurwaarden alsmede het bestaande Natura 2000 gebied.*

Uit de beantwoording van de punten 2 t/m 7 blijkt dat de natuurwaarden en de nabijheid van het Natura 2000 gebied voldoende onderzocht zijn. Door de beoogde ontwikkeling in het plangebied zijn mogelijk negatieve effecten te verwachten, maar deze zijn zeker niet significant. De mogelijke verstoringen worden acceptabel geacht en sluiten de bouw van woningen op de locatie Roozenburg niet uit.

#### Archeologie en cultuurhistorie

9. *Uit het bestemmingsplan blijkt niet of en zo ja hoe de in het plangebied aanwezige archeologische waarden worden beschermd. Ook blijkt niet of er getoetst aan het Streekplan 2005, met name de paragraaf archeologie en de IKAW kaart zijn niet getoetst. Er heeft reeds een proefsleuvenonderzoek plaatsgevonden, welke niet in de toelichting is opgenomen. Dit klemmt omdat op 30 december 2010 een aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen voor het plan Roozenburg is ingediend.*

Naar aanleiding van het inventariserend veldonderzoek (Synthegra Archeologie b.v., 15 november 2005) is onlangs gestart met het proefsleuvenonderzoek. Omdat de resultaten hiervan nog niet bekend zijn is in het vast te stellen bestemmingsplan een dubbelbestemming archeologie opgenomen, om eventuele archeologische waarden te beschermen. Het bestemmingsplan is hierop aangepast.

10. *Op pagina 33 van de toelichting is opgenomen dat in het plangebied geen cultuurhistorische waarden zijn aangetroffen die relevant zijn voor dit plan. Aan de grens van het plangebied bevindt zich een monumentaal huis.*

Op het plangebied zelf zijn geen cultuurhistorische waarden aangetroffen die van invloed zijn op dit plan. Voor het plan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, waarin rekening is gehouden met de inpassing van het plan in de omgeving. Hierbij is ook rekening gehouden met de aanwezigheid van de betreffende woning.

#### Ontsluiting

11. *Met name aan de zuidzijde lijkt de weg te smal om aan de zijkanten te parkeren.*

De breedte van de wegen is gebaseerd op een gangbaar profiel in de gemeente. De verkeersstructuur van het plan is zo opgezet dat men rond kan rijden. Keren op de weg is niet noodzakelijk en ook niet onmogelijk. Er zijn voldoende parkeerhavens aanwezig, waardoor het niet helemaal volstaat met auto's.

12. *De ontsluitingsweg vanaf de Pastoor van der Marckstraat voldoet niet aan de eisen die o.a. hulpdiensten stellen aan de ontsluiting van woonwijken. Waarom is gekozen voor 1 ontsluitingsweg?*

De brandweer heeft advies uitgebracht op het plan Roozenburg. De bereikbaarheid van plan Roozenburg voldoet momenteel niet aan de normen die het NVBR (Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding) in de handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid stelt. Dit plan heeft maar één toegangsweg. De normen van het NVBR geven aan dat een doodlopende straat met vertakkingen, zoals het plan Roozenburg, niet mogelijk is. Daarom is de realisatie van een tweede toegangsweg noodzakelijk. Op korte termijn zal een tweede ontsluitingsweg bij het plan Roozenburg gerealiseerd worden. Hiervoor dienen nog afspraken met grondeigenaren te worden gemaakt. Dit wordt op korte termijn in gang gezet. Voor de bereikbaarheid van hulpdiensten kan, vooruitlopend op de aanleg van deze ontsluitingsweg, tijdelijk worden volstaan met een zo breed als mogelijke toegangsweg vanaf de Pastoor van de Marckstraat.

Overigens is bij de stedenbouwkundige opzet van het bestemmingsplan rekening gehouden met een mogelijke ontwikkeling van het gebied ten zuiden van het plan Roozenburg. Een tweede ontsluitingsweg kan dan in dit nieuwe woongebied worden aangelegd. Vanwege de economische crisis en de stagnatie op de woningmarkt is het niet waarschijnlijk dat er op korte of middellange termijn woningbouw rondom het plan Roozenburg Weurt gepland wordt.

#### Structuurvisie en beeldkwaliteitplan

13. *De structuurvisie Weurt is geen vastgesteld beleid.*

In 2007 heeft de klankbordgroep Weurt haar eindadvies in de vorm van de concept-structuurvisie Weurt aangeboden aan de gemeenteraad. De raad heeft destijds kennis genomen van deze visie, maar deze niet vastgesteld. Momenteel werkt de gemeente samen met de klankbordgroep aan de afronding van deze visie. De visie voor Weurt wordt uiteindelijk

meegenomen in de Gemeentebrede Structuurvisie, welke naar verwachting eind 2011 gereed zal zijn. De structuurvisie is dus nog geen vastgesteld beleid. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

14. *Het is onduidelijk wat de stedenbouwkundige meerwaarde is van een groen hof en een waterberging in het plan? In het bestemmingsplan is bovendien opgenomen dat het bestemmingsplan tevens de mogelijkheid biedt om in het centrum van het plan nog extra appartementen te realiseren.*

In het kader van de waterhuishouding wordt in het plangebied compenserende waterberging gerealiseerd in de vorm van een droogvallende retentievoorziening. In het midden van het plangebied is hiervoor ruimte opgenomen.

Met betrekking tot het woningbouwprogramma: In het bestemmingsplan worden maximaal 43 woningen mogelijk gemaakt, bestaande uit:

- 22 rijwoningen (of 12 rijwoningen en 12 appartementen)
- 5 vrijstaande woningen
- 14 twee-onder-één-kapwoningen

Het is binnen dit programma dus mogelijk om in plaats van 22 rijwoningen 12 rijwoningen en 12 appartementen te plaatsen. Er zijn echter geen mogelijkheden om bovenop dit programma nog extra appartementen te realiseren.

#### Regels

15. *Wat is de waarde van de regels 'groen' en 'verkeer en verblijf'? Binnen deze bestemmingen kan worden geparkeerd. Bovendien kunnen vraagtekens worden gezet bij de gehanteerde parkeernorm.*

Binnen de regels 'groen' en 'verkeer en verblijf' is naast de aanleg van respectievelijk groenvoorzieningen en wegen en straten de realisatie van parkeerplaatsen mogelijk. Voor de parkeernorm is gebruik gemaakt van algemene cijfers uit het CROW. De gehanteerde parkeernorm is gebaseerd op het te realiseren woningbouwprogramma.

16. *Waarom is artikel 11 van de regels opgenomen? Hieruit kan geconcludeerd worden dat de begrenzing niet hard is.*

Artikel 11 uit de regels betreft de algemene wijzigingsregels. Het betreft de mogelijkheid voor het aanbrengen van geringe veranderingen van bestemmingsgrenzen. Indien dit noodzakelijk is voor het realiseren van het plan, kan van deze regels gebruik gemaakt worden. Hiervoor dient overigens eerst nog een aparte procedure te worden doorlopen.

17. *Waarom is met betrekking tot artikel 12 van de regels geen aansluiting gezocht bij de termijnen in de Awb?*

Artikel 12 heeft betrekking op de procedure voor het stellen van nadere eisen. Aangezien deze niet voorkomen in de regels, kan dit artikel geschrapt worden. De regels zullen hierop worden aangepast.

zienswijze ingediend namens [REDACTED] tevens  
eigenaar van perceel [REDACTED].

De zienswijze komt bijna geheel overeen met de zienswijze welke is ingekomen op 25 januari 2011, IN11.00384. Verwezen wordt naar de beantwoording van deze zienswijze.

In de zienswijze worden de volgende nieuwe punten aangevoerd:

1. *Waarom is er geen exploitatieplan opgesteld en hoe is het verhaal van de exploitatiekosten verzekerd?*

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad in bepaalde gevallen verplicht om bij de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen. In dit geval zal de gemeenteraad geen exploitatieplan vaststellen, omdat het verhaal van de exploitatiekosten van de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Met de ontwikkelaar van het plan Roozenburg Weurt is een overeenkomst gesloten, waardoor het vaststellen van een exploitatieplan niet meer nodig is.

2. *Het aantal woningen uit de voortoets en het bestemmingsplan komen niet met elkaar overeen. In de voortoets worden 31 grondgebonden en 12 appartementen genoemd. In het bestemmingsplan gaat het over 22 rijwoningen, 5 vrijstaande woningen en 14 twee-onder-één kapwoningen. Bovendien worden er in de toelichting nog 23 extra appartementen genoemd.*

In eerste instantie is het plan ingestoken op de bouw van het plan met 12 appartementen en 31 grondgebonden woningen. Om beter aan de woningbehoefte te voldoen is het plan gewijzigd. In het bestemmingsplan worden maximaal 43 woningen mogelijk gemaakt, bestaande uit:

- 22 rijwoningen (of 12 rijwoningen en 12 appartementen)
- 5 vrijstaande woningen
- 14 twee-onder-één-kapwoningen

Het is binnen dit programma dus nog mogelijk om in plaats van 22 rijwoningen 12 rijwoningen en 12 appartementen te plaatsen. Er zijn echter geen mogelijkheden om bovenop dit programma nog extra appartementen te realiseren.

In de voortoets wordt (volgens het eerdere programma) uitgegaan van 31 grondgebonden woningen en 12 appartementen. Dit heeft overigens geen invloed op de uitkomsten van de voortoets.

3. *De toelichting en het beeldkwaliteitsplan zijn strijdig met elkaar. Onder het kopje "visie" en de bijbehorende kaart zijn in het beeldkwaliteitplan 2 rode pijlen zichtbaar die naar het zuiden wijzen.*

Bij de stedenbouwkundige opzet van het bestemmingsplan is rekening gehouden met een mogelijke ontwikkeling van het gebied ten zuiden van het plan Roozenburg. Het nieuw te ontwikkelen gebied zou kunnen aansluiten op het plan Roozenburg via deze wegen (rode pijlen). Dit sluit aan op de concept-structuurvisie Weurt, welke echter nooit is vastgesteld. Momenteel wordt samen met de klankbordgroep Weurt gewerkt aan de afronding van de visie voor Weurt, waarin de keuze om woningbouw ten zuiden van Roozenburg wordt heroverwogen.

4. *Waarom zijn voor de onderzoeken ten aanzien van industrie- en wegverkeerslawaai geen recentere onderzoeken uitgevoerd? De onderzoeken dateren uit 2005 en 2009. En waarom kiest de gemeente voor een ontheffing in plaats van voor andere mogelijkheden.*

In 2009 is akoestische onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd (DGMR, 23 september 2009). Voor het industrielawaai ten gevolge van Nijmegen-West/Weurt is in 2005 een onderzoek verricht (Gemeente Nijmegen, 4 augustus 2009). Deze gegevens zijn representatief voor deze situatie.

Andere maatregelen zouden maatregelen zijn bij de bron, zoals het aanbrengen van geluidschermen of geluidreducerend wegdektype op de van Heemstraweg. Deze maatregelen zijn erg duur en staan niet in verhouding met de relatief geringe overschrijden. Daarnaast past het aanvragen van een ontheffing binnen het beleid van de gemeente.

Behoort bij het besluit  
van de raad van

12-04-11

de griffier,



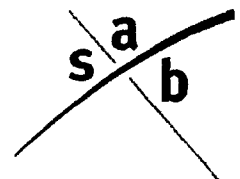
Bestemmingsplan

## Roozenburg, Weurt

Regels

Gemeente Beuningen

Datum: 1 maart 2011  
Projectnummer: 70744.03  
NL.IMRO.0209.BProozenburgweurt-dfva



## INHOUD

### REGELS

<b>1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>3</b>
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	7
<b>2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>8</b>
Artikel 3	Groen	8
Artikel 4	Tuin	8
Artikel 5	Verkeer - Verblijf	9
Artikel 6	Wonen	9
Artikel 7	Waarde - Archeologie 2	11
<b>3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>14</b>
Artikel 8	Anti-dubbeltelbepaling	14
Artikel 9	Algemene bouwregels	14
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	14
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	15
Artikel 12	Algemene wijzigingsregels	15
Artikel 13	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	15
<b>4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>16</b>
Artikel 14	Overgangsrecht	16
Artikel 15	Slotregel	16

### De verbeelding

Verbeelding met legenda

# 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

***plan***

het bestemmingsplan Roozenburg, Weurt van de gemeente Beuningen;

***bestemmingsplan***

de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0209.BProozenburgweurt-dfva met bijbehorende regels;

***de verbeelding***

de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie;

***aanbouw***

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

***aanduiding***

een geometrisch bepaald vlak of figuur waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

***aanduidingsgrens***

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

***aan huis verbonden beroep***

een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerp-technisch of kunstzinnig gebied, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de gebruiker, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is, met dien verstande dat er geen detailhandel is toegestaan met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis verbonden beroep;

***aan huis verbonden bedrijf***

een bedrijf dat in een (gedeelte van) of bij een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten, door de gebruiker van de woning, en dat niet krachtens een milieuwet vergunning- of meldingsplichtig is;



***afwijking van de bouwregels en/of van de gebruiksregels***

een afwijking als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder c van de Wet ruimtelijke ordening;

***bebouwing***

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

***bebouwingspercentage***

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd, tenzij in de regels anders is bepaald;

***bedrijf***

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen;

***bestaand***

- a bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
- b bij gebruik: het gebruik dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald;

***bestemmingsgrens***

de grens van een bestemmingsvlak;

***bestemmingsvlak***

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

***bijgebouw***

een op zich zelfstaand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

***bouwen***

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

***bouwgrens***

de grens van een bouwvlak;

***bouwlaag***

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

***bouwperceel***

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

***bouwperceelgrens***

de grens van een bouwperceel;

***bouwvlak***

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

***bouwwerk***

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

***detailhandel***

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

***eerste bouwlaag***

de bouwlaag op de begane grond;

***erotisch getinte vermaaksfunctie***

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

***gebouw***

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

***gebruiken***

gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

***hoofdgebouw***

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelat op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

***normaal onderhoud, gebruik en beheer***

een gebruik gericht op het in zodanige conditie houden of brengen van objecten dat het voortbestaan van deze objecten op ten minste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt;

**omgevingsvergunning**

een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

**onderbouw**

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1.20 m boven het peil is gelegen;

**overkapping**

een bouwwerk op het erf van een gebouw of standplaats, dat strekt tot vergroting van het woongenot van het gebouw of de standplaats en dat, voor zover gebouwd vóór (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, geen tot de constructie zelf behorende wanden heeft en, voor zover gebouwd achter (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, maximaal drie wanden heeft waarvan maximaal twee tot de constructie behoren;

**peil**

- a voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabijgelegen punt waar het water grenst aan het vaste land;

**prostitutie**

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

**seksinrichting**

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval worden verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

**voorgevel**

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig dient te worden aangemerkt;

**wijziging**

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

**woning**

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

## Artikel 2 **Wijze van meten**

2.1 Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

***de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens***

tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

***de bouwhoogte van een bouwwerk***

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

***de goothoogte van een bouwwerk***

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

***de horizontale diepte van een gebouw***

de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd;

***de inhoud van een bouwwerk***

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

***de oppervlakte van een bouwwerk***

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

***de oppervlakte van een overkapping***

tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.

2.2 Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

2.3 Bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn op de kaart en op de schaal waarin het plan is vastgesteld.

## 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Groen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
  - b parken en plantsoenen;
  - c paden, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding.
- met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en verhardingen en met inachtneming van de keur van het waterschap.

#### 3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

3.2.2 Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal:

- a lichtmasten 6 m;
- b overige bouwwerken geen gebouwen zijnde 3 m.

### Artikel 4 Tuin

#### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, met bijbehorende gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

#### 4.2 Bouwregels

4.2.1 Uitsluitend uitbouwen in de vorm van erkers bij de hoofdgebouwen van de op de aangrenzende gronden gelegen woningen mogen worden gebouwd, mits:

- a de horizontale diepte maximaal 1,5 m bedraagt;
- b de diepte van de overblijvende, niet met gebouwen bebouwde gronden minimaal 2,5 m bedraagt;
- c voor zover de erker wordt gebouwd tegen een gevel van het hoofdgebouw de breedte maximaal  $\frac{2}{3}$  van de breedte van die gevel bedraagt;
- d de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 m.

4.2.2 Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal 1 m.

#### 4.3 Afwijking van de bouwregels

4.3.1 Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.1 voor het bouwen van aan- of uitbouwen, bijgebouwen en/of overkappingen behorend bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, mits:

- a het bepaalde in artikel 6.2.2 onder b met betrekking tot de oppervlakte van toepassing is;
- b de goothoogte maximaal 3 m bedraagt dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 m;
- c de bouwhoogte maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw - 2 m bedraagt, waarbij geldt dat de bouwhoogte in ieder geval 3 m mag bedragen en maximaal 6 m.

- 4.3.2 Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.3.1 kan slechts worden verleend, mits:
- a de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
  - b het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

## Artikel 5 Verkeer - Verblijf

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - Verblijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wegen en straten met een functie voornamelijk gericht op verblijf van het verkeer;
  - b parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
  - c waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
- met bijbehorende gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

### 5.2 Bouwregels

- 5.2.1 Gebouwen mogen niet worden gebouwd.
- 5.2.2 Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, anders dan voor de verlichting, wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer maximaal 4 m.

## Artikel 6 Wonen

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a maximaal 43 woningen met dien verstande dat de volgende woningtypen mogen worden gebouwd ter plaatse van de aanduidingen:
    - aaneengebouwd: aaneengebouwde woningen;
    - gestapeld: gestapelde woningen;
    - vrijstaand: vrijstaande woningen;
    - twee-aaneen: twee-aan-eengebouwde woningen;
  - b aan huis verbonden beroepen;
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, tuinen en erven.

### 6.2 Bouwregels

- 6.2.1 Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende regels:
- a gebouwd binnen het bouwvlak;
  - b de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens is bij:
    - vrijstaande woningen: aan twee zijden minimaal 3 m;
    - twee-aaneen gebouwde woningen: aan één zijde minimaal 3 m;
    - aaneengebouwde woningen: aan de niet-aangebouwde zijde van de eindwoningen minimaal 3 m;
  - c goot- en bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding maximale goot- en bouwhoogte aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte;
  - d de verticale bouwdiepte van een (ondergronds) bouwwerk mag maximaal 7 m bedragen.

- 6.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd en voldoen aan de volgende kenmerken:
- a gebouwd op het zij- en achtererf en minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw, met dien verstande dat uitbouwen in de vorm van erkers tot vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd, mits:
    - 1 de horizontale diepte maximaal 1,5 m bedraagt;
    - 2 de diepte van de overblijvende, niet met gebouwen bebouwde gronden minimaal 2,5 m bedraagt;
    - 3 voor zover de erker wordt gebouwd tegen de voorgevel van het hoofdgebouw de breedte maximaal  $\frac{2}{3}$  van de breedte van die gevel bedraagt;
    - 4 de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 m;
  - b gezamenlijke oppervlakte voor zover gebouwd buiten het bouwvlak per hoofdgebouw maximaal:
    - 1 50 m<sup>2</sup> voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 250 m<sup>2</sup>;
    - 2 60 m<sup>2</sup> voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 500 m<sup>2</sup>;
    - 3 70 m<sup>2</sup> voor bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup>;
 mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50% is;
  - c goothoogte maximaal 3.25 m dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 m;
  - d bouwhoogte maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw - 2 m, waarbij geldt dat de bouwhoogte in ieder geval 3.25 m mag bedragen en maximaal 6 m.
- 6.2.3 In afwijking van het bepaalde in artikel 6.2.2 mogen bij gestapelde woningen geen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd.
- 6.2.4 Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal:
- a erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 1 m;
  - b erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 2 m;
  - c overige bouwwerken geen gebouwen zijnde 2 m.

### 6.3 *Afwijking van de bouwregels*

- 6.3.1 Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:
- a artikel 6.2.2 onder a voor het verkleinen van de afstand van een aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping tot (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel voor het bouwen van een aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
  - b artikel 6.2.2 onder b voor het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot maximaal:
    - 1 60 m<sup>2</sup> voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 250 m<sup>2</sup>;
    - 2 70 m<sup>2</sup> voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 500 m<sup>2</sup>;
    - 3 85 m<sup>2</sup> voor bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup>;
  - c artikel 6.2.2 onder b voor het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot de oppervlakten genoemd onder b vermeerderd met 20 m<sup>2</sup>, uitsluitend in verband met het gebruik van genoemde bouwwerken als afhankelijke woonruimte, mits een dergelijk gebruik noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
  - d artikel 6.2.2 onder b voor het vergroten van het bebouwingspercentage tot maximaal 70%.

