

Havendijk 27, Beesd

Bestemmingsplan

opsteller	R. Dekker, DNS Planvorming BV
projectnummer	19_290
versie	NL.IMRO.1960.BEEHavendijk27-ONT1
datum	9 september 2020

Inhoudsopgave

TOELICHTING	4
1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding en doel	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Geldend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	6
2 Het project	7
2.1 Historische en bestaande situatie	7
2.2 Toekomstige situatie	7
2.2.1 Uitgangspunten	7
2.2.2 Beeldkwaliteitsplan	9
3 Beleid	11
3.1 Inleiding	11
3.2 Rijksbeleid	11
3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	11
3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	11
3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	11
3.2.4 Conclusie Rijksbeleid	12
3.3 Provinciaal beleid	12
3.3.1 Omgevingsvisie Gelderland	12
3.3.2 Omgevingsverordening Gelderland	13
3.3.3 Conclusie provinciaal beleid	14
3.4 Regionaal en gemeentelijk beleid	14
3.4.1 Waterbeheerprogramma 2016-2021 'Koers houden, kansen benutten'	14
3.4.2 Structuurvisie 'Lekker leven langs de Linge'	15
3.4.3 Woonvisie Geldermalsen 2016-2025	16
3.4.4 Conclusie regionaal en gemeentelijk beleid	16
4 Milieu- en omgevingsaspecten	17
4.1 Archeologie	17
4.2 Cultuurhistorie	18
4.3 Bodemkwaliteit	19
4.4 Water	19
4.5 Natuur	21
4.6 Bedrijven en Milieuzonering	21
4.7 Verkeer en parkeren	22
4.8 Geluid	22
4.9 Luchtkwaliteit	23
4.10 Externe veiligheid	23
4.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	24
4.12 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	26
5 Juridische planbeschrijving	27
5.1 Algemeen	27
5.2 Verbeelding	27
5.3 Planregels	27

5.4	Handhaafbaarheid	29
6	Financiële uitvoerbaarheid.....	30