6.3.2 Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.3.1 kan slechts worden verleend, mits:

- a de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

#### **6.4 Afwijking van de gebruiksregels**

6.4.1 Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.1 voor het toestaan van een aan huis verbonden bedrijf, mits:

- a de oppervlakte maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de gebouwen bedraagt tot een maximum van 45 m<sup>2</sup>;
- b er geen sprake is van een duurzame ontwrichting van de bestaande distributieve voorzieningen of een ernstige verstoring van de verzorgingsstructuur;
- c het geen bedrijfsactiviteiten betreft die normaliter in een winkelcentrum of een winkelstraat worden uitgeoefend;
- d er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- e er geen detailhandel plaatsvindt behalve als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf.

6.4.2 Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1 kan slechts worden verleend, mits:

- a de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

## **Artikel 7 Waarde - Archeologie 2**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

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

### **7.2 Bouwregels**

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 100 m<sup>2</sup> dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b In afwijking van het gestelde onder a hoeft de aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwen geen rapport als bedoeld onder a te overleggen, indien één van de volgende situaties van toepassing is:
  - 1 de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het vervangen van bestaande bebouwing (waaronder een bestaande ondergrondse kelder), waarbij de oppervlakte aan bebouwing niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;



- 2 de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het uitbreiden van bestaande bebouwing tot maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering;
  - 3 de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het bouwen in de bodem tot een diepte van 0,30 m onder het bestaande maaiveld;
  - 4 naar oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.
- c Indien uit het onder a genoemde rapport of uit de beschikbare informatie als bedoeld in b onder 4, blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning voor bouwen:
- 1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
  - 2 de verplichting tot het doen van opgravingen;
  - 3 de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties;
  - 4 de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden een verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.

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

#### **7.3.1 Omgevingsvergunningsplicht**

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

- a grondwerkzaamheden, zoals afgraven, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, diepploegen, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleg van drainage, verwijderen van funderingen en aanleg of rooien van bos, boomgaard, boom- of fruitteelt of diepwortelende beplanting;
- b graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;
- c aanleggen van leidingen;

#### **7.3.2 Uitzonderingen**

Het onder 7.3.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a In het kader van archeologisch onderzoek en archeologische opgravingen, mits deze worden verricht door een ter zake deskundige als bedoeld in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;
- b voor werken en werkzaamheden in het kader van normale onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen, kabels, riolering, leidingen en beplantingen;
- c voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 0,30 m onder het bestaande maaiveld;
- d voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft over een maximale oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>;

- e voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- f voor werken en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan legaal in uitvoering zijn of legaal kunnen worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning;
- g ingeval op grond van de Monumentenwet een vergunning is vereist.

#### 7.3.3 Verlening

- a De onder 7.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld;
- b Indien het rapport of andere beschikbare informatie daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd te stellen kwalificaties zonnodig archeologisch vervolgonderzoek plaats te vinden.

#### 7.3.4 Voorwaarden

Overeenkomstig het in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalde kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning onder beperkingen verlenen en kunnen zij voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden, waaronder de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.

#### 7.4 **Wijzigingsbevoegdheid**

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

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

### **3 Algemene regels**

#### **Artikel 8 Anti-dubbeltelbepaling**

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

#### **Artikel 9 Algemene bouwregels**

- 9.1** In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.
- 9.2** In die gevallen dat de bestaande afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen minder bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt die afstand in afwijking daarvan als minimaal toegestaan.

#### **Artikel 10 Algemene gebruiksregels**

Tot een gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval begrepen:

- a een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.

## **Artikel 11 Algemene afwijkingsregels**

- 11.1** Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:
- a in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
  - b de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
  - c de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m;
  - d de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde wordt vergroot tot maximaal 10 m.
- 11.2** Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 11.1 kan slechts worden verleend, mits:
- a de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
  - b het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

## **Artikel 12 Algemene wijzigingsregels**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a bestemmingsgrenzen mogen met niet meer dan 5 m worden verschoven;
- b de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- c het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad.

## **Artikel 13 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening**

De voorschriften van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het bepaalde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- f de ruimte tussen bouwwerken.

## 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 14 Overgangsrecht

#### 14.1 *Overgangsrecht bouwwerken*

- 14.1.1 Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
- a gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - b na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan
- 14.1.2 Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 14.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 14.1.1 met maximaal 10%.
- 14.1.3 Artikel 14.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

#### 14.2 *Overgangsrecht gebruik*

- 14.2.1 Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- 14.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 14.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- 14.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in artikel 14.2.1, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- 14.2.4 Artikel 14.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

### Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Roozenburg, Weurt.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van .....

De voorzitter,

De griffier,

.....

.....

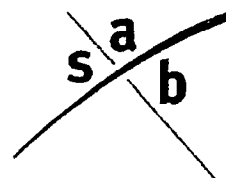
Bestemmingsplan

# Roozenburg, Weurt

Toelichting

Gemeente Beuningen

Datum: 1 maart 2011  
Projectnummer: 70744.03  
NL.IMRO.0209.BProozenburgweurt-dfva



## INHOUD

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerende bestemmingsplan	5
1.4	Opzet van het bestemmingsplan	5
<b>2</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>6</b>
2.1	Huidige situatie Weurt	6
2.2	Het stedenbouwkundig plan	6
<b>3</b>	<b>Haalbaarheid van het bestemmingsplan</b>	<b>10</b>
3.1	Beleid	10
3.2	Milieu aspecten	15
3.3	Water	27
3.4	Flora en fauna	30
3.5	Archeologie en cultuurhistorie	32
3.6	Verkeer en parkeren	34
3.7	Economische uitvoerbaarheid	34
<b>4</b>	<b>Wijze van bestemmen</b>	<b>35</b>
4.1	Algemeen	35
4.2	Dit bestemmingsplan	37
<b>5</b>	<b>Procedure</b>	<b>39</b>

### Separate bijlagen : Nota

- *Bijlage 1: SAB Arnhem BV (februari 2008) Beeldkwaliteitplan Roozenburg Weurt, projectnummer: 70744*
- *Bijlage 2: Boot (16 december 2008) Onderwerp Waterhuishouding, Plan Roozenburg te Weurt, projectnummer: KE05154*
- *Bijlage 3: EnviroPlan B.V. (6 juli 2006) aanvullend verkennend en nader bodemonderzoek, Past. Van der Marckstraat 54 en 58 Weurt*
- *Bijlage 4: EnviroPlan B.V. (14 mei 2007) Nader onderzoek asbest*
- *Bijlage 5: EnviroPlan B.V. (16 mei 2007) Saneringsplan bodemverontreiniging Plan Roozenburg*
- *Bijlage 6: EnviroPlan B.V. (5 mei 2009) Evaluatierapport bodemsanering*
- *Bijlage 7: EnviroPlan B.V. (9 juli 2009) Aanvullende gegevens evaluatie bodemsanering Pastoor van der Marckstraat 54 en 58*
- *Bijlage 8: DGMR Bouw B.V. (23 september 2009), Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai, Plan Roozenburg, Weurt, rapportnummer: V.2009.0377.00.R001*

- *Bijlage 9: Gemeente Nijmegen (4 augustus 2005) Plan Roozenburg, Industriela-waai ten gevolge van Nijmegen-west/Weurt*
- *Bijlage 10: Arcadis (19 augustus 2008) Aanpassing geluidzone industrieterrein Nijmegen-West/Weurt ten westen van Maas-Waalkanaal, rapportnummer: B02013/CE8/062/000009*
- *Bijlage 11: SAB Arnhem BV (2 maart 2009) Luchtkwaliteitonderzoek Roozenburg Weurt, projectnummer 70744.01*
- *Bijlage 12: Royal Haskoning (20 november 2009) EV paragraaf bestemmingsplan Roozenburg*
- *Bijlage 13: Koops en Romeijn grondmechanica (24 maart 2006) Geohydrologische studie "Plan Roozenburg" te Weurt, projectnummer: 06.0588*
- *Bijlage 14: De Groene Ruimte (26 februari 2009) Quick scan planlocatie Roozenburg te Weurt, projectnummer: 08912*
- *Bijlage 15: SAB Arnhem BV (16 oktober 2009) Voortoets Roozenburg, Weurt*
- *Bijlage 16: Synthegra Archeologie b.v. (13 december 2005), Inventariserend veldonderzoek d.m.v. boringen, Pastoor van der Marckstraat te Weurt, projectnummer 175251*
- *Bijlage 17: Gemeente Beuningen (14 maart 2006) inventariserend veldonderzoek Pastoor v.d. Marckstraat, kenmerk UI06.01834*
- *Bijlage 18: Nota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Roozenburg Weurt d.d. 30 november 2010*
- *Bijlage 19 Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Roozenburg, Weurt d.d. 1 maart 2011*



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De gemeente Beuningen is voornemens de locatie Roozenburg te Weurt te ontwikkelen. Voor het plangebied is reeds in 2004 een stedenbouwkundig ontwerp opgesteld. Als gevolg van het opstellen van de structuurvisie voor de kern Weurt, is de planvorming voor de onderhavige planlocatie enige tijd opgeschort. Nadat bleek dat de locatieontwikkeling paste binnen de visie is besloten goedkeuring te geven voor uitwerking van het plan. Na de vaststelling van de structuurvisie is een beeldkwaliteitplan opgesteld, waarin de locatie in bredere context en in relatie tot toekomstige ontwikkelingen in de kern is beoordeeld. Dit heeft geleid tot aanpassingen van het stedenbouwkundig plan uit 2004 en een architectonische uitwerking. Dit ontwerp is de basis voor dit bestemmingsplan en gaat uit van het realiseren van 41 grondgebonden woningen, de daarbij behorende erfinrichting, groen en ontsluitingsmogelijkheden. Omwille van de flexibiliteit is in dit bestemmingsplan tevens de mogelijkheid opgenomen om in het midden van het plangebied, in plaats van rijwoningen, appartementen te realiseren, waarmee het totaal aantal woningen 43 bedraagt.

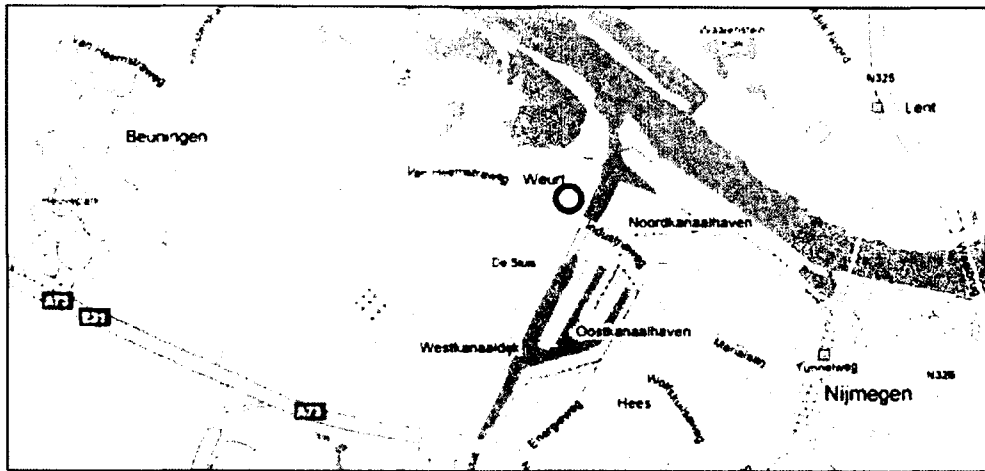
De beoogde ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Met dit bestemmingsplan wordt het initiatief juridisch planologisch mogelijk gemaakt.

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gesitueerd in het noordoostelijk deel van de kern Weurt, net ten zuiden van de rivier de Waal en ten noordwesten van Nijmegen. De grenzen van het plangebied worden globaal gevormd door:

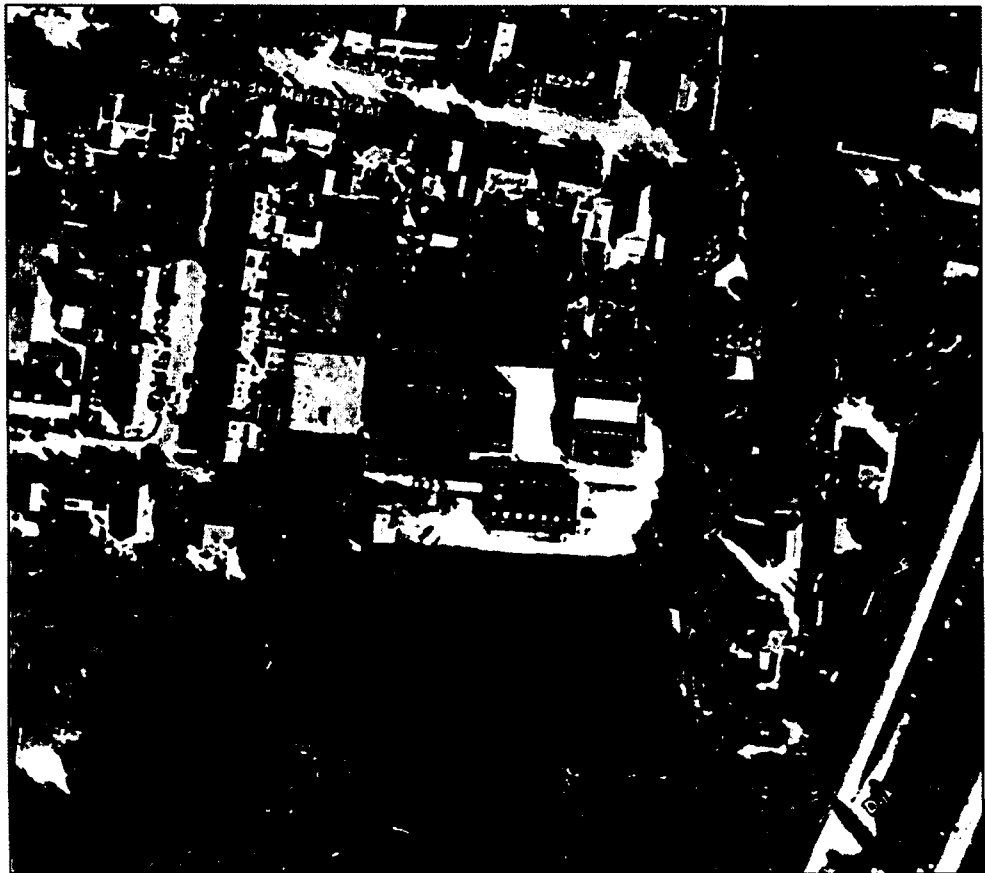
- ten noorden: de perceelgrenzen van de woonpercelen aan de Pastoor van der Marckstraat;
- ten zuiden: weiland;
- ten oosten: de perceelgrenzen van oostelijk gelegen woonpercelen;
- ten westen: de perceelgrenzen van de woonpercelen aan de Tuinstraat.

Voor de exacte aanduiding van de plangrenzen wordt verwezen naar de verbeelding.



Globale ligging plangebied (rode cirke!)

bron: Google Maps



globale aanduiding plangrenzen

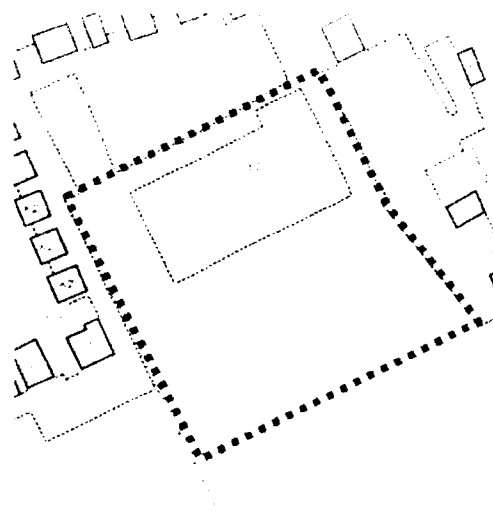
bron: Google Earth

### 1.3 Vigerende bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het geldende bestemmingsplan "Kern Weurt", zoals dat is vastgesteld op 20 juni 2006 door de raad van de gemeenteraad van Beuningen.

In dit bestemmingsplan zijn aan het plangebied de bestemmingen "Bedrijven" en "Kernrandgebied" toegekend. Gronden met de bestemming "Bedrijven" zijn bestemd voor lichte vormen van bedrijvigheid, waarbij de gronden in het plangebied de extra aanduiding "lb2" heeft. Dit bepaalt dat de bedrijfsbestemming hier specifiek voor lichte bedrijvigheid in de milieucategorieën 1 en 2 is beoogd.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen de daarvoor bestemde zones voor "hoofdgebouwen" en "bijgebouwen" worden gebouwd, waarbij de maximale goot- en bouwhoogte 7 meter mogen bedragen. Gronden met de bestemming "Kernrandgebied" zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik, waterstaatkundige doeleinden, water, waterafvoer, waterbeheer en A-watergangen ter plaatse van een aanduiding "A-watergang". Op deze gronden zijn gebouwen niet toegestaan. Voor andere bouwwerken, ten behoeve van het agrarisch gebruik, geldt een maximale bebouwingshoogte van 1 meter.



*Uitsnede vigerend bestemmingsplan*

Het vigerend bestemmingsplan voorziet niet in de mogelijkheid van de bouw van 43 woningen in onderhavig plangebied. Een herziening van het bestemmingsplan is dan ook noodzakelijk om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

### 1.4 Opzet van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de bestaande situatie in het plangebied beschreven gevolgd door een beschrijving van de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Hoofdstuk 3 gaat in op de haalbaarheid van het plan. In dit hoofdstuk komt het ruimtelijk beleid en diverse milieuaspecten als bodem, geluid, luchtkwaliteit, bedrijven en milieuzonering en externe veiligheid aan de orde. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op overige aspecten als waterbeleid, flora en fauna, archeologie en cultuurhistorie, verkeer en parkeren en wordt de economische uitvoerbaarheid van het plan aangetoond. De resultaten uit de diverse onderzoeken naar de haalbaarheid van het plan zijn als separate bijlagen (in een bijlagenboek) bij deze toelichting gevoegd. In hoofdstuk 5 worden de opzet van het plan en de wijze van bestemmen behandeld. Hoofdstuk 6 tenslotte is gereserveerd voor de resultaten van de procedure.

## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Huidige situatie Weurt

De stedenbouwkundige structuur van de kern Weurt bestaat uit bebouwingslinten in oost-west en in noord-zuid richting. Grenzend aan en tussen de linten zijn woonbuurten gesitueerd. De woonbuurten hebben hun eigen, veelal tijdgebonden, identiteit. De woonbuurten zijn planmatig van opzet en geven een eenduidig bebouwingsbeeld. Er is echter wel sprake van een kleinschalig en dorps karakter als gevolg van smalle straatprofielen, afwisselende bouwblokken en verschillende woningkappen.

De evenwijdig aan en haaks op de rivier gesitueerde wegen zijn kenmerkend voor de wegenstructuur in de kern. Dit resulteert in een rechthoekig stratenpatroon, met name in het zuidelijke deel van kern is dit duidelijk waar te nemen. De Van Heemstraweg vormt een barrière tussen het noordelijk en het zuidelijke deel van Weurt. De Pastoor van der Marckstraat vormt de wijkontsluitingsweg voor de woonbuurten in het noordelijk deel. Deze straat staat namelijk in verbinding met de Van Heemstraweg, die gebiedsontsluiting mogelijk maakt in oost-west richting. De ontsluiting van de woonbuurten geschiedt via woonstraten die uitmonden op de Pastoor van der Marckstraat.

#### *Huidige situatie plangebied*

Het plangebied maakt deel uit van het noordelijk deel van de kern. De bestaande bedrijvigheid in het plangebied is stopgezet, deze bedrijvigheid is geamoveerd. Dit houdt in dat een milieuhinderlijke functie uit de kern is verdwenen en er ruimte ontstaat voor het realiseren van een milieuvriendelijke functie in de vorm van woningbouw. Het zuidelijk deel van het plangebied is altijd in gebruik geweest ten behoeve van hobbymatige agrarische activiteiten. Het plangebied wordt aan de zuidzijde en oostzijde begrensd door een brede groene zone langs de dijk met enkele bebouwingselementen. De andere zijden worden begrensd door de percelen behorende bij aangrenzende woonbuurten. De beoogde ontwikkeling ter plaatse van het plangebied vraagt om een invulling die aansluit op de bebouwde omgeving in maat, schaal, positionering en uitstraling.

### 2.2 Het stedenbouwkundig plan

Na de vaststelling van de structuurvisie voor Weurt (zie paragraaf 3.1.4) is een beeldkwaliteitplan<sup>1</sup> opgesteld, waarin het plangebied in bredere context en in relatie tot toekomstige ontwikkelingen in de kern is beoordeeld. Dit heeft geleid tot de aanpassing van het stedenbouwkundig plan uit 2004 naar een definitief stedenbouwkundig plan, welke de basis vormt voor dit bestemmingsplan.

#### *Het beeldkwaliteitplan*

De uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan komen voort uit de analyse en de structuurvisie voor de kern Weurt. Een belangrijk uitgangspunt in de structuurvisie van Weurt 2007 is het als één geheel vormgeven van het noordelijk en zuidelijk deel van de kern Weurt door het verleggen van de Van Heemstraweg.

---

<sup>1</sup> SAB Arnhem BV (februari 288) Beeldkwaliteitplan Rozenburg Weurt, projectnummer: 70744

De wegen gesitueerd haaks en evenwijdig aan de rivier de Waal, vormen een belangrijke drager voor het vormen van een samenhangende en eenduidige kern. Een ander belangrijk uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen aansluiten op het dorpse karakter van Weurt. De volgende uitgangspunten worden in het beeldkwaliteitplan beschreven:

- entree vanaf de Pastoor van der Marckstraat realiseren;
- noord-zuidhoofdverbindingen mogelijk maken voor toekomst;
- woonbuurtje achter lint met eigen dorpse en kleinschalige sfeer;
- afwisseling in woningtypes;
- gevarieerd bebouwingsbeeld binnen eenduidige bouwstijl;
- woning op de kop van de entree als blikvanger accentueren;
- variatie in rooilijn van de woningen.

#### *Het stedenbouwkundig ontwerp*

De locatie Roozenburg betreft een vrijkomende inbreidingslocatie in Weurt. Nu de milieuhinderlijke functie is verdwenen is ruimte vrijgekomen voor een milieuvriendelijke functie, passend bij een kleine kern als Weurt. Wonen is een functie die uitstekend past in de directe omgeving. Met het realiseren van woningbouw op deze locatie zal de woon- en leefkwaliteit ter plekke toenemen.

Uitgangspunt bij het ontwikkelen van de locatie is het vormgeven van een compacte woonbuurt met een eigen identiteit, passend bij de bestaande bebouwingsstructuur. Daarbij wordt de kenmerkende noord-zuid oriëntatie als basis gebruikt. Hiermee wordt aangesloten op het uitgangspunt uit de structuurvisie om bestaande structuren in zuidelijke richting te kunnen voortzetten, met als doel de verbindingen tussen het noordelijk en zuidelijk deel te kunnen realiseren. Het plangebied biedt ruimte voor het realiseren van in totaal maximaal 43 woningen, te weten:

- o 22 rijwoningen (of 12 rijwoningen en 12 appartementen<sup>2</sup>);
- o 5 vrijstaande woningen;
- o 14 twee-onder-één-kapwoningen.

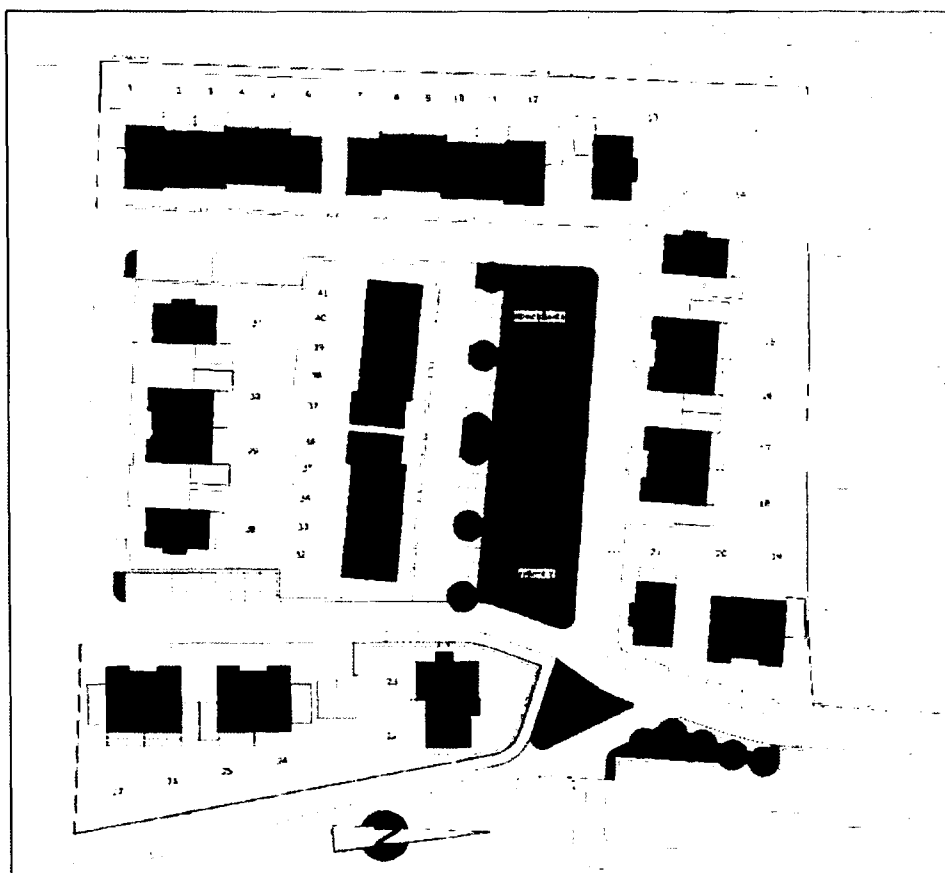
De entree van de nieuw te realiseren woonbuurt is gelegen aan de Pastoor van der Marckstraat. Nieuw te realiseren beeldbepalende woningen aan deze straat markeren de entree. De woningen markeren niet alleen door middel van verbijzondering in de architectuur deze entree, maar ook de situering draagt hieraan bij.

Centraal in de woonbuurt ligt een groen hof, dat ruimte biedt aan speelvoorzieningen en waterberging (wadi)<sup>3</sup>. Deze wadi heeft een oppervlakte van circa 625 m<sup>2</sup>. Het groene hof wordt aan alle zijden begrensd door woningbouw in de vorm van vrijstaande en dubbele woningen aan de noord- en oostzijde, en rijwoningen aan de west- en zuidzijde.

---

<sup>2</sup> Dit bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om in het midden van het plangebied in plaats van grondgebonden woningen, appartementen te realiseren.

<sup>3</sup> Boot (16 december 2008) Onderwerp Waterhuishouding, Plan Roozenburg te Weurt, projectnummer: KE05154



Situatieschets

bron. HJO architecten, Arnhem

De rijwoningen in het midden van het plangebied bestaan uit twee lagen met een kap. Zoals reeds vermeld biedt het bestemmingsplan tevens de mogelijkheid om op deze locatie, in plaats van grondgebonden woningen, appartementen te realiseren. De dubbele woningen zijn geschakeld middels een garage. Tenslotte zijn in het zuidelijk deel van het plangebied rijwoningen, dubbele en vrijstaande woning gelegen. De meest zuidelijk gelegen dubbele en vrijstaande woningen vormen de grens van Weurt en zijn met de voorzijde georiënteerd op het buitengebied.

De woningen in het plangebied hebben een eenduidige bouwstijl. Binnen deze stijl wordt een dorpsse variatie nagestreefd door toepassing van wisselende bebouwingstypen, een wissende kaprichting, een verspringende rooilijn en variërende goothoogte en bebouwingsgrootte. De bebouwing in de omgeving van het plangebied bestaat uit hoofdzakelijk uit vrijstaande woningen, waarbij de bovenste verdieping wordt afgedekt middels een zadeldak. De nieuwe woningen worden op een soortgelijke wijze georiënteerd op de woonstraten en sluiten daarmee aan op de omgeving.

De woningen worden ontsloten door middel van woonstraten. Het straatprofiel bestaat uit een smalle rijbaan met een rabatstrook.

Bij de vrijstaande, dubbele en eindwoningen wordt minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd. Deze woningen hebben eveneens een garage. Voor bewoners van deze woningen en bewoners van de rijwoningen of appartementen zijn ook parkeerplaatsen in de openbare ruimte voorzien. Deze parkeerplaatsen zijn geclusterd bij de wadi en in de zuid-west en zuidoosthoek van het plangebied. Ook bezoekers parkeren op deze parkeerplaatsen. Ook kan gebruik worden gemaakt van de rabatstroken. In het plangebied komen totaal 76 parkeerplaatsen. Voor meer informatie wordt verwezen naar de paragraaf verkeer en parkeren.

## 3 Haalbaarheid van het bestemmingsplan

### 3.1 Beleid

#### 3.1.1 Rijksbeleid

##### *Nota ruimte<sup>4</sup>*

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het schept ruimte voor ontwikkeling uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De nota ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevrugnende functies. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin vorm te geven. Daarbij is het belangrijk dat iedere overheidslaag in staat wordt gesteld de eigen verantwoordelijkheid waar te maken. Meer specifiek richt het kabinet zich in het nationaal ruimtelijk beleid op:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd en zijn een uitdrukking van de voornaamste ruimtelijke beleidsopgaven die het kabinet ziet voor de kortere en langere termijn.

#### 3.1.2 Provinciaal beleid

##### *Streekplan Gelderland 2005<sup>5</sup>*

In het provinciale beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen 'bestaand bebouwd gebied' en stedelijke uitbreiding.

---

<sup>4</sup> Nota Ruimte, Ruimte voor ontwikkeling, vastgesteld in de Ministerraad d.d. 23 april 2004.

<sup>5</sup> Voor de formulering van het provinciale ruimtelijke beleid is de provinciale structuurvisie ingevolge artikel 2.2 Wro voor het streekplan in de plaats gekomen. Het streekplan Gelderland 2005 heeft op grond van het overgangsrecht de status gekregen van structuurvisie ingevolge artikel 2.2 lid 1 van de Wro.



### *Bestaand bebouwd gebied*

Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Hiervoor zijn nodig:

- een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte door fysieke aanpassingen;
- het oplossen en voorkomen van milieuproblemen en -knelpunten door een duurzame planontwikkeling;
- door kwalitatief woonbeleid bevorderen dat woonmilieus en de kwaliteit van de woningen aansluiten op de vraag van de inwoners van Gelderland;
- intensivering van het stedelijk grondgebruik, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldig omgaan met open ruimten daarbinnen;
- optimalisering van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied: meer gebruik van de verticale dimensie (hoogte, diepte) en van de tijdsdimensie (meervoudig gebruik van dezelfde gebouwde ruimte).

### *Uitbreidingen, herstructurering en transformatie*

Het Gelders kwalitatieve woonbeleid richt zich zowel op bestaand bebouwd gebied (herstructurering, transformatie) als op nieuw stedelijk gebied (uitbreiding). Uit de navolgende uitsnede van de beleidskaart ruimtelijke ontwikkeling is waar te nemen dat de planlocatie is gelegen binnen bestaand bebouwd gebied binnen het (inter)nationaal stedelijk netwerk. Op basis van het streekplan is voorliggend plan daarom aan te merken als een inbreiding binnen bestaand bebouwd gebied.

De provincie acht van belang dat bij uitbreidingen, herstructurering en transformatie voldoende ruimte wordt gereserveerd voor voorzieningen, speelruimte en ontmoetingsmogelijkheden. Zo dient minimaal 3% van het oppervlak te worden gereserveerd ten behoeve van speelruimte.

Een ander belangrijk ruimtelijk beleidsaccent is het aanbod aan woningen en woonmilieus dat beter moet aansluiten bij de voorkeuren van bewoners. Om deze reden bevordert de provincie vooral de realisatie van woningen voor ouderen en starters en van de woonmilieus 'centrumstedelijk' en 'landelijk wonen'.

Bovendien wil de provincie een versnelling bevorderen van de herstructurering en transformatie van bestaand bebouwd gebied, het aanpakken van de stagnerende (nieuwbouw)productie, het vergroten van het aanbod aan levensloopbestendige woningen en wijken en het versterken van verscheidenheid en identiteit.



Ligging planlocatie (paarse cirkel) in bestaand bebouwd gebied (rood gebied) in uitsnede compositiekaart provincie Gelderland

#### ***Woonvisie Gelderland, deel a: Woonbeleid met kwaliteit***

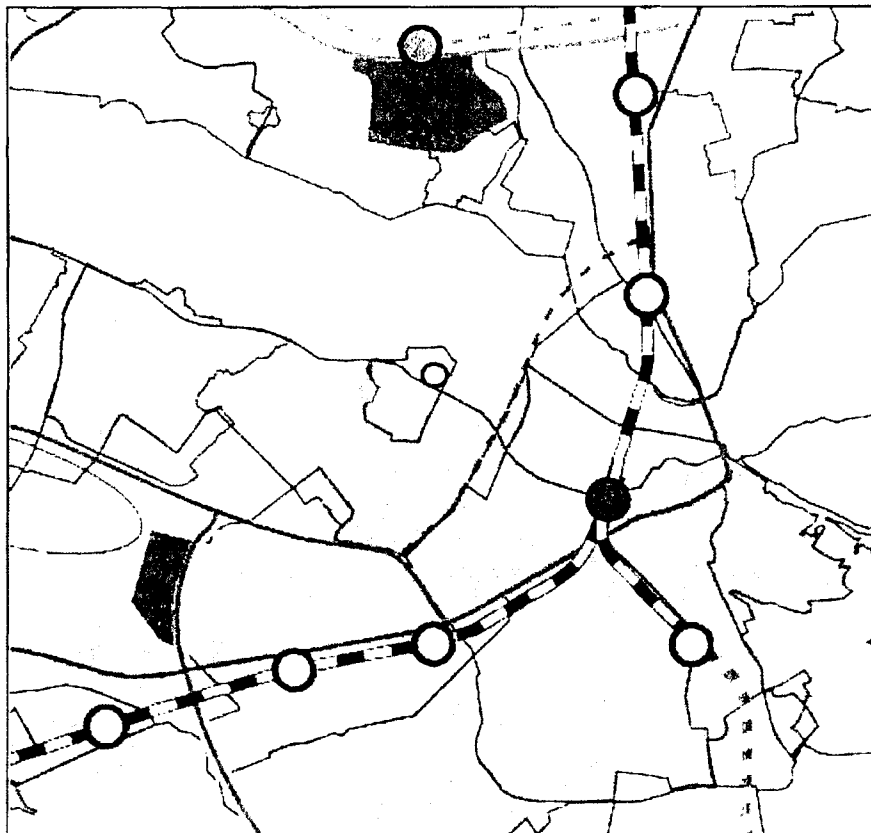
Het centrale thema hierin is 'Keuzevrijheid en identiteit'. Bij 'keuzevrijheid' staan de woonwensen van de burger centraal. Bij 'identiteit' is het karakteristieke van een wijk, dorp, straat of erf een belangrijke factor in de beleving van de woning of het woonmilieu. Het woningbouwbeleid richt zich meer kwalitatief passende woningen en woonmilieus voor de Gelderse bevolking van nu en van de toekomst. De woonvisie formuleert tenslotte drie centrale doelen van beleid:

- bewoners meer vrijheden en meer kansen bieden om hun woonwensen te realiseren;
- een aanbod aan woningen en woonmilieus, dat beter aansluit bij de voorkeuren van bewoners;
- de provincie optredend als partner in wonen: stimulerend, ondersteunend en in dialoog met andere actoren in het veld.

#### **3.1.3 Regionaal beleid**

##### ***Regionaal Plan Stadsregio Arnhem Nijmegen 2005-2020***

Het Regionaal Plan 2005-2020 van de Stadsregio Arnhem Nijmegen (5 november 2007) vormt het richtinggevend kader voor de Stadsregio Arnhem Nijmegen op het gebied van ruimte, economie, natuur, mobiliteit en culturele- en sociale ontwikkelingen. In dit Regionaal Plan kiest de stadsregio voor herstructurering, herontwikkeling en transformatie van de bestaande ruimte. Dit in tegenstelling tot het vorige regionale structuurplan, dat vooral gericht was op uitbreidingen, nieuwe infrastructuur en nieuwe bedrijventerreinen.



*Uitsnede plankaart Regionaal Plan met aanduiding plangebied (rode cirkel)*

Wat betreft nieuwe verstedelijking stelt het Regionaal Plan dat binnen de 'Contour woningbouw' de gemeentes zelf bepalen wat de te ontwikkelen locaties zijn en wat de aantallen zijn van de nieuw te bouwen woningen. Het plangebied is gelegen binnen de 'Contour woningbouw'. Hiermee is de voorgenomen ontwikkeling in lijn met het beleid zoals dat verwoord is in het Regionaal Plan 2005-2020.

### **3.1.4 Gemeentelijk beleid**

#### *Toekomstvisie voor Weurt*

De gemeente Beuningen werkt aan een ruimtelijke toekomstvisie voor de kern Weurt. Deze toekomstvisie voor Weurt maakt onderdeel uit van de structuurvisie voor het totale grondgebied van Beuningen: de Gemeentebrede Structuurvisie.

#### *Lang lopend proces*

De afgelopen jaren is samen met de klankbordgroep Weurt gewerkt aan een visie voor de toekomst van de kern. Na veelvuldig overleg is in 2007 het advies van de klankbordgroep, in de vorm van de concept-structuurvisie Weurt, aangeboden aan het college van B&W en de gemeenteraad. Belangrijk element in deze visie vormt het opheffen van de Van Heemstraweg door Weurt en het realiseren van een zuidelijke rondweg. Destijds is deze visie niet vastgesteld, onder meer omdat er eerst een verkeerkundige onderbouwing moest worden opgesteld voor het al dan niet opheffen van de Van Heemstraweg.

#### *Doorstart visie Weurt*

In 2010 is een nieuw college aangetreden. In het collegeprogramma van dit college is als uitgangspunt opgenomen dat de Van Heemstraweg door Weurt blijft liggen. Daarom wordt nu opnieuw met de leden van de klankbordgroep gesproken om samen een definitieve toekomstvisie voor de kern Weurt op te stellen. De gemeente verwacht dat deze toekomstvisie in april 2011 kan worden afgerond, zodat deze onderdeel kan uitmaken van de Gemeentebrede Structuurvisie.

#### **3.1.5 Conclusie**

De locatie Roozenburg is een inbreidingslocatie. Het benutten van deze inbreidingslocatie voor woningbouw past uitstekend binnen het (hogere) overheidsbeleid, waarin het benutten van het bestaand stedelijk gebied boven uitbreiding gaat. Daarnaast verdwijnt met onderhavige planontwikkeling een milieuhinderlijke functie uit de kern en komt een meer milieuvriendelijke functie in de vorm van woningbouw, terug. Dit betekent dat de woon- en leefkwaliteit ter plekke zal verbeteren.

## 3.2 Milieuaspecten

### 3.2.1 Bodem

#### Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet aangetoond worden dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

#### Aanvullend verkennend en nader bodemonderzoek

EnviroPlan heeft in juli 2006 een aanvullend verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd<sup>6</sup> in het plangebied. Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van de onderzoekslocatie op meerdere terreindelen sprake is van bodemverontreinigingen. Navolgende tabel geeft een overzicht weer van alle deellocaties waar een relevante verontreiniging is aangetroffen.

Deellocatie	soort verontreiniging	oppervlakte (m <sup>2</sup> )	traject (m)	totaal volume (m <sup>3</sup> )	volume - 1 (m <sup>3</sup> )
C	minerale olie	ca. 4	1,2-1,5	1	-
D	minerale olie	25 (15 x 5)	0,0-0,5 en 2,0-3,0	40	enkele m <sup>3</sup>
P	bestrijdingsmiddelen met name DDT, DDE, DDD	12.700 (oppervlakte hele terrein) 15.500 minus 2.800 van noodtoetsboek plus toegankelijkheid	0,0-0,5	6.350	144 (480 m <sup>2</sup> x 0,3)
P	minerale olie	16	0,1-0,25	2,5	2,5
P	minerale olie	20	0,4-1,7	20	-
J	minerale olie, zware metalen, PAK	225 (15 x 15)	0,5-1,0	112	-
N	minerale olie	30	0,2-3,2	66,5	38,5

- C: werkplaats
- D: huidige locatie bovengrondse tanks voor opslag van HECI en afgeleverde olie, voormalige locatie ondergrondse HECI en afgeleverde olietank
- P: overige overdekt terrein
- P: noordelijk van de werkplaats Pastoor van der Marckstraat 54, omgeving boring 514
- P: westelijk van de werkplaats Pastoor van der Marckstraat 58, omgeving boringen 572, 580, 581
- J: voormalige bokeopslag en olieafschudder
- N: zinkput achterterrein Pastoor van der Marckstraat 54

Overzicht aard en omvang verontreiniging in grond per deellocatie

bron: EnviroPlan, 2006

Voor deellocatie N, de zinkput op het achterterrein van Pastoor van der Marckstraat 54, is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met betrekking tot minerale olie. Op het adres Pastoor van der Marckstraat 58 is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met DDT/DDD/DDE.

Daarnaast is er ter plaatse van boring 571 direct onder de puinlaag, in de bodemlaag van 0,20 tot 0,35 m-mv, stukjes asbestverdacht plaatmateriaal aangetroffen. Afgezien

<sup>6</sup> EnviroPlan B.V. (6 juli 2006) aanvullend verkennend en nader bodemonderzoek, Past. Van der Marckstraat 54 en 58 Weurt

van boring 571 is er bij de overige boringen geen asbest aangetroffen. Vermoedelijk betreft het een zeer lokale verontreiniging.

Afgezien van het feit dat er (mogelijk) in het kader van de zorgplicht saneringsmaatregelen nodig zijn, zullen ook in het kader van de geplande nieuwbouw saneringsmaatregelen getroffen dienen te worden. Voorafgaand aan de uit te voeren sanering zal een saneringsplan moeten worden opgesteld dat ter goedkeuring aan het bevoegd gezag dient te worden voorgelegd.

#### *Nader onderzoek asbest*

Naar aanleiding van het aangetroffen asbestverdachte materiaal en de beoogde saneringsmaatregelen heeft EnviroPlan een nader onderzoek naar asbest uitgevoerd<sup>7</sup>. Het verdachte terreindeel heeft een oppervlakte van circa 1.000 m<sup>2</sup>. Er zijn daarom 6 sleuven gegraven met behulp van een minigraver. De sleuven waren 2 meter lang en 0,4 meter breed. De diepte van de sleuven varieerde van 0,2 tot 0,6 m-mv.

Uit het onderzoek is gebleken dat het asbestgehalte voor zowel de puinlaag als de geërodeerde laag eronder ruim beneden de interventiewaarde van 100mg/kg d.s. ligt. Er is daarom geen sprake van asbestverontreiniging met asbest, aangezien de interventiewaarde niet wordt overschreden.

#### *Saneringsplan*

In verband met het voornemen om op de locatie woningbouw te realiseren, is in mei 2007 een saneringsplan opgesteld door EnviroPlan<sup>8</sup>.

De verwachting is dat na uitvoering van de sanering van de vaste bodem, in het grondwater nog slechts licht verhoogde concentraties minerale olie en aromaten worden aangetroffen. Voor de uitvoering van de grondwatersanering wordt in de pompput een dompelpomp geplaatst met een persleiding naar de riolering. De pomp zal worden uitgevoerd met een vlotterchakelaar. De duur van de grondwatersanering bedraagt naar verwachting enkele maanden.

De werking van het onttrekkingsstelsel wordt periodiek gecontroleerd. In verband met de lozing op de riolering, zullen de noodzakelijke bemonsteringen en analyses plaatsvinden in het kader van het Lozingenbesluit WVO. Tevens worden controlepeilbuizen geplaatst en periodiek bemonsterd.

Ter voorkoming van eventuele verspreiding van verontreiniging zijn na beëindiging van de bedrijfsactiviteiten van de eigenaren vooruitlopend op de sloop van de gebouwen en de bodemsanering reeds enkele maatregelen genomen. Op 22 februari 2006 is door de firma Düsseldorf de OBAS (oliewaterscheider) en de zinkput leeggezogen en schoongespoten. Op 23 februari 2006 heeft de firma pH-Plus Services de volgende werkzaamheden verricht:

- leegzuigen van de goot in de wasplaats. De goot, circa 30 cm diep, was gevuld met zeefhoudend water en zwart slib. Op de goot loost een pijpje vanuit de wasbak in de garage;
- leegzuigen van 2 putjes in de garage (restje slib onderin is achtergebleven);
- inspectie van 3 putten op het middenterrein tussen showroom en wasplaats. Dit betrof twee rioleringsputten voor hemelwater (schoon) en één fecaliënput (n ge-

<sup>7</sup> EnviroPlan B.V. (14 mei 2007) Nader onderzoek asbest

<sup>8</sup> EnviroPlan B.V. (16 mei 2007) Saneringsplan bodemverontreiniging Plan Roozenburg

bruik). Inspectie van de leeggezogen zinkput De put heeft een diameter van 1,5 à 2 m en is niet voorzien van een bodem. Er is een beetje slib achtergebleven.

In totaal is uit de zinkput, de oliewaterscheider en de putjes 7.850 kg slurry verwijderd.

#### *Evaluatie sanering*

In mei 2009 is het saneringsplan door Enviroplan geëvalueerd<sup>9</sup>. Hieruit komt naar voren dat de sanering heeft plaatsgevonden door ontgraving van de verontreinigde grond en afvoer naar verschillende grondverwerkingsbedrijven. In totaal is 2.341 ton verontreinigde grond afgevoerd. Aanvulling heeft plaatsgevonden met schoon zand (diepere delen van de ontgraving) en door egalisatie van het terrein.

Uit de controlebemonstering van de putbodems en -wanden is gebleken dat alle verontreinigingen tot het niveau van de BGW1 zijn verwijderd. Een uitzondering daarop betreft het saneringsresultaat van de PAK-verontreiniging in de bovengrond (deellocatie D2). Na ontgraving blijken gehalten van 4,0 en 4,3 mg/kg d.s. waar voor deze zone (wonen schoon) voor PAK een lokaal verhoogde achtergrondwaarde van 3,8 mg/kg d.s. geldt. De bereikte gehalten benaderen deze achtergrondwaarde zeer dicht. Een verdere ontgraving wordt als ondoelmatig beschouwd.

Uit controle van de grondwaterkwaliteit na ontgraving en aanvulling van deellocatie N is gebleken dat het grondwater niet meer verontreinigd is met minerale olie en vluchtige aromatische koolwaterstoffen (BTEXN) zodat een grondwatersanering niet aan de orde is. Dit betekent dat geen grondwatersanering hoeft plaats te vinden.

Geconcludeerd kan worden dat de bodemsanering is uitgevoerd conform het saneringsplan.

#### *Aanvullende gegevens bodemsanering*

Doordat de provincie Gelderland in een brief van 25 juni 2009 (zaaknummer 2009-008693) vraagt aanvullende gegevens te verstrekken met betrekking tot het ingediende evaluatierapport voor de uitgevoerde bodemsanering van 5 mei 2009 ter plaatse van de voormalige zinkput, zijn drie peilbuizen geplaatst en bemonsterd<sup>10</sup>. Deze zijn geanalyseerd op minerale olie en vluchtige aromatische koolwaterstoffen (BTEXN).

In geen van de drie peilbuizen zijn verontreinigingen met minerale olie en/of BTEXN aangetroffen. Grondwatersanering is dan ook niet nodig en de bodemsanering kan in zijn geheel als afgerond worden beschouwd.

#### *Conclusie*

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid het onderhavig initiatief.

---

<sup>9</sup> EnviroPlan B.V. (5 mei 2009) Evaluatierapport bodemsanering

<sup>10</sup> EnviroPlan B.V. (9 juli 2009) Aanvullende gegevens evaluatie bodemsanering Pastoor van der Marckstraat 54 en 58

### 3.2.2 Geluid

#### *Algemeen*

De mate waarin het geluid veroorzaakt door het (spoor)wegverkeer of industrie het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Voor spoorwegverkeer mag de voorkeursgrenswaarde van 55 dB niet worden overschreden. In het geval van industrielawaai geldt een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar geluidsbelasting ten gevolge van alle (spoor)wegen op een bepaalde afstand van geluidsgevoelige functies.

#### *Onderzoek wegverkeerslawaai*

Door DGMR Bouw B.V. is in september 2009 een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd<sup>11</sup>. Onderstaande zijn de resultaten van het onderzoek uitgewerkt.

De geplande woningen liggen binnen de zones van de Van Heemstraweg en de Pastoor van der Marckstraat. Het verkeer van en naar de geprojecteerde woningen wordt vanuit de Pastoor van der Marckstraat ontsloten door een woonstraat, waarover enkel bestemmingsverkeer zal komen.

De geluidsbelasting ten gevolge van de Pastoor van der Marckstraat voldoet ter plaatse van de nieuwe woningen aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder. De geluidsbelasting ten gevolge van de Van Heemstraweg voldoet niet op alle woningen aan de grenswaarde van 48 dB, maar wel aan de maximaal toegestane hogere waarde van 63 dB. Met het toepassen van een stiller wegdek en/of het plaatsen van een geluidsscherm is de geluidsbelasting ten gevolge van de Van Heemstraweg te reduceren tot de grenswaarde van 48 dB. Deze maatregelen zijn echter naar verwachting financieel niet doelmatig. Voor de betreffende woningen dient een hogere waarde (maximaal 51 dB) aangevraagd te worden bij de Burgemeester en Wethouders van de gemeente Beuningen. Voor de realisatie van de overige geprojecteerde woningen zijn verdere procedures in het kader van de Wet geluidhinder niet nodig.

Het ontwerpbesluit hogere grenswaarde voor de geluidbelasting van de Van Heemstraweg heeft tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Op dit ontwerpbesluit is 1 zienswijze ingediend, deze zienswijze heeft niet geleid tot een wijziging van het besluit. Voor meer informatie over de zienswijze en de gemeentelijke beantwoording ervan wordt verwezen naar de bijlage waarin de *Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Roozenburg, Weurt van 1 maart 2011* is opgenomen. Voor de vaststelling van dit bestemmingsplan zal het college de hogere waarde vast stellen.

#### *Onderzoek industrielawaai*

De gemeente Nijmegen heeft in 2005 onderzoek gedaan naar het industrielawaai van de industrie in Nijmegen-west/Weurt<sup>12</sup>. Het blijkt dat het plangebied is gelegen in de

---

<sup>11</sup> DGMR Bouw B.V.(23 september 2009), Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, Plan Roozenburg, Weurt, rapportnummer: V.2009.0377 00 R001



vastgestelde geluidszone van het industriegebied aan de overzijde van het Maas-Waalkanaal. Ten behoeve van de procedure Hogere Grens Waarden zijn in dit onderzoek de geluidsbelastingen bepaald.

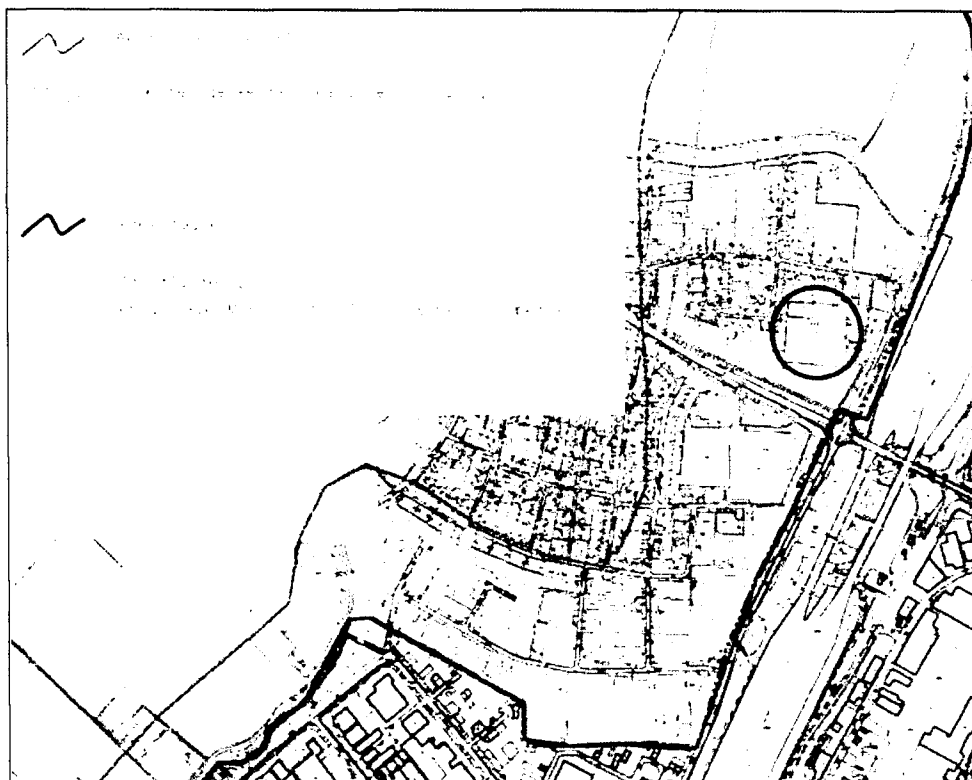
Uit het onderzoek blijkt dat als gevolg van het geluidgezoneerde industrieterrein in Nijmegen-west/Weurt de geluidsbelasting op alle woningen tussen de 53 en 54 dB(A) varieert.

Vervolgens heeft de gemeente Nijmegen de geluidzone van het industrieterrein Nijmegen-west/Weurt aangepast. Reden hiervoor is het volgende. Het industrieterrein is gezoneerd op grond van de Wet geluidhinder. Aan de noordkant van het gedeelte van het industrieterrein dat ten westen van het Maas-Waalkanaal ligt wordt al meerdere jaren de geluidszone overschreden. Door de gemeente Nijmegen uitgevoerd saneringstraject en door bij nieuwe vergunningen en meldingen zo mogelijk strengere eisen te stellen, is de zoneoverschrijding in de loop der jaren wel teruggedrongen [van ruim 5 dB(A) naar circa 2 dB(A)], maar niet opgelost. Het handhaven van de huidige zone wordt niet reëel geacht vanwege een reeds uitgevoerd saneringstraject en het feit dat het geluid bepaald wordt door de optelling van een groot aantal bedrijven. Om deze reden zijn de Gemeente Nijmegen en de gemeente Beuningen voornemens de geluidszone aan te passen. Deze aanpassing beperkt zich tot het Beuningse grondgebied. De grens van het industrieterrein wordt niet aangepast. Het aanpassen van de geluidzone is niet van invloed op onderhavig plangebied. Nu de nieuw te bouwen woningen binnen de geluidszone van 50 dB blijven liggen, is het volgen van een Hogere Grens Waarde procedure nog steeds noodzakelijk.

Het ontwerpbesluit hogere grenswaarde voor de geluidbelasting van het industriela-waai heeft tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Op dit ontwerpbesluit is 1 zienswijze ingediend, deze zienswijze heeft niet geleid tot een wijziging van het besluit. Voor meer informatie over de zienswijze en de gemeentelijke beantwoording ervan wordt verwezen naar de bijlage waarin de Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Roozenburg, Weurt van 1 maart 2011 is opgenomen. Voor de vaststelling van dit bestemmingsplan zal het college de hogere waarde vast stellen.

---

<sup>2</sup> Gemeente Nijmegen (4 augustus 2005) Plan Roozenburg, Industrielawaai ten gevolge van Nijmegen-west/Weurt



Kaartbeeld zoneaanpassing met daarop aangegeven ligging plangebied

Bron: Arcadis, 19 augustus 2008, aanpassing geluidszone industrieterrein Nijmegen-West/Weurt ten westen van Maas-Waalkanaal, B02013/CE8/062/000009.

#### *Conclusie*

Met het voeren van de hogere grenswaarde procedures voor zowel het wegverkeerslawaai als het industrielawaai vormt het aspect geluid geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan.

### **3.2.3 Luchtkwaliteit**

De Wet luchtkwaliteit is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld.

De wet- en regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke plannen. Een plan is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekenende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Kleine plannen hoeven niet langer afzonderlijk te worden getoetst aan de grenswaarden, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. Grotere plannen kunnen worden opgenomen in het 'Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit' (NSL) mits overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat plan worden weggenomen door de maatregelen van het NSL; anders moet met plansaldering worden aangetoond dat de luchtkwaliteit per saldo verbetert of

tenminste gelijk blijft. Het begrip 'niet in betekende mate' is verder uitgewerkt in een gelijknamig AMvB. Deze treedt gelijk met de wet in werking.

De grens van 'niet in betekende mate' wordt gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor fijn stof en stikstofdioxide betekent dit een maximale toename van 1,2  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ . In de gelijknamige ministeriële regeling wordt de 3% norm gekwantificeerd voor veel voorkomende ruimtelijke functies als:

- woningen: 1.500 woningen met 1 ontsluitingsweg;
- kantoren: 10 hectare bruto vloeroppervlak (bvo) met 1 ontsluitingsweg;
- landbouwinrichtingen: akkerbouw of tuinbouw met open teelt, teelt van eetbare gewassen in een gebouw of onverwarmde glastuinbouw ongeacht de omvang en verwarmde opstanden van glas of kunststof van maximaal 2 hectare;
- kinderboerderijen.

Tijdens de interim-periode (tot de derogatie door de EU mogelijk is) wordt een grens van 1% gehanteerd (een maximale toename van 0,4  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ).

Uiteraard moet niet alleen bij gevoelige bestemmingen, maar bij alle plannen sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Uit dit oogpunt moet afgewogen worden of het aanvaardbaar is om een bepaald plan op een bepaalde plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het plan zelf niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

#### *Luchtkwaliteitonderzoek*

Door SAB Arnhem is een onderzoek luchtkwaliteit<sup>13</sup> uitgevoerd in het kader van de Wet luchtkwaliteit. Onderzocht is of er inzake luchtkwaliteit mogelijke belemmeringen zijn vanuit de Wet milieubeheer. Verder is beoordeeld of het in deze context aanvaardbaar is om dit plan op de beoogde locatie te realiseren; of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Op basis van het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Op grond van de Wet milieubeheer hoeft niet nader onderzocht te worden of er sprake is van een (dreigende) grenswaardenoverschrijding in (het invloedsgebied van) het plangebied, omdat:
  - het plan niet in betekende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
  - het plan geen 'gevoelige bestemming' betreft binnen 300 meter van een rijksweg of 50 meter van een provinciale weg;
- De concentraties luchtvervuilende stoffen liggen onder de grenswaarden die op wetenschappelijk niveau zijn bepaald en op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

#### *Conclusie*

Zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid het onderhavig initiatief.

---

<sup>13</sup> SAB Arnhem BV (2 maart 2009) Luchtkwaliteitonderzoek Plan Roozenburg Weurt, projectnummer 70744.01

### **3.2.4 Bedrijven en milieuzonering**

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Het plan voorziet in de realisatie van een milieuhindergevoelige functie, te weten wonen. De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door wonen. Er bevinden zich geen bedrijven, met bijbehorende hindercirkels, in de directe omgeving van het plangebied. Even verderop zijn de gezoneerde bedrijfsterreinen Westkanaaldijk en Oostkanaalhaven gelegen. Deze bedrijfsterreinen kennen een grote verscheidenheid van typen bedrijvigheid. Al deze inrichtingen hebben in het kader van de Wet milieubeheer hindercirkels voor geur, stof, gevaar en geluid. Met betrekking tot geluid worden alle inrichtingen geacht binnen de vergunde geluidsruimte van de gezoneerde bedrijfsterreinen te blijven. Deze contour ligt (gedeeltelijk) over het plangebied. De gemeente Nijmegen heeft als gevolg daarvan een onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting van dit gezoneerde industrieterrein ter plaatse van de ontwikkelingslocatie Roozenburg te Weurt. Voor meer informatie wordt verwezen naar paragraaf 3.2.2.

Met betrekking tot externe veiligheid liggen er binnen deze bedrijventerreinen een aantal inrichtingen die vallen onder het Bevi. Echter raakt geen van de Groepsrisicocontouren (beoordelingsgebied) aan het beoogde plangebied.

Voor wat betreft de overige in deze beoordeling betrokken milieucompartimenten, geur en stof, raakt eveneens geen van de hindercontouren van de in op de bedrijfsterreinen gelegen inrichtingen aan het plangebied.

#### *Conclusie*

Het aspect 'milieuzonering en bedrijvigheid' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid het onderhavig initiatief.

### **3.2.5 Externe veiligheid**

Royal Haskoning heeft in opdracht van J&J Adviseurs het aspect externe veiligheid onderzocht<sup>14</sup>. De resultaten zijn integraal in deze paragraaf opgenomen.

Het externe veiligheidsbeleid is een onderdeel van het integrale veiligheidsbeleid dat de totale breedte van de veiligheidsketen omvat en heeft betrekking op de preventieve aspecten van de veiligheidsketen. Het betreft alle soorten van veiligheid ten aanzien waarvan het openbaar bestuur verantwoordelijkheid draagt.

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen in inrichtingen, het transport van gevaarlijke stoffen en het gebruik van luchthavens.

De Minister van VROM heeft normen opgesteld, tot welke externe veiligheidsrisico's ten hoogste worden geaccepteerd. Het beleid is vastgelegd in diverse nota's waaronder het vierde milieubeleidsplan (NMP4). De uitgangspunten van het beleid kunnen

<sup>14</sup> Royal Haskoning (20 november 2009) EV paragraaf bestemmingsplan Roozenburg

als volgt worden samengevat. Burgers mogen ten aanzien van de veiligheid van hun woonomgeving rekenen op een minimum beschermingsniveau (norm voor plaatsgebonden risico). De kans op een groot ongeval met veel slachtoffers moet expliciet worden afgewogen en verantwoord (verantwoordingsplicht groepsrisico). Daarbij spelen maatschappelijke baten van en de beschikbare alternatieven voor de voorgenomen activiteit een belangrijke rol.

#### *Wet- en regelgeving*

De wet- en regelgeving betreffende externe veiligheid is in een aantal documenten vastgelegd. Hieronder zullen deze stukken kort behandeld worden.

#### Transport gevaarlijke stoffen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over (spoor)wegen en door buisleidingen zijn in opdracht van het ministerie een aantal circulaire's opgesteld. In de circulaire Rnvgs is zoveel mogelijk aangesloten bij het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI; zie onder inrichtingen). Daarbij gaat het onder meer om:

- De uitwerking van de normen voor het plaatsgebonden risico (voorheen: individueel risico) en de toepassing daarvan;
- De wijze waarop met een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of toename van het groepsrisico moet worden omgegaan;
- Het betrekken van zelfredzaamheid en hulpverlening bij de afweging van het groepsrisico;
- De vaststelling van een lijst van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

De circulaire's voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geven de aan te houden risicoafstanden. Voor het bepalen van deze afstand spelen de druk en diameter van de leiding een grote rol. Momenteel is het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu bezig om deze circulaire's te herzien.

#### Inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan overheden die besluiten nemen over bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het gaat daarbij om bijvoorbeeld chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacementen waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Het besluit heeft gevolgen voor ruimtelijke plannen. Gemeenten en provincies moeten in hun bestemmingsplannen rekening houden met de veiligheidsnormen uit het besluit. Daarbij wordt onderscheid gemaakt naar 'plaatsgebonden risico' (PR) en 'groepsrisico' (GR). Op grond van het PR en GR kunnen gemeenten en provincies veiligheidsafstanden rond risicobedrijven bepalen. Wanneer bedrijven te dicht bij gevoelige bestemmingen (bijvoorbeeld woningen) staan, zijn maatregelen nodig om aan de veiligheidsafstanden te voldoen.

#### Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een activiteit bevindt, overlijdt ten gevolge van een ongeval met die activiteit. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen per jaar ( $10^{-5}$ /jaar) onacceptabel wordt geacht. De norm voor het plaatsgebonden risico (PR) is bij kwetsbare objecten een grenswaarde die niet mag worden overschreden. Bij beperkt kwetsbare objecten is de  $10^{-6}$ /jaar-norm een richtwaarde die alleen mag worden overschreden als daar gewichtige redenen voor zijn. Het is aan het lokale bevoegd gezag (de gemeente) om een invulling te geven aan het

begrip "gewichtige reden". Hierbij kan worden gedacht aan het toestaan van een extensief gebruikt terrein, zoals een sportveld of het opvullen van kleine open gaten in bestaand stedelijk gebied.

#### Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) is de cumulatieve kans dat een (werkelijk) aanwezige groep van 10, 100 of 1000 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt weergegeven als een grafiek met het aantal personen op de horizontale as en de cumulatieve kans op overlijden op de verticale as.

Het groepsrisico, dat wordt bepaald door het aantal personen binnen het invloedsg gebied rondom een risicovolle inrichting of transportas, wordt gezien als een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit.

Voor het groepsrisico geldt geen norm maar, maar een verantwoordingsplicht. Binnen deze verantwoordingsplicht moeten zowel kwalitatieve als kwantitatieve elementen worden beschouwd. Voor toetsing van de kwantitatieve elementen is een oriëntatiewaarde vastgelegd. Deze oriëntatiewaarde is een lijn in de hiervoor genoemde grafiek. Naarmate de groep mogelijke slachtoffers groter wordt, moet de kans op zo'n ongeval kleiner zijn. Bij stationaire bronnen ligt de lijn op  $10^{-5}$ /jaar voor tien slachtoffers en  $10^{-7}$ /jaar voor 100 slachtoffers.

Voor de transportmodaliteiten weg, spoor en water ligt de lijn op  $10^{-4}$ /jaar voor 10 slachtoffers en  $10^{-6}$ /jaar voor 100 slachtoffers.

Ten behoeve van de verantwoordingsplicht dient een bestuurlijke afweging plaats te vinden. Dit is wettelijk verankerd. Hierbij dient volgens artikel 13.3 van het Bevi ook de regionale brandweer betrokken te worden. Gebruikelijk is dat de regionale brandweer dit advies opstelt op basis van het voorontwerp bestemmingsplan in het kader van overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De resultaten van overleg komen vervolgens terug in het ontwerpbestemmingsplan.

#### Het plangebied Rozenburg

##### Transport gevaarlijke stoffen over spoor

De dichtstbijzijnde spoorlijn (Nijmegen – Arnhem) waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, ligt op ruim 2 km afstand van het plangebied. Het plangebied ligt daarmee ruim buiten de toetsingsafstand van 200 meter waarbinnen eventueel stedenbouwkundige maatregelen dienen te worden overwogen indien de externe veiligheid in het geding is. Volgens het ANKER-COEV onderzoek (2005), dat algemeen geldt als een actualisering van onder meer de Risicoatlas Spoor (DHV, 2001), vindt over de betreffende spoorlijn slechts in beperkte mate vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Voorts is in 2007 een beleidsvrije marktprognose verschenen waarin een beeld wordt geschetst van de toekomst m.b.t. het transport van gevaarlijke stoffen over spoor (Prorail, 2007). Hieruit blijkt dat in de toekomst geen structureel vervoer van gevaarlijke stoffen meer over deze spoorlijn zal plaatsvinden.

Vanwege het voorgaande heeft voor dit plangebied het vervoer van gevaarlijke stoffen over spoorwegen verder geen aandacht.

##### Transport gevaarlijke stoffen over wegen

Het plangebied ligt op ruim 2 kilometer afstand van de snelweg A73 kpt Ewijk – kpt Neerbosch. Volgens het eindrapport Basisnet weg (5 november 2009) is de overheid voornemens voor dit wegvak een kwetsbaar object vrije zone van 0 meter en een plasbrandaandachtsgebied van 30 meter vanaf de rand van de infrastructuur te laten

gelden in het kader van het Landelijk Basisnet. Het plangebied ligt hier ruim buiten. Het plangebied ligt ook buiten de toetsingsafstand van 200 meter, waarbinnen het groepsrisico dient te worden vastgesteld.

Direct ten zuiden van het plangebied ligt op ca. 40 meter afstand, de Van Heemstraweg. Deze weg is niet in de Risicoatlas Weg (AVIV, 2002) en evenmin in het Anker-COEV onderzoek (Royal Haskoning i.s.m. Aviv, 2005) opgenomen. Ook zal deze weg niet worden opgenomen in het Landelijk Basisnet. Dit betekent dat deze weg in ieder geval geen risicocontouren kent.

Vanwege het voorgaande behoeft voor dit plangebied het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen verder geen aandacht.

#### Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Binnen de gemeente Beuningen bevinden zich twee hogedrukaardgasleidingen, waarvan de dichtstbijzijnde op meer dan 2 kilometer afstand ligt. Hierbij moet worden opgemerkt dat er plannen zijn om deze hogedrukaardgasleiding te verleggen, waardoor deze zo'n 200 meter dicht bij het plangebied komt. De afstand is ook na het verleggen van de leiding groter dan de 580 meter die de circulaire noemt, zodat deze geen EV risico vormt voor het plangebied.

Hierdoor behoeft het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geen verdere aandacht.

#### Transport van gevaarlijke stoffen over vaarwegen

Direct ten oosten van het plangebied bevindt zich op 110 meter afstand, het Maas-Waalkanaal. Volgens het voorstel voor het Basisnet water ("Definitief Ontwerp Basisnet Water, 15 januari 2008) wordt het Maas-Waalkanaal opgenomen in het Basisnet Water. Dit kanaal zal worden aangewezen als een zogenaamde 'zwarte corridor', hetgeen betekent dat het gaat om binnenvaart met in meer of mindere mate frequent vervoer van gevaarlijke stoffen. Voor zwarte corridors gaat waarschijnlijk een zogenaamd plasbrandaandachtsgebied (pba) gelden van 25 meter, waarbinnen de bouw van kwetsbare bestemmingen alleen na zorgvuldige afweging kan worden toegestaan. Het plangebied ligt buiten dit plasbrandaandachtsgebied. Het plangebied ligt deels binnen de toetsingsafstand van 200 meter waarbinnen het groepsrisico dient te worden vastgesteld. Uit bovengenoemd voorstel van de Werkgroep Basisnet Water blijkt dat het groepsrisico veroorzaakt door het Maas-Waalkanaal ruim beneden de oriëntatiewaarde ligt. Voorts is op voorstel van de Werkgroep Basisnet Water een groepsrisicoberekening alleen noodzakelijk indien de persoonsdichtheid > 1500 personen per ha aan beide zijden van de vaarweg of > 2250 pers per ha aan één zijde van de vaarweg. De persoonsdichtheid in onderhavig bestemmingsplan blijft ruim beneden genoemde waarden. Naar schatting is de gemiddelde persoonsdichtheid maximaal 100 personen per ha. Een groepsrisicoberekening is daarmee niet nodig.

In het Maas-Waalkanaal ligt op ten zuidoosten van het plangebied aan de Weurtse zijde een kegelligplaats. Dit is een speciaal aangewezen meerplaats voor schepen met gevaarlijke stoffen. De kegelligplaats bij Weurt mogen alleen 1-kegelschepen (schepen die 1 blauwe kegel of 1 blauw licht voeren) aanmeren. In de Europese vervoersregelgeving ADNR zijn voor het innemen van kegelligplaatsen regels gesteld. Deze regelgeving is overgenomen in de Richtlijnen Vaarwegen (Ministerie V&W, 2005). Voor een kegelligplaats voor 1-kegelschepen gelden de volgende veiligheidsafstanden: 10 meter afstand van andere schepen en 100 meter afstand van aaneengesloten woongebieden, kunstwerken en tankopslagplaatsen bij een schip met één blauwe kegel of één blauw licht (brandbare gassen en vloeistoffen).

In de regelgeving is de mogelijkheid geboden dat de bevoegde autoriteit kan afwijken van deze afstanden.

Aan deze bovengenoemde afstanden wordt voor zover van toepassing binnen dit bestemmingsplan voldaan.

#### Inrichtingen

Er zijn in het plangebied "Rozenburg" geen risicoveroorzakers aanwezig. Ook zijn er geen risicoveroorzakers buiten het plangebied waarvan het invloedsgebied over het plangebied valt. Daarnaast ligt er 1200 meter ten westen van het plangebied een LPG-tankstation. De afstand tot het plangebied is echter dusdanig groot dat deze geen risico vormt voor de ontwikkelingen.

Gezien bovenstaande behoeven risicovolle inrichtingen geen verdere aandacht.

#### Beheersbaarheid en zelfredzaamheid

Binnen het plangebied bevinden zich geen doodlopende wegen, hetgeen de bereikbaarheid o.a. voor hulpdiensten en de zelfredzaamheid ten goede komt. Verder wordt aan de richtlijnen voor de bereikbaarheid en beschikbaarheid van bluswatervoorzieningen, voldaan.

#### *Uitwerking externe veiligheidsbeleid in 'Rozenburg'*

Het plangebied 'Rozenburg' kent de bestemmingen 'groen', 'tuin', 'verkeer en verblijf en wonen'.

Volgens het externe veiligheidsbeleid van de gemeente Beuningen valt het plangebied onder 'EV-gebied 1'. Dit betekent dat het plangebied geschikt is voor wonen en verblijfsrecreatie.

Het ambitieniveau is als volgt vastgesteld:

- Nieuwe risicovolle activiteiten worden in principe niet toegestaan;
- Uitbreiding van dit type gebieden richting bedrijventerreinen en het buitengebied is mogelijk;
- Met uitbreiding van dit type gebieden in de omgeving van het bedrijventerrein Nijmegen-west/Weurt wordt in beginsel terughoudend omgegaan, aangezien op het Nijmeegse deel van dat terrein risicovolle activiteiten worden toegelaten;
- Uitbreiding dient te voldoen aan de wettelijke normering voor het plaatsgebonden risico. Afwijking van de richtwaarde van het plaatsgebonden risico wordt niet toegestaan;
- Het groepsrisico wordt verantwoord en daar waar noodzakelijk zullen maatregelen worden getroffen ter verhoging van de zelfredzaamheid. Hierbij is het advies van de (regionale) brandweer zwaarwegend.

Dit betekent dat de geplande situatie binnen de externe veiligheidsambities van de gemeente Beuningen kan worden uitgevoerd.

#### *Conclusie*

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid het onderhavig initiatief.



### **3.3 Water**

#### **3.3.1 Rijksbeleid**

##### *Nationaal Waterplan*

Het Nationaal Waterplan is het formele rijksplan voor het nationale waterbeleid. Het kabinet Balkenende IV heeft het plan op 22 december 2009 vastgesteld. Het plan is opgesteld door de staatssecretaris van Verkeer en Waterstaat en de ministers van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, in overleg met het Interprovinciaal Overleg, de Unie van Waterschappen en de Vereniging Nederlandse Gemeenten. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het plan is zelfbindend voor het rijk, dit is onder meer vastgelegd in het Beheer- en Ontwikkelplan voor de Rijkswateren. Wel vraagt het kabinet de andere overheden het nationale waterbeleid zoveel mogelijk door te vertalen in hun plannen. Voor onderdelen die het rijk wel juridisch bindend voor andere overheden wil laten zijn, staat aangegeven welke instrumenten hiervoor worden ingezet.

Het Nationaal Waterplan heeft betrekking op het gehele watersysteem, zowel oppervlaktewater, grondwater als de bijbehorende waterkeringen, oevers en dergelijke. Het Nationaal Waterplan bevat tevens de stroomgebiedbeheerplannen die op grond van de Kaderrichtlijn Water zijn opgesteld. Het Nationaal Waterplan vervangt de Vierde Nota waterhuishouding en zet veel van het in de voorgaande nota's waterhuishouding opgenomen beleid voort waaronder integraal waterbeheer en de watersysteembesteding. Daarnaast kijkt het plan verder vooruit om tot een klimaatbestendige aanpak te komen. Het Nationaal waterplan hanteert niet alleen een thematische, maar ook een gebiedsgerichte aanpak. Met deze aanpak worden de wateropgaven gekoppeld aan andere nationale opgaven en maatschappelijke ontwikkelingen. In hoofdstuk 4 worden de thema's behandeld die bestaat uit waterveiligheid, watertekort en zoetwatervoorziening, wateroverlast, waterkwaliteit en gebruik van water. In hoofdstuk 5 wordt ingezoomd op het beleid voor de verschillende gebieden, dit zijn de kust, de rivieren, het IJsselmeergebied, de zuidwestelijke delta, de Randstad, de Noordzee, Noord-Nederland en de Waddenzee, hoog Nederland en het Stedelijk gebied. Het plangebied maakt deel uit van het gebied Rivieren. Het streefbeeld voor dit gebied is dat het riviersysteem is zo ingericht is dat er een dynamisch evenwicht bestaat waar verschillende gebruiksfuncties zoals scheepvaart, recreatie, natuur, cultuurhistorie, landbouw, wonen en werken worden uitgeoefend binnen de randvoorwaarden van veiligheid en ruimte voor de rivier. In het Nationaal Waterplan is geen beleid opgenomen dat direct doorwerkt in het plangebied.

#### **3.3.2 Provinciaal beleid**

##### *Waterplan Gelderland 2010-2015*

Het Waterplan bevat het waterbeleid van de provincie en is de opvolger van het derde Waterhuishoudingsplan (WHP3). Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet. Het Waterplan is tegelijk opgesteld met de ontwerp water(beheer)-plannen van het Rijk en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd. Het Waterplan Gelderland 2010-2015 is op 1 januari 2010 in werking getreden.

In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.

Het projectgebied heeft op grond van het Waterplan de basisfunctie 'stedelijk gebied'. Zowel in nieuw als in bestaand stedelijk gebied streeft de provincie naar een duurzaam watersysteem. Nadelige effecten op de waterhuishouding moeten in beginsel voorkomen worden. Hierbij wordt het water in de stad met het omringende watersysteem als één geheel beschouwd. De inrichting en het beheer van het waterhuishoudkundige systeem zijn in stedelijk gebied gericht op:

- het voorkomen of zo veel mogelijk beperken van wateroverlast;
  - de ontwikkeling en het behoud van de natuur in het stedelijk gebied;
  - het voorkomen van zettingen;
  - het herbenutten van ontwateringswater voor drink- en industriewatervoorziening of voor herstel van verdroogde natuur;
  - het weren van de riolering van (diepe) drainage en instromend grond- en oppervlaktewater;
  - het beperken van de vuilbelasting door riooloverstorten en hemelwateruitlaten;
  - het beperken van de invloed van bronbemaling;
- het realiseren van de basiskwaliteit voor oppervlaktewater.

### **3.3.3 Regionaal beleid**

#### *Waterbeheerplan 2010-2015*

Het Waterbeheerplan 2010-2015 heeft een integraal en strategisch karakter. De koers voor de komende zes jaren is in het plan vastgelegd. De opgaven waar het waterschap voor staat, zijn groot. Het waterschap wil het beheergebied in 2015 klimaatbestendig hebben op basis van de huidige klimaatscenario's. De primaire waterkeringen zijn dan op orde, dat wil zeggen dat ze voldoen aan de dan geldende normen. En het bergend vermogen van watersysteem in het landelijk gebied is zodanig vergroot, dat slechts bij zeer uitzonderlijke regenval wateroverlast optreedt. Daarnaast stelt het waterschap zich als doel dat in 2027 de KRW-doelstellingen voor de waterkwaliteit worden gehaald. Hiervoor is het nodig in de periode 2010 tot en met 2015 een groot aantal maatregelen te treffen om vooral de ecologische waterkwaliteit te verbeteren.

Ook het stedelijk gebied zal klimaatbestendig moeten worden gemaakt. Samen met de gemeenten gaat het waterschap in de planperiode verder op de ingeslagen weg om het waterbergend vermogen van stedelijk water te vergroten en de waterkwaliteit te verbeteren. Daarnaast geeft het waterschap met de gemeenten verder vorm aan de samenwerking in de afvalwaterketen. Tenslotte wil het waterschap de watercondities voor de natte natuur, zoals Natura-2000 gebieden en verdroogde gebieden, verbeteren en de waterkwaliteit in wateren met aquatische natuurwaarden beschermen en waar mogelijk verbeteren.

Het waterschap vindt het belangrijk dat het waterbeheerplan niet alleen betrekking heeft op de ontwikkeling van nieuwe waterpartijen en waterkeringen, maar dat het ook gaat over de wijze waarop het beheer en onderhoud plaatsvindt. Bijvoorbeeld over peilbeheer, natuurvriendelijk onderhoud en energiebewust beheer.

### 3.3.4 *Situatie plangebied*

Vinden er in een plangebied ruimtelijke ontwikkelingen plaats, waarbij het verhard oppervlak toeneemt en/of het waterbergend vermogen afneemt, dan moeten er maatregelen genomen worden om de negatieve effecten van deze ruimtelijke ontwikkelingen op de waterhuishouding te voorkomen. Uitgangspunt is dat deze maatregelen in het plangebied zelf plaatsvinden. Voorliggend plan voorziet in de realisatie van nieuwe woningen en de aanleg van parkeer- en groenvoorzieningen. Het verhard oppervlak ter plaatse van het plangebied zal toenemen met 6.750m<sup>2</sup> als gevolg van de realisatie van de beoogde ontwikkeling. De ambitie is om dit plan waterneutraal te ontwikkelen. Bij de inrichting en ontwikkeling wordt geprobeerd de lokale en regionale waterbalans zo min mogelijk te beïnvloeden.

Om de huidige situatie en de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling in kaart te brengen is door Koops en Romeijn grondmechanica een geohydrologische studie uitgevoerd<sup>15</sup>.

Vervolgens heeft buro Boot het ontwerp voor de waterhuishouding verder uitgewerkt. Hieruit kan het volgende worden geconcludeerd.

Voor het onderhavige plangebied is getracht de thema's van duurzaam waterbeheer aan te houden volgens de trits: vasthouden-bergen-afvoeren. Hieronder zijn de ondernomen stappen weergegeven.

Het plangebied wordt afgedekt door een bestaande kleilaag. Tevens wordt vanwege de relatief hoge grondwaterstanden het infiltreren van hemelwater in de bodem niet wenselijk geacht. Aan de oostzijde van het plangebied is een A-watergang aanwezig, vanwege de hoge ligging van de bodem (ca. 8,40 m +NAP) is deze watergang droogvallend. Om kweltoename binnen het plangebied zoveel mogelijk te voorkomen c.q. te beperken, dient de toekomstige retentievoorziening bij voorkeur tevens droogvallend te zijn. In overleg met alle partijen wordt voorgesteld om hemelwater, afkomstig van dak- en verharde terreinoppervlakken, ondergronds middels gesloten HWA-buizen te transporteren en af te voeren naar de oostelijk gelegen droogvallende watergang. In de afvoerleiding richting de watergang wordt een debietregulerende constructie opgenomen, die waarborgt dat de afvoernorm (max. 1,5 l/s.ha) niet wordt overschreden. Het HWA-stelsel zal geheel boven het zomerpeil binnen het peilvak komen te liggen, derhalve kan het ondergrondse HWA-stelsel na iedere bui leeglopen. Hierdoor kan de beschikbare berging in het stelsel worden benut. Vanuit het ondergrondse HWA-stelsel wordt een koppeling gemaakt met de centraal in het plangebied gelegen droogvallende verlaagde groenstrook, die als waterbergende voorziening dienst zal doen. De retentievoorziening wordt middels drukniveauverschil vanuit de HWA-leidingen via slokops gevuld en geledigd. De bodem van het retentiebekken wordt enigszins hellend aangelegd, om het droogvallen van de verlaagde groenstrook na afloop van een bui te bevorderen. De bodem van verlaagde groenstrook bevindt zich onder de stijghoogte van een T=10 Waalstand. Om ongewenste kweltoename en mogelijke opbarsting te voorkomen, wordt de bodem van de retentievoorziening van minimaal 1,0 m klei voorzien.

---

<sup>15</sup>Koops en Romeijn grondmechanica (24 maart 2006) Geohydrologische studie "Plan Roozenburg" te Weurt, projectnummer: 06.0588

Volgens de huidige wet- en regelgeving is het toepassen van een zuiverende voorziening voor afstromend hemelwater vanuit woonwijken niet (meer) noodzakelijk. Het waterschap hanteert momenteel een intern beleid, waarbij binnen het plan wel de mogelijkheid aanwezig dient te zijn om, indien nodig, een zuiverende voorziening in het HWA-stelsel op te kunnen nemen. De hiervoor gereserveerde locatie is ter plaatse van de debietregulerende constructie. Centraal in de woonbuurt ligt een groen hof, dat ruimte biedt aan speelvoorzieningen en waterberging (wadi)<sup>16</sup>. De wadi heeft een oppervlakte van circa 625 m<sup>2</sup><sup>17</sup>, het oppervlak op maaiveldniveau is dan 840 m<sup>2</sup>. De benodigde waterberging in het plangebied bedraagt 440 m<sup>3</sup>. In de retentievoorziening wordt 410m<sup>3</sup> waterberging gerealiseerd.

Voor meer informatie wordt verwezen naar de bijlagen.

### **3.3.5 Advies Waterschap Rivierenland**

Het Waterschap Rivierenland heeft bij schrijven van 9 februari 2010 laten weten in te stemmen met het waterhuishoudkundig plan.

## **3.4 Flora en fauna**

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) van toepassing. Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen aangewezen worden als Europese Vogelrichtlijn en/of Habitatrichtlijngebieden (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn in Nederland opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998. Hierin zijn de reeds bestaande staatsnatuurmonumenten ook opgenomen. Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

Door De Groene Ruimte BV is een quick scan flora en fauna uitgevoerd<sup>18</sup>. In onderstaande paragraaf zijn de resultaten uit het onderzoek weergegeven.

### *Conclusie en advies*

In het plangebied zijn geen streng beschermde plantensoorten of verblijfplaatsen van streng beschermde soorten aangetroffen. Direct buiten het plangebied zijn verblijfplaatsen van naar alle waarschijnlijkheid Steenmarter en Groene specht aanwezig. Het schuurtje ten zuiden van het plangebied blijft gehandhaafd, hierdoor wordt de Steenmarter niet verstoord. Bij handhaving van het westelijk gelegen bosje en een min-of-meer normale uitvoering van de herinrichting van het plangebied (zonder ern-

---

<sup>16</sup> Boot (16 december 2008) Onderwerp Waterhuishouding, Plan Roozenburg te Weurt, projectnummer: KE05154

<sup>17</sup> Boot (20 januari 2010 ) Ontwerp Waterhuishouding, Plan Roozenburg te Weurt, projectnummer: KE05154

<sup>18</sup> De Groene Ruimte (26 februari 2009) Quick scan planlocatie Roozenburg te Weurt, projectnummer: 08912

stig versturende activiteiten, zoals heien of dergelijke die trillingen of geluidsoverlast veroorzaken) zal naar verwachting geen verstoring optreden van de Groene specht.

- Indien de inrichting van het plangebied toch dusdanig versturend is op de Groene specht, dat deze haar vaste verblijfplaats (die buiten het plangebied is gelegen) zou verlaten, dan is een ontheffing voor deze soort nodig;
- Bij de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met broedende vogels. Broedgevallen in of nabij het plangebied mogen niet worden verstoord. Zo kort mogelijk voor aanvang (maximaal enkele dagen) dient het plangebied en de omgeving gecontroleerd te worden op broedgevallen. Indien deze worden vastgesteld, dienen de werkzaamheden uitgesteld te worden, totdat de broedgevallen op natuurlijke wijze zijn geëindigd en de jongen het nest definitief hebben verlaten. Indien de ingreep in of rond het broedseizoen plaatsvindt, wordt geadviseerd om potentiële nestplaatsen in het plangebied in het winterseizoen ongeschikt te maken voor broeden, zodat de kans op broedgevallen tijdens de ingreep wordt verkleind;
- Bij de uitvoering is te allen tijde de algemene zorgplicht uit de Flora- en faunawet van toepassing. Dat houdt onder andere in, dat individuele planten en dieren niet onnodig verstoord, beschadigd of vernietigd mogen worden; dit geldt ook voor (zeer algemene) soorten zonder bijzondere beschermingsstatus.

#### *Voortoets flora en fauna*

In 2008 is middels een quickscan Flora en Fauna (De Groene Ruimte, 2008) al aangetoond dat er geen belemmeringen zijn te verwachten op het gebied van Flora en fauna binnen het plangebied.

Omdat het plangebied vrij dicht bij het Natura 2000-gebied 068 "Uiterwaarden Waal" ligt, dient een voortoets te worden uitgevoerd waarin de mogelijk effecten van de beoogde ontwikkelingen op het Natura 2000-gebied inzichtelijk worden gemaakt. Aan de hand van de effectenindicator worden de mogelijke effecten van de plannen beschreven in deze rapportage. SAB Arnhem BV heeft deze voortoets flora en fauna in oktober 2009 uitgevoerd<sup>19</sup>.

Uit de analyse met behulp van de Effectenindicator van het Ministerie van LNV is naar voren gekomen dat de beoogde ontwikkelingen in het plangebied mogelijk negatieve effecten optreden maar deze zijn zeker niet significant. De optredende effecten hebben betrekking op:

- Verstoring: door geluid (met name verkeerstoename): te voorkomen met aanpassingen;
- Verstoring door licht: te voorkomen door aanpassingen;
- Optische verstoring: toename van recreatie van 1,5 %.

Omdat door de beoogde ontwikkelingen in het plangebied mogelijk negatieve effecten optreden, maar deze zeker niet significant zijn, vormt het aspect flora en fauna geen belemmering voor de uitvoerbaarheid het onderhavig initiatief.

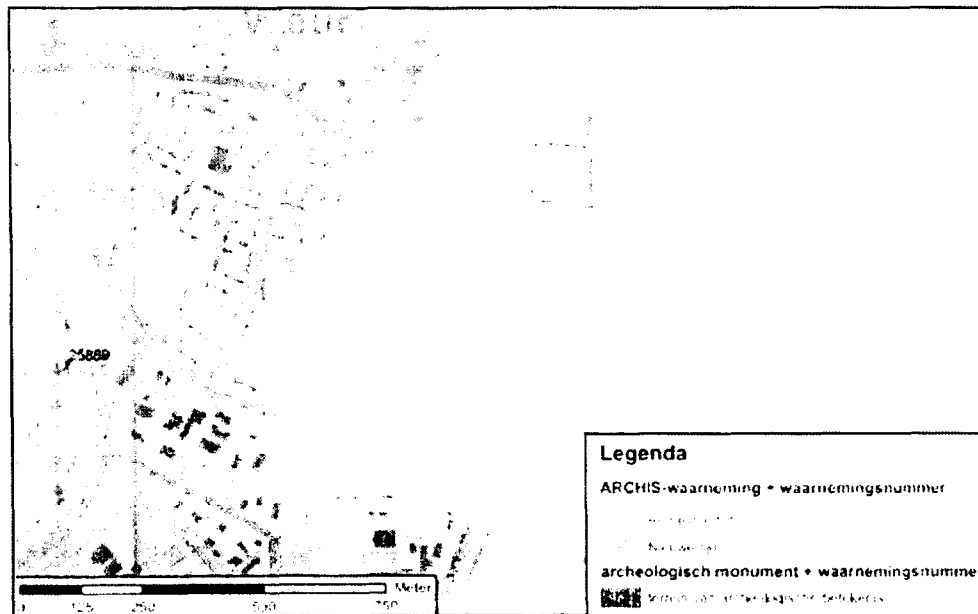
---

<sup>19</sup> SAB Arnhem BV (16 oktober 2009) Voortoets Rozenburg, Weurt

## 3.5 Archeologie en cultuurhistorie

### 3.5.1 Archeologie

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Archeologisch onderzoek zal moeten worden uitgevoerd indien sprake is van een hoge of middelhoge trefkans, of indien het plangebied niet is gekarteerd. Uit de Combinatiekaart IKAW, AMK en ARCHIS-waarnemingen blijkt dat het plangebied niet is gekarteerd. Als een gebied niet gekarteerd is wordt een archeologisch onderzoek noodzakelijk geacht.



Combinatiekaart IKAW, AMK en ARCHIS-waarnemingen  
Bron: Synthebra, 2005

Op 15 november 2005 is door Synthebra Archeologie b.v. een Inventariserend Veldonderzoek (IVO) uitgevoerd<sup>20</sup>. Het onderzoek bestaat uit een bureauonderzoek en een booronderzoek. Het onderzoek is afgestemd op het toekomstige grondverzet en de daarmee samenhangende verstoring van het landschap en het bodemarchief. In onderstaande paragraaf zijn de resultaten van het onderzoek uitgewerkt.

#### Legenda

##### ARCHIS-waarneming + waarnemingsnummer

- waarneming
- waarneming

##### archeologisch monument + waarnemingsnummer

- terrein van archeologisch belang
- terrein van archeologische waarde
- terrein van hoge archeologische waarde
- terrein van zeer hoge archeologische waarde
- terrein van zeer hoge archeologische waarde, beschermd

##### archeologische verwachting trefkans

- hoog-waarschijnlijk
- middel-hoog-waarschijnlijk
- laag-waarschijnlijk
- water
- rivier
- kanaal
- onbekend
- laag
- zeer laag
- niet gekarteerd
- onbekend
- onderzoeksruimte

<sup>20</sup> Synthebra Archeologie b.v. (13 december 2005). Inventariserend veldonderzoek d.m.v. boringen, Pastoor van der Marckstraat te Weurt, projectnummer 175251

#### *Bodemopbouw plangebied*

Uit onderzoek blijkt dat in boring 6 een geheel verstoord bodemprofiel is aangetroffen. In de rest van het plangebied is het bodemprofiel, afgezien van sporen van recent puin in de bouwvoor intact. Ook de bodem onder de ophoging in het noordelijk deel van de onderzoekslocatie is intact.

De top van het kleipakket is geïntegreerd als het oorspronkelijke oppervlak van de oe-verwal. Op dit oppervlak is (pre)historische bewoning mogelijk geweest en is naar verwachting nog intact. De top van de kleilaag ligt tussen de 40 en 90 cm onder het maaiveld.

#### *Archeologische resten of vondstniveaus*

In het plangebied zijn aardefragmenten aangetroffen. Deze waren aanwezig in boring 9 en hebben een laat middeleeuwse ouderdom. De houtskool en het aardewerk uit de top van het kleipakket is aangetroffen tussen de 75 en 95 cm onder het maaiveld. Het aangetroffen aardefragment is sterk verweerd.

Er is geen duidelijkheid verkregen omtrent de aard, omvang en kwaliteit van de res-ten.

#### *Advies gemeente Nijmegen*

De gemeente Beuningen heeft over het rapport advies ingewonnen bij de afdeling ar-cheologie van de gemeente Nijmegen. De gemeente sluit zich aan bij de conclusies van de gemeente Nijmegen en heeft via een brief<sup>21</sup> laten weten dat er twee mogelijk-heden zijn hoe met eventueel aanwezige sporen en artefacten bij toekomstige grond-werkzaamheden om te gaan.

Dit is mogelijk door proefsleuven te trekken en zo de potentie en kwaliteit van het bo-demarchief te bepalen op de plaatsen waar de grond in de toekomst wordt verstoord of door de toekomstige grondwerkzaamheden archeologisch te begeleiden. In de praktijk betekend dit het archeologisch waarnemen in de bouwrijfphase van het project. Sporen en profielen kunnen gedocumenteerd worden en vondstenmateriaal verza-meld

Uiteindelijk is er voor gekozen om op deze locatie een proefsleuvenonderzoek uit te voeren. Omdat dit vervolgonderzoek noodzakelijk is, is in het bestemmingsplan voor het plangebied een beschermende dubbelbestemming opgenomen die de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden beschermd. In de dubbelbestemming is opgenomen dat voor bepaalde ingrepen de aanvrager van een omgevingsvergunning een rapport moet overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld. In para-graaf 4.2.2 wordt nader ingegaan op deze bestemming.

### **3.5.2 Cultuurhistorie**

Het plangebied herbergt geen cultuurhistorische waarden die van invloed zijn op de realisatie van de beoogde planontwikkeling.

---

<sup>21</sup> Gemeente Beuningen (14 maart 2006) inventariserend veldonderzoek Pastoor v.d. Marckstraat, kenmerk UI06 01834

### **3.5.3 Conclusie**

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid het onderhavig initiatief.

## **3.6 Verkeer en parkeren**

### **3.6.1 Verkeer**

De toevoeging van woningen heeft een verkeersaantrekkende werking tot gevolg. De extra verkeersbewegingen worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld van de Pastoor van der Marckstraat en de Van Heemstraweg.

### **3.6.2 Parkeren**

Volgens de CROW, publicatie 182 zijn 72 parkeerplaatsen noodzakelijk in het plangebied om te voldoen aan de landelijke parkeernorm. Hierbij is uitgegaan van de kwalificatie rest bebouwde kom, matig stedelijk gebied. In het plangebied zijn 76 parkeerplaatsen beoogd, te weten:

- |                                  |                     |
|----------------------------------|---------------------|
| - parkeren eigen terrein         | 21 parkeerplaatsen; |
| - haaks parkeren (parkeervakken) | 35 parkeerplaatsen; |
| - langs parkeren (rabatstrook)   | 20 parkeerplaatsen. |

Dit betekent dat met dit aantal ruimschoots wordt voldaan aan de parkeernorm.

### **3.6.3 Conclusie**

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid het onderhavig initiatief.

## **3.7 Economische uitvoerbaarheid**

Het plan wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het volgen van de procedure zullen via de gemeentelijke legesverordening aan de initiatiefnemer worden doorberekend. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht voldoende te zijn aangetoond.



## 4 Wijze van bestemmen

### 4.1 Algemeen

#### 4.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanning. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

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

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

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

1. het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
2. het bebouwen van de gronden;
3. het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet Milieubeheer en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitvoeren van het ruimtelijke beleid.

#### 4.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijhorende regel worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is de bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regel van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding dat betrekking heeft op een vlak op die kaart. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

#### **4.1.3 Hoofdstukopbouw van de regels**

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen.  
Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen.  
Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo is een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels (zo worden de bouwwerken die afwijken van de regeling in het bestemmingsplan 'positief' bestemd), algemene gebruiksregels, algemene afwijkings- en wijzigingsregels en algemene procedureregels (deze laatste bepaling hangt samen met de afwijkingsregels en nadere eisen in het bestemmingsplan).
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

#### **4.1.4 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht**

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het doel van deze wet is om te komen tot een samenhangende beoordeling in één procedure van verschillende activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving.

De Wabo heeft tot gevolg dat verschillende vergunningen worden verleend in één besluit, de omgevingsvergunning. Ook vergunningen en ontheffingen op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vallen onder de Wabo.

Voor het bestemmingsplan heeft dit gevolgen voor de gebruikte terminologie. Termen als 'aanlegvergunning', 'sloopvergunning', 'ontheffing' en 'bouwvergunning' zijn vervangen door 'omgevingsvergunning ten behoeve van...'

## **4.2 Dit bestemmingsplan**

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

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

### **4.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan**

Het doel van dit bestemmingsplan is de ontwikkeling van 43 woningen in het plangebied mogelijk te maken. Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen Groen, Tuin, Verkeer-Verblijf en Wonen.

### **4.2.2 De bestemmingen**

De bestemming Groen is bedoeld voor groenvoorzieningen met bijbehorende voorzieningen zoals paden en speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, zoals de infiltratievoorziening in het plangebied.

De regels bij de bestemming Verkeer-Verblijf hebben betrekking voornamelijk betrekking op de woonstraten in het plangebied. Daarnaast zijn ook andere functies toegestaan zoals waterhuishoudkundige voorzieningen, speelvoorzieningen en groenvoorzieningen.

De regels bij de bestemming Wonen hebben betrekking op verschillende soorten woningen (gestapeld, vrijstaand, twee-aaneen, aaneengebouwd). Deze woningen zijn op de verbeelding aangegeven. Het totaal aantal woningen is gemaximeerd in de regels. De bouw- en goothoogten van de hoofdgebouwen zijn op de verbeelding aangeduid. In de regels is opgenomen dat hoofdgebouwen binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd. Aan-, -uit- en bijgebouwen en overkappingen zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan.

In de regels van de bestemming Wonen zijn voorts afwijkingsbevoegdheden opgenomen ten behoeve van het toestaan van aan huis gebonden bedrijven. Voor deze afwijkingsbevoegdheid gelden aanvullende voorwaarden voordat ze kan worden verleend.

Voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij hoofdgebouwen gelden dat deze binnen en buiten het bouwvlak en in de bestemming Tuin mogen worden gebouwd. Binnen het bouwvlak gelden beperkingen met betrekking tot bouw- en goothoogten. Voor bijgebouwen buiten het bouwvlak geldt naast deze beperking tevens dat de maximale oppervlakte hiervan is gemaximeerd in de regels. In de bestemming Tuin mogen uitsluitend uitbouwen in de vorm van uitbouwen aan de voorzijde van het hoofdgebouw worden gebouwd.

Naast de hierboven beschreven enkelbestemmingen komt in het bestemmingsplan tevens een archeologisch dubbelbestemming voor. Deze bestemming heeft als doel om de (mogelijk) aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied te beschermen en veilig te stellen. Deze bescherming en veiligstelling ligt besloten in de bouwregels van deze bestemming waarin is vastgelegd dat voor het bouwen van gebouwen en overige bouwwerken de aanvrager van een omgevingsvergunning een rapport moet overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld. Aan een omgevingsvergunning kunnen daarnaast eisen worden gesteld zoals bijvoorbeeld de verplichting om opgravingen te doen in het geval archeologische waarden aanwezig blijken te zijn. Daarnaast is geregeld dat voor bepaalde ingrepen, zoals bijvoorbeeld graafwerkzaamheden of het ophogen of egaliseren van gronden een omgevingsvergunning is vereist.

#### **4.2.3 Algemene regels**

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

## **5 Procedure**

### **5.1.1 Overleg**

Op 23 juli 2010 is het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg (art 3.1.1 Bro) toegestuurd aan het waterschap en de gemeente Nijmegen. Zowel de gemeente Nijmegen als het waterschap hebben een vooroverlegreactie ingediend. Naar aanleiding van deze reacties is het bestemmingsplan op enkele punten aangepast. Voor meer informatie over de vooroverlegreacties en de gemeentelijke beantwoording ervan wordt verwezen naar de bijlage waarin de *Nota inspraak en overleg voorontwerpbestemmingsplan 'Roozenburg, Weurt van 30 november 2010* is opgenomen.

### **5.1.2 Inspraak**

Op 28 juli 2010 hebben Burgemeester en wethouders van Beuningen ingevolge artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening bekend gemaakt dat zij het bestemmingsplan 'Roozenburg, Weurt' voorbereiden. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 29 juli 2010 gedurende 6 weken, dus tot en met 8 september 2010 voor inspraak ter inzage gelegen. Er zijn geen inspraakreacties ingediend.

### **5.1.3 Zienswijzen**

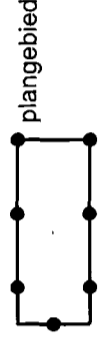
Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 16 december 2010 tot en met 26 januari 2011 voor eenieder ter inzage gelegen. Er zijn 3 zienswijzen ontvangen. Voor meer informatie over de zienswijzen en de gemeentelijke beantwoording ervan wordt verwezen naar de bijlage waarin de *Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Roozenburg, Weurt van 1 maart 2011* is opgenomen.





# LEGENDA

## PLANGEBIED



## BESTEMMINGEN

Groen



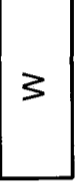
Tuin



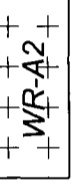
Verkeer - Verblijf



Wonen



Waarde - Archeologie 2



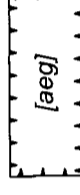
## BOUWLAK

bouwvlak

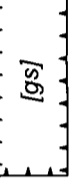


## BOUWAANDUIDINGEN

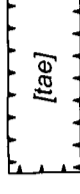
aangebouwd



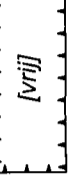
gestapeld



twee-aaneen

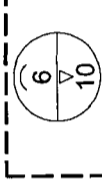


vrijstaand



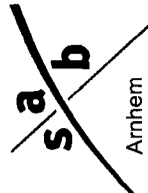
## MAATVOERINGSAAJUIDINGEN

maximale goot- en bouwhoogte



## VERKLARINGEN

SAB Arnhem postbus 479 T 026 357 69 11 | www.sab.nl

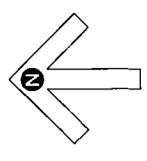


## bestemmingsplan ROOZENBURG, WEURT

schaal : 1 : 1000  
 formaat : A3  
 projectnummer : 70744\_03  
 blad : 1 / 1  
 identificatiecode : NL.IMRO.0209.BProezenburgweurt-dfva

datum : 01-03-2011  
 datum ondergrond :  
 voorontwerp : 26-03-2010  
 ontwerp : 25-11-2010  
 vaststelling : PM

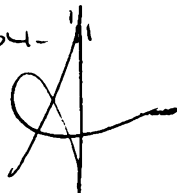
gemeente **BEUNINGEN**







Behoort bij het besluit  
van de raad van

12-04-11  
de griffier, 

**Hartman Consultancy**  
Postbus 54  
5320 AB HEDEL  
Tel: 073-5997199  
Fax: 073-5997198

# Fax

IN11.00384



Ontzendsbericht	3
Ontzendsbericht d.d.	
Ontvangstbericht	26 JAN 2011
Ontvangstbericht d.d.	15 02 11
Verspreidingsplaats	VROM
Bestemming	raad
Archief	griff.

**Aan:** Gemeente Beuningen t.a.v. de  
gemeenteraad

**Van:** Mw.mr. J.H. Hartman

26 JAN 2011

**Fax:** 024-6778078

**Pagina's:** 6

Verspreidingsplaats

VROM

**Tel.:** 024-14024

**Datum:** 25/01/2011

**Betreft:** Zienswijzen ██████████ inzake **CC:**

bestemmingsplan Rozenburg Weurt

**Spood x Ter informatie**

**Uw commentaar a.u.b.**

**Uw antwoord a.u.b.**

• **Opmerkingen:**

zie bijlagen.

## **HARTMAN CONSULTANCY**

*Juridische dienstverlening – gespecialiseerd in bouw – milieurecht  
en ruimtelijke ordening*

---

### **PER TELEFAX**

Gemeente Beuningen  
t.a.v. de gemeenteraad  
Postbus 14  
6640 AA BEUNINGEN

Hedel, 25 januari 2011

Betreft: zienswijze bestemmingsplan "Roozenburg, Weurt"

Geachte leden van de gemeenteraad,

Door deze en derhalve tijdig, wenst ondergetekende, mw.mr. J.H. Hartman, rechtsgeldig vertegenwoordiger van Hartman Consultancy, gevestigd te Hedel, in haar hoedanigheid van gemachtigde van [REDACTED] wonende aan [REDACTED] te [REDACTED], een zienswijze in te dienen inzake het van 16 december 2010 tot en met 26 januari 2011 ter inzage gelegde ontwerp bestemmingsplan "Roozenburg Weurt" van de gemeente Beuningen. De zienswijze betreft de toelichting, de voorschriften, het verslag van inspraak, de bij het ontwerp plan behorende bijlagen, alles in de meest brede zin des woords, alsmede het kaartenmateriaal. Een machtiging van cliënte treft u bijgaand aan.

Cliënte is belanghebbende omdat zij in het plangebied van de gemeente Beuningen woont en tevens eigenaar is van een belendend perceel aan [REDACTED], kadastraal bekend [REDACTED]. Cliënte is van mening dat zij als gevolg van delen van het bestemmingsplan Roozenburg Weurt mogelijk in haar belangen zal worden geschaad. Cliënte kan zich niet met het bestemmingsplan Roozenburg Weurt (hierna te noemen "het bestemmingsplan") van de gemeente Beuningen verenigen omdat zij de volgende vragen/opmerkingen bij dit bestemmingsplan heeft:

### **Juridische onderbouwing**

1. Opmerkingen bij de toelichting

### **Algemene opmerkingen**

Cliënte heeft allereerst vragen bij de totale achtergrond, onderbouwing en haalbaarheid van het bestemmingsplan.

Uit het bestemmingsplan blijkt dat de bedrijvigheid die in het verleden op het perceel rustte, niet meer aanwezig is en derhalve voor woningbouw is geopteerd.

Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt niet dat er een woningbehoefte onderzoek is gedaan naar de vraag of er in de huidige situatie behoefte bestaat aan dergelijk groot aantal woningen dat wordt gehanteerd. Ook blijkt uit de nota voorinspraak noch de toelichting of de provincie Gelderland om inspraak is gevraagd dan wel dat de provincie van deze mogelijkheid gebruik heeft gemaakt. Het is derhalve onduidelijk wat de provinciale visie op dit plan is.

### Natuurwaarden

Cliënte vraagt zich af in hoeverre de natuurwaarden door dit plan zullen worden beïnvloed. Het plan ligt in de directe nabijheid van uiterwaarden, dat is in de Quick scan niet terug te vinden.

De Quick Scan dateert uit 2008. Het is inmiddels begin 2011. Waarom is er niet een meer recent onderzoek bekend, mede gezien het feit dat de bedrijvigheid sinds 2008 in zijn totaliteit is verdwenen? Cliënte is het niet eens met de (in haar ogen voorbarige) conclusie uit de quick scan dat er een relatie zou zijn tussen haar schuur op haar perceel en de mogelijke aanwezigheid van de Steenmarter. Uit de (niet nader onderbouwde) stelling in de Quick Scan dat er sporen van de Steenmarter zijn gevonden, wil niet zeggen dat deze diersoort ook daadwerkelijk aanwezig is.

Vervolgens vraagt cliënte zich af in hoeverre In hoeverre is rekening gehouden met gevolgen voor de natuur, gezien de maximale bebouwingshoogte van de woningen en eventueel te bouwen appartementen?

In hoeverre is dit bestemmingsplan in overeenstemming met het streekplan Gelderland 2005, omdat hierover niets terug te vinden is in de toelichting, ook niet in de Quick Scan. Uit de zogenaamde "Voortoets Weurt" blijkt dat er weldegelijk negatieve gevolgen te verwachten zijn ten aanzien van de Waalwaterwaarden. Tenslotte wenst cliënte te weten te komen of het plangebied in de buurt ligt van een waardevol landschap.

Gezien deze feiten, verzoekt cliënte uw Raad om nader onderzoek naar de natuurwaarden in dit gebied te doen, waarbij tevens onderzoek naar de gevolgen van de huidige en toekomstige woningbouw op de omliggende natuurwaarden alsmede het bestaande Natura 2000 gebied wordt gedaan, zeker nu de voortoets geen enkele garantie geeft dat dit gebied niet zal worden verstoord door de komst van 43 woningen.

### Archeologie en cultuurhistorie

Blijkens de toelichting geldt in het plangebied een hoge verwachtingswaarde. Er is volgens de toelichting onderzoek gedaan naar de mogelijke waarden in dit gebied. Het onderzoek van Syntegra is echter in het geheel niet recent (2006). Er worden in dit verkennend onderzoek reeds opmerkingen gemaakt. Uit het bestemmingsplan (toelichting en regels) blijkt niet of en zo ja hoe de in het plangebied aanwezige archeologische waarden worden beschermd. Ook blijkt niet of er is getoetst aan het Streekplan 2005, met name de paragraaf archeologie en de IKAW kaart zijn niet getoetst.

Uit de toelichting blijkt niet dat er reeds een proefsleuvenonderzoek heeft plaatsgevonden, en wat de uitkomsten hiervan zijn terwijl reeds nu duidelijk is dat er sporen van bewoning uit de prehistorie en de middeleeuwen aanwezig zijn.

Dit klemt temeer, nu op 30 december 2010 een aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van 43 woningen is ingediend. Cliënte begrijpt daarom in het geheel niet hoe uw Raad in de toelichting kan concluderen dat het aspect archeologie en cultuurhistorie geen effect hebben op de uitvoerbaarheid van dit plan.

Tenslotte heeft cliënte zich verbaasd over de zin in de toelichting op pagina 33 dat in het plangebied geen cultuurhistorische waarden zijn aangetroffen die relevant zijn voor dit plan. Deze zin bevreemdt cliënte, waarbij zij wijst op het monumentale huis dat zich aan de grens van het plangebied bevindt. Heeft deze woning dan geen cultuurhistorische waarde?

#### Ontsluiting, breedte van de weg en parkeren

Cliënte is van mening dat dit plan, gezien de plankaart, veel te krap bemeten is, gezien het totaal aantal beoogde woningen in combinatie met het aantal voorziene parkeerplaatsen en de breedte van de weg. Met name aan de zuidzijde lijkt de weg aan de smalle kant, zeker indien aan de zijkanten geparkeerd zal gaan worden.

Tenslotte is cliënte van mening dat dit bestemmingsplan niet voldoet aan de eisen die o.a. door de hulpdiensten worden gesteld aan de ontsluiting van woonwijken.

Op de plankaart is slechts 1 zeer smalle toegangsweg te zien. Gezien de grootte van het aantal woningen, is een ontsluitingsweg voor een gehele wijk zeker onvoldoende.

#### Structuurvisie en beeldkwaliteitsplan

Volgens uw Raad is er sprake van een beeldkwaliteitsplan dat tevens als basis dient van de toelichting. Het beeldkwaliteitsplan is volgens deze toelichting gebaseerd op de structuurvisie Weurt. Deze structuurvisie is volgens de site van de gemeente echter niet geldend, maar in voorbereiding. Het is daarom onduidelijk hoe een toelichting dan op dit onderdeel gebaseerd kan zijn. Ook vanuit dit onderdeel wordt niet duidelijk waarom voor slechts een aansluitingsweg is gekozen. Daarnaast is het voor cliënte onduidelijk wat de stedenbouwkundige meerwaarde is van het opnemen van een groen hof en een waterberging. Dit klemt te meer, omdat in datzelfde deel van de toelichting wordt aangegeven dat het bestemmingsplan tevens de mogelijkheid biedt om in het centrum van het plan nog extra appartementen te realiseren.

Tenslotte vraagt cliënte zich af hoe het kan dat er in de toelichting wordt verwezen naar een structuurvisie die volgens de site alleen nog in concept bestaat.

#### *2. Opmerkingen bij de regels*

Met betrekking tot de regels inzake de bestemmingen "groen" een "verkeer en verblijf" vraagt cliënte zich af wat de waarde is van deze bestemmingen binnen het totale plan, want binnen deze bestemmingen kan bijvoorbeeld gewoon worden geparkeerd. Dat maakt de wegen nog smaller dan ze zijn. Bovendien kunnen daardoor vraagtekens worden gezet bij de gehanteerde parkeernorm.

Cliënte vraagt zich verder af waarom het bepaalde in artikel 11 van de regels is opgenomen. Dit betekent namelijk dat de bestemmingsplangrenzen zoals opgenomen in de plankaart, niet "hard" zijn, er kan van worden afgeweken. Het is daarom de vraag of plankaart en regels met elkaar overeenstemmen.

Tenslotte heeft cliënte een vraag over het bepaalde in artikel 12 van de regels, te weten de algemene procedureregels. Waarom is in dit artikel geen aansluiting gezocht bij de termijnen in de Awb?

### Conclusie

Gezien het voorgaande, is cliënte concluderend van mening dat het onderhavige bestemmingsplan niet in stand kan blijven wegens strijd met de wet alsmede de beginselen van behoorlijk bestuur met name de artikelen 3:2, 3:4, eerste lid, 3:46 en 3:47 Awb alsmede het rechtszekerheidsbeginsel. Cliënte verzoekt uw Raad dan ook haar vragen te beantwoorden, het bestemmingsplan aan te passen, de door cliënte genoemde ongewenste ontwikkelingen terug te draaien aan de voornoemde opmerkingen en het bestemmingsplan Roozenburg Weurt niet door te laten gaan.

Tot zover de zienswijzen van cliënte op het onderhavige bestemmingsplan. Cliënte behoudt zich het recht voor om deze zienswijze aan te vullen binnen de inzagetermijn, dat wil zeggen tot en met 26 januari 2011. Cliënte verzoekt over het onderhavige plan te worden gehoord. Cliënte hoopt spoedig van uw Raad te mogen vernemen.

Volledigheidshalve deelt ondergetekende u mede deze zienswijze heden per telefax is verzonden en op 25 januari 2011 per aangetekende is verzonden.

Met vriendelijke groet,

  
M.w. mr. J.H. Hartman

*Postbus 54 – 5320 AB Hedel*

*Tel: 073-5997199 - Fax: 073-5997198*

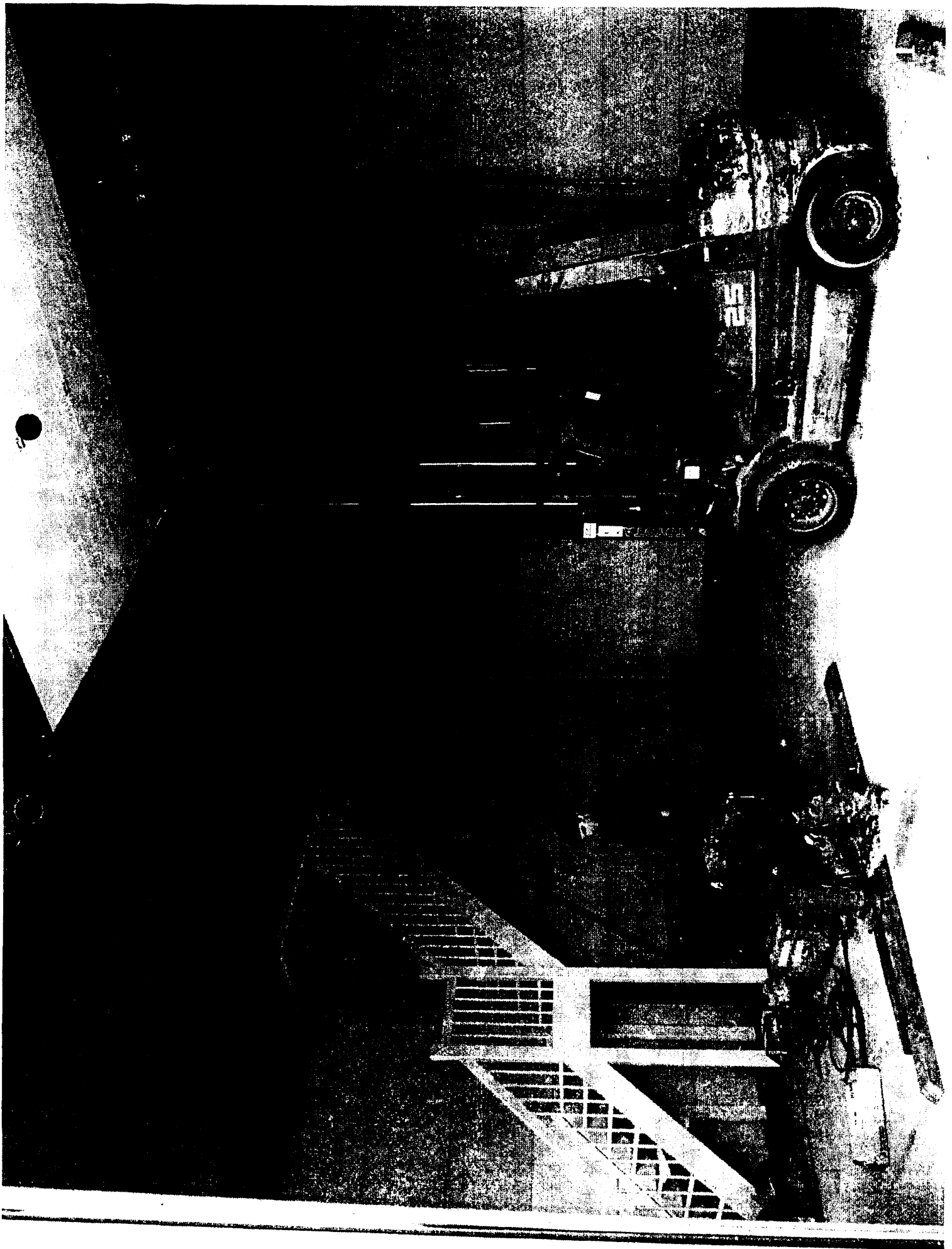
Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover opgenomen in onze leveringsvoorwaarden welke onder nummer 11045365 zijn gedeponneerd bij de Kamer van Koophandel te Tiel.

## MACHTIGING

De ondergetekende, [REDACTED], wonende aan [REDACTED]  
te [REDACTED], verklaart bij deze volmacht te verlenen aan en te machtigen: mw.mr. J.H. Hartman  
te Hedel, om voor en namens ondergetekende, te verschijnen, verweer te voeren en alle  
processuele handelingen te verrichten, welke de lasthebber noodzakelijk, nuttig of wenselijk  
voorkomen.

[REDACTED]

[REDACTED]



31 Mortelweg 1 hal 21

101  
10

101

101

101



N11.00429



2

GEREG 27 jan 2011

UR041

RHAD  
CRIF

**Hartman Consultancy**  
**Postbus 54**  
**5320 AB HEDEL**  
**Tel: 073-5997199**  
**Fax: 073-5997198**

Behoort bij het besluit  
van de raad van

12-04-'11  
de griffier,

# Fax

**Aan:** Gemeente Beuningen t.a.v. de  
gemeenteraad

**Van:** Mw.mr. J.H. Hartman

**Fax:** 024-6778078

**Pagina's:** 7

**Tel.:** 024-14024

**Datum:** 26/01/2011

**Betreeft:** Zienswijzen ██████████ inzake **CC:**  
ontwerp-bestemmingsplan Rozenburg  
Weurt inclusief aanvullingen

**Spood x Ter informatie**  **Uw commentaar a.u.b.**  **Uw antwoord a.u.b.**

• **Opmerkingen:**

zie bijlagen.

## **HARTMAN CONSULTANCY**

*Juridische dienstverlening – gespecialiseerd in bouw – milieurecht  
en ruimtelijke ordening*

---

### **PER TELEFAX**

Gemeente Beuningen  
t.a.v. de gemeenteraad  
Postbus 14  
6640 AA BEUNINGEN

Hedel, 26 januari 2011

Betreft: zienswijze ontwerp-bestemmingsplan "Rozenburg, Weurt"

Geachte leden van de gemeenteraad,

Hierbij en derhalve tijdig, wenst ondergetekende, mw.mr. J.H. Hartman, rechtsgeldig vertegenwoordiger van Hartman Consultancy, gevestigd te Hedel, in haar hoedanigheid van gemachtigde van [REDACTED], wonende aan [REDACTED] te [REDACTED], een zienswijze in te dienen inzake het van 16 december 2010 tot en met 26 januari 2011 ter inzage gelegde ontwerp bestemmingsplan "Rozenburg Weurt" van de gemeente Beuningen. De zienswijze betreft de toelichting, de regels, het verslag van inspraak, de bij het ontwerp plan behorende bijlagen, alles in de meest brede zin des woords, alsmede het kaartenmateriaal (verbeelding). Een machtiging van cliënte treft u bijgaand aan.

Cliënte is belanghebbende omdat zij in het plangebied van de gemeente Beuningen woont en tevens eigenaar is van een belendend perceel aan [REDACTED] kadastraal bekend [REDACTED]. Cliënte is van mening dat zij als gevolg van (delen van) het bestemmingsplan Rozenburg Weurt mogelijk in haar belangen zal worden geschaad. Cliënte kan zich niet met het bestemmingsplan Rozenburg Weurt (hierna te noemen "het bestemmingsplan") van de gemeente Beuningen verenigen omdat zij de volgende vragen/opmerkingen bij dit bestemmingsplan heeft:

### **Juridische onderbouwing**

#### **1. Opmerkingen bij de toelichting**

#### **Algemene opmerkingen**

Cliënte heeft allereerst vragen bij de totale achtergrond, onderbouwing en haalbaarheid van het bestemmingsplan.

Uit het bestemmingsplan blijkt dat de bedrijvigheid die in het verleden op het perceel rustte, niet meer aanwezig is en derhalve voor woningbouw is geopteerd.

Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt niet dat er een woningbehoefte onderzoek is gedaan naar de vraag of er in de huidige situatie behoefte bestaat een dergelijk groot aantal woningen dat wordt gchanteerd. Ook blijkt uit de nota voorinspraak noch de toelichting of de provincie Gelderland om inspraak is gevraagd dan wel dat de provincie van deze mogelijkheid gebruik heeft gemaakt. Het is derhalve onduidelijk wat de provinciale visie op dit plan is.

### Exploitatieplan

Volgens de publicatie op het internet en de Staatscourant is geen exploitatieplan noodzakelijk omdat het verhaal van de exploitatiekosten van de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Cliënte vraagt zich af wat de redenen zijn om ten aanzien van dit plan geen exploitatieplan op te nemen en waaruit de voornoemde verzekering bestaat.

### Natuurwaarden

Cliënte vraagt zich af in hoeverre de natuurwaarden door dit plan zullen worden beïnvloed. Het plan ligt in de directe nabijheid van uiterwaarden, dat is in de Quick Scan niet terug te vinden.

Het feitelijke onderzoek van het plangebied dateert van 21 oktober uit 2008. De Quick Scan zelf is gemaakt op 26 februari 2009. Het is inmiddels begin 2011. Waarom is er niet een meer recent onderzoek bekend, mede gezien het feit dat de bedrijvigheid sinds 2008 in zijn totaliteit is verdwenen? Cliënte is het niet eens met de (in haar ogen voorbarige) conclusie uit de Quick Scan dat er een relatie zou zijn tussen haar schuur op haar perceel en de mogelijke aanwezigheid van de Steenmarter. Uit de (niet nader onderbouwde) stelling in de Quick Scan blijkt dat er sporen van de Steenmarter zijn gevonden, wil niet zeggen dat deze diersoort ook daadwerkelijk aanwezig is.

Vervolgens vraagt cliënte zich af in hoeverre rekening is gehouden met gevolgen voor de natuur, gezien de maximale bebouwingshoogte van de woningen en eventueel te bouwen appartementen?

In hoeverre is dit bestemmingsplan in overeenstemming met het streekplan Gelderland 2005, omdat hierover niets terug te vinden is in de toelichting, ook niet in de Quick Scan. Uit de zogenaamde "Voortoets Weurt" blijkt dat er weldegelijk negatieve gevolgen te verwachten zijn ten aanzien van de Waalwaterwaarden. Tenslotte wenst cliënte te weten te komen of het plangebied in de buurt ligt van een waardevol landschap. Overigens vraagt cliënte zich af of men in deze Voortoets uit is gegaan van de juiste uitgangspunten, want op pagina 3 worden 31 grondgebonden en 12 appartementen genoemd. Hoe is dit te rijmen met de toelichting, omdat daar op pagina 7 wordt gesproken van 22 rijtjeswoningen, 5 vrijstaande woningen en 14 twee- onder een kapwoningen? Bovendien zijn volgens deze toelichting nog 23 extra appartementen mogelijk. Indien Voortoets en toelichting op dit onderdeel met elkaar overeen zouden stemmen, dan zou men in de voortoets wellicht tot heel andere uitkomsten gekomen zijn.

Gezien deze feiten en vragen, verzoekt cliënte uw Raad om nader onderzoek naar de natuurwaarden in dit gebied te doen, waarbij tevens nader onderzoek naar de gevolgen van de huidige en toekomstige woningbouw op de omliggende natuurwaarden alsmede het bestaande Natura 2000 gebied wordt gedaan, zeker nu de voortoets geen enkele garantie geeft dat dit gebied niet zal worden verstoord door de komst van 43 woningen.

#### Archeologie en cultuurhistorie

Blijkens de toelichting geldt in het plangebied een hoge verwachtingswaarde. Er is volgens de toelichting onderzoek gedaan naar de mogelijke waarden in dit gebied. Het onderzoek van Synthegra Archeologie is echter in het geheel niet recent (14 maart 2006, veldonderzoek dateert uit 2005). Er worden in dit verkennend onderzoek reeds opmerkingen gemaakt. Uit het bestemmingsplan (toelichting en regels) blijkt niet of en zo ja hoe de in het plangebied aanwezige archeologische waarden worden beschermd. Ook blijkt niet of er is getoetst aan het Streekplan 2005, met name de paragraaf archeologie en de IKAW kaart zijn niet getoetst.

Uit de toelichting blijkt niet dat er reeds een proefsleuvenonderzoek heeft plaatsgevonden, en wat de uitkomsten hiervan zijn terwijl reeds nu volgens het onderzoek van Synthegra duidelijk is dat er sporen van bewoning uit de prehistorie en de middeleeuwen aanwezig zijn. Dit klemt temeer, nu op 30 december 2010 een aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van 43 woningen is ingediend. Cliënte begrijpt daarom in het geheel niet hoe uw Raad in de toelichting kan concluderen dat het aspect archeologie en cultuurhistorie geen effect hebben op de uitvoerbaarheid van dit plan.

Tenslotte heeft cliënte zich verbaasd over de zin in de toelichting op pagina 33 dat in het plangebied geen cultuurhistorische waarden zijn aangetroffen die relevant zijn voor dit plan. Deze zin bevreemdt cliënte, waarbij zij wijst op het monumentale huis dat zich aan de grens van het plangebied bevindt. Heeft deze woning dan geen cultuurhistorische waarde? Overigens is de toelichting op dit onderdeel tegenstrijdig met de inhoud van het beeldkwaliteitsplan, omdat onder het kopje "beeldbepalende woning" aandacht wordt gevraagd voor een beeldbepalende woning aan de kop van de entree van de de pastoor van der Marckstraat. Dit lijkt volgens cliënte toch te duiden op cultuurhistorische waarden.

#### Ontsluiting, breedte van de weg en parkeren

Cliënte is van mening dat dit plan, gezien de plankaart, veel te krap bemeten is, gezien het totaal aantal beoogde woningen in combinatie met het aantal voorziene parkeerplaatsen en de breedte van de weg. Met name aan de zuidzijde lijkt de weg aan de smalle kant, zeker indien aan de zijanten geparkeerd zal gaan worden. Volgens het beeldkwaliteitsplan is binnen de nieuwe wijk een draaimogelijkheid omdat er tussen parkeervakken en de rijbaan een rabat van een meter is opgenomen. Als cliënte het totaalplaatje in ogenschouw neemt, dan is er te weinig draairuimte, zeker gezien het feit er kan worden geparkeerd op de rabatdelen. Gezien de grootte van de totale wijk, zal daar zeker gebruik van worden gemaakt. Kortom: in deze wijk zal continu een situatie ontstaan waarin men de wijk zeer lastig in en uit zal kunnen rijden, omdat overal geparkeerd kan worden, dientengevolge de draaimogelijkheden beperkt zijn en men slechts middels een smalle uitweg naar de pastoor van der Marckstraat de wijk kan verlaten.

Tenslotte is cliënte van mening, mede gezien het hiervoor geschetste beeld, dat dit bestemmingsplan niet voldoet aan de eisen die o.a. door de hulpdiensten worden gesteld aan de ontsluiting van woonwijken. Hulpdiensten zullen de woningen niet dan wel zeer moeilijk kunnen bereiken, gezien het aantal parkeermogelijkheden e.d.

Op de plankaart is slechts 1 zeer smalle toegangsweg te zien. Gezien de grootte van het aantal woningen, is een ontsluitingsweg voor een gehele wijk zeker onvoldoende. Uit toelichting noch regels blijkt dat hiernaar onderzoek is gedaan.

De toelichting en het beeldkwaliteitsplan zijn bovendien strijdig met elkaar, want onder het kopje "visie" en de bijbehorende kaart, zijn in het beeldkwaliteitsplan twee rode pijlen zichtbaar, die naar het zuiden wijzen. Zijn hier twee toekomstige uitritten bedoeld? Waarom heeft uw Raad daar dan geen rekening mee gehouden in het onderhavige ontwerp bestemmingsplan? Op basis van deze kaart in het beeldkwaliteitsplan lijkt het erop dat er woningbouw mogelijk wordt geacht aan de zuidzijde van het project, waar het perceel van cliënte ligt. Ook op de voorkant (kaf) van het beeldkwaliteitsplan zijn de twee naar het zuiden gerichte pijlen te zien.

#### Structuurvisie en beeldkwaliteitsplan

Volgens uw Raad is er sprake van een beeldkwaliteitsplan dat tevens als basis dient van de toelichting. Het beeldkwaliteitsplan is volgens deze toelichting gebaseerd op de structuurvisie Weurt. Ook vanuit structuurvisie en beeldkwaliteitsplan wordt niet duidelijk waarom voor slechts een aansluitingsweg is gekozen. Daarnaast is het voor cliënte onduidelijk wat de stedenbouwkundige meerwaarde is van het opnemen van een groen hof en een waterberging. De beoogde wadi lijkt alleen vanuit het oogpunt van waterkundige argumenten aanwezig te zijn en niet vanuit stedenbouwkundig oogpunt. Dit klemmt te meer, omdat in datzelfde deel van de toelichting wordt aangegeven dat het bestemmingsplan tevens de mogelijkheid biedt om in het centrum van het plan nog extra appartementen te realiseren.

#### Geluid

Uit de toelichting blijkt dat zowel ten aanzien van verkeerslawaaai als industrielawaaai een ontheffing van de normen uit de Wet Geluidhinder noodzakelijk is. De beide op pagina 18 en 19 van de toelichting genoemde onderzoeken dateren uit 2009 resp. 2005. Waarom is geen onderzoek van een meer recente datum overlegd? Waarom kiest het college in dit geval voor een ontheffing en waarom niet voor andere maatregelen. Er is kennelijk tegelijkertijd met het ontwerp bestemmingsplan een ontwerp besluit ontheffing verkeers- en industrielawaaai ter inzage gelegd. De inhoud van dit ontwerp-besluit is echter niet in de toelichting terug te vinden. Cliënte heeft tegen het voornoemde ontwerp-besluit tevens een zienswijze ingediend, waarnaar zij hierbij wenst te verwijzen.

#### Economische uitvoerbaarheid

Blijkens jurisprudentie van de Rechtbank Arnhem (uitspraak d.d. 11 juli 2008 inzake Maasdriel) en Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State d.d. 24 november 2010 (inzake Maasdriel en waarin de uitspraak van 11 juli 2008 werd bevestigd) dient onder deze paragraaf expliciet te worden geformuleerd dat het project economisch haalbaar is, bijvoorbeeld doordat het is opgenomen in de gemeentelijke begroting. De enkele mededeling dat de initiatiefnemer de kosten op zich neemt, is, gezien deze beide uitspraken onvoldoende.

## 2. Opmerkingen bij de regels

Met betrekking tot de regels inzake de bestemmingen "groen" een "verkeer en verblijf" vraagt cliënte zich af wat de waarde is van deze bestemmingen binnen het totale plan, want binnen deze bestemmingen kan bijvoorbeeld gewoon worden geparkeerd. Dat maakt de wegen nog smaller dan ze zijn. Bovendien kunnen daardoor vraagtekens worden gezet bij de gehanteerde parkeernorm.

Cliënte vraagt zich verder af waarom het bepaalde in artikel 11 van de regels is opgenomen. Dit betekent namelijk dat de bestemmingsplangrenzen zoals opgenomen in de plankaart, niet "hard" zijn, er kan van worden afgeweken. Het is daarom de vraag of plankaart en regels met elkaar overeenstemmen.

Tenslotte heeft cliënte een vraag over het bepaalde in artikel 12 van de regels, te weten de algemene procedureregels. Waarom is in dit artikel geen aansluiting gezocht bij de termijnen in de Awb?

### Conclusie

Gezien het voorgaande, is cliënte concluderend van mening dat het onderhavige bestemmingsplan niet in stand kan blijven wegens strijd met de wet alsmede de beginselen van behoorlijk bestuur met name de artikelen 3:2, 3:4, eerste lid, 3:46 en 3:47 Awb alsmede het rechtszekerheidsbeginsel. Cliënte verzoekt uw Raad dan ook haar vragen te beantwoorden, het bestemmingsplan aan te passen, de door cliënte genoemde ongewenste ontwikkelingen terug te draaien met verwijzing naar de voornoemde opmerkingen en het bestemmingsplan Roozenburg Weurt derhalve niet door te laten gaan.

Tot zover de zienswijzen van cliënte op het onderhavige bestemmingsplan. Deze zienswijze bevat aanvullingen ten aanzien van de op 25 januari 2011 reeds per telefax verzonden versie, die u derhalve tevens hierbij en tijdig bereiken. Cliënte verzoekt over het onderhavige plan te worden gehoord. Cliënte hoopt spoedig van uw Raad te mogen vernemen.

Volledigheidshalve deelt ondergetekende u mede deze zienswijze heden zowel per telefax als per aangetekende is verzonden.

Met vriendelijke groet,

Mw. mr. J.H. Hartman

Postbus 54 – 5320 AB Hedel  
Tel: 073-5997199 – Fax: 073-5997198

Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover opgenomen in onze leveringsvoorwaarden welke onder nummer 11045365 zijn gedeponneerd bij de Kamer van Koophandel te Tiel.

## MACHTIGING

De ondergetekende, [REDACTED], wonende aan [REDACTED]  
te [REDACTED] verklaart bij deze volmacht te verlenen aan en te machtigen: mw.mr. J.H. Hartman  
te Hedel, om voor en namens ondergetekende, te verschijnen, verweer te voeren en alle  
processuele handelingen te verrichten, welke de lasthebber noodzakelijk, nuttig of wenselijk  
voorkomen.

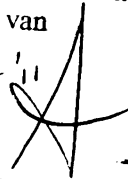
[REDACTED]

[REDACTED]

Behoort bij het besluit  
van de raad van

12-04-11

de griffier,



N11.0040t



Ontvangsbericht 2

Verstuuringsbericht d.d.

INGEKOMEN 26 JAN 2011

Verstuuringsbericht d.d. 11 02 11

Verstuuringsbericht d.d.

Verstuuringsbericht d.d.

Verstuuringsbericht d.d.

Verstuuringsbericht d.d.

Verstuuringsbericht d.d.

Aan: Gemeente Beuningen

Betreft: Bezwaar tegen bestemmingsplan Roozenburg

Datum: 25 januari 2011

Hierbij tekenen we bezwaar aan tegen de het bestemmingsplan Roozenburg. Het bezwaar richt zich op de volgende onderdelen:

1. Afwikkeling van verkeer via toegangsweg die aansluit op de Pastoor van der Marckstraat;
2. De parkeer voorzieningen;
3. De erfafscheiding.

### Algemeen

In het bestemmingsplan staat<sup>1</sup> dat dit is gebaseerd op de volgende brondocumenten:

1. Een stedenbouwkundig ontwerp;
2. De structuurvisie voor de kern Weurt;
3. Beeldkwaliteitplan.

In alle plannen en het bestemmingsplan zelf is nadrukkelijk aangegeven dat er Noord-Zuid verbindingen aangelegd worden in Weurt. Tevens is er de herontwikkeling en/of het verwijderen van de Van Heemstraweg. In het bestemmingsplan wordt tevens aangegeven dat de structuurvisie is vastgesteld<sup>2</sup>.

In de vergadering van de klankbordgroep van 25 november 2010 zijn door de wethouders en de ambtenaren van de Gemeente Beuningen de volgende zaken aangegeven:

1. Dat de structuurvisie niet is vastgesteld;
2. Het College van Burgemeester en Wethouders heeft besloten dat de Van Heemstraweg blijft liggen;
3. Er weinig tot geen financiën beschikbaar zijn om de visie zoals verwoord in de bovengenoemde plannen te realiseren.

Hieruit trekken wij de conclusie dat de onderliggende visies niet meer van toepassing zijn op de verdere doorontwikkeling van het gebied rondom Roozenburg.

### Verkeersafwikkeling

In 2004 zijn we komen wonen in ons huis aan de Pastoor Van der Marckstraat 52. Naast ons huis lag een uitrit van de achterliggende bedrijven en woningen. Deze uitrit ligt tussen de 2 meter en 2,70 meter naast de gevel van ons huis. De verkeersintensiteit lag op dat moment op gemiddeld 15 auto's per dag. Dit was toen een eigen weg, die vooral tijdens kantooruren gebruikt werd.

Toen wij er kwamen wonen was al bekend dat er achter ons mogelijk gebouwd zou gaan worden. Hier tegen hadden en hebben we dan ook geen bezwaar. Er waren beperkte plannen waarin echter onduidelijk was hoe de verkeersafwikkeling van de mogelijke woningbouw zou gaan plaatsvinden.

Op basis van de bovengenoemde plannen kregen wij steeds meer de indruk dat de verkeersafwikkeling niet alleen zou gaan verlopen via de uitrit naast ons huis, maar dat er ook andere ontsluitingen zouden worden aangelegd. Mede op basis van de conclusies zoals vermeld onder Algemeen zal het waarschijnlijk de komende jaren blijven bij 1 ontsluitingsweg. In de wijk zijn 76 parkeerplaatsen gepland. De auto's die daarbij horen komen op 2 meter van onze gevel langsrijden. Ditzelfde zal gebeuren met al het andere verkeer richting de wijk. Dit zal gaan gebeuren 24 uur per dag 7 dagen in de week.

Wij verzoeken de Gemeente te zorgen voor een extra ontsluitingsweg zodat het verkeer dat zich op korte afstand van onze woning begeeft geminimaliseerd wordt. Mogelijk kan hiermee ook de bereikbaarheid van de wijk in geval van calamiteiten worden gewaarborgd. Een andere optie is wat ons betreft aanpassingen aan onze woning en tuin waarmee de toename van de geluids- en milieubelasting wordt voorkomen.

<sup>1</sup> Bestemmingsplan Roozenburg pag. 3

<sup>2</sup> Bestemmingsplan Roozenburg pag. 3



Daarnaast vindt ook de afwikkeling van het bouwverkeer over de ontsluitingsweg plaats. Ons huis is gebouwd in 1897. Zwaar bouwverkeer brengt risico's met zich mee voor de bouwkundige staat van de woning.

Wij verzoeken de Gemeente een bouwkundige inspectie voor en na de bouwperiode waarbij zowel de inspectiekosten als de gevolgschade van het bouwverkeer wordt vergoed.

### **Parkeren**

In het plan Roozenburg zouden voldoende parkeerplaatsen zijn. Daar waar dit echter niet voldoende is, zullen mensen parkeren aan de Pastoor van der Marckstraat. Voor ons huis ligt een verlaagd trottoir waarop nu al geparkeerd wordt. Hierbij wordt tevens een deel van onze tuin als parkeerplaats gebruikt.

Wij verzoeken de Gemeente om het trottoir op het normale niveau te brengen en het parkeerverbodsbord minimaal te verplaatsen van voor het huis aan de Pastoor van der Marckstraat 50a naar het kruispunt Pastoor van der Marckstraat en de ontsluitingsweg.

### **Erfafscheiding**

In het bestemmingsplan wordt gesproken over uiteenlopende hoogten van erfafscheidingen. Het is onduidelijk welke hoogte gaat gelden langs de ontsluitingsweg richting Roozenburg.

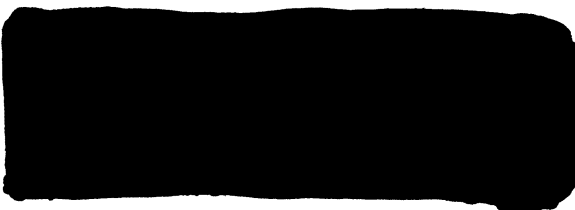
Wij verzoeken de Gemeente vast te stellen dat rondom ons perceel, met uitzondering van de zijde die nu gelegen is aan de Pastoor van der Marckstraat, een erfafscheiding geplaatst mag worden van 2 meter hoog.

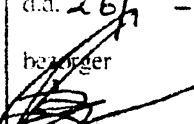
### **Samenvatting**

Ons bezwaar is niet gericht tegen de bouw van woningen achter ons huis. Wel tegen de directe gevolgen van de afwikkeling van het verkeer vanuit deze wijk, de parkeervoorzieningen en de geplande erfafscheidingen.

Wij verzoeken de Gemeente invulling te geven aan onze bezwaarpunten en te komen tot de volgende zaken:

1. Te zorgen voor een extra ontsluitingsweg zodat het verkeer dat zich op korte afstand van onze woning begeeft geminimaliseerd wordt;
2. Indien 1 niet mogelijk is te komen tot aanpassingen aan onze woning en tuin waarmee de toename van de geluids- en milieubelasting wordt voorkomen;
3. Een bouwkundige inspectie voor en na de bouwperiode waarbij zowel de inspectiekosten als de gevolgschade van het bouwverkeer wordt vergoed;
4. Het trottoir voor ons huis op het normale niveau te brengen en het parkeerverbodsbord minimaal te verplaatsen van voor Pastoor van der Marckstraat 50a naar het kruispunt Pastoor van der Marckstraat en de ontsluitingsweg;
5. Vast te stellen dat rondom ons perceel, met uitzondering van de zijde die nu gelegen is aan de Pastoor van der Marckstraat, een erfafscheiding geplaatst mag worden van 2 meter hoog.



GEMEENTE BEUNINGEN  
PERSOONLIJK AFGEGEVEN  
d.d. 26h - 2011  
bezorger ontvanger  
 hia

Gemeenteraad van Beuningen  
Postbus 14  
6640 AA Beuningen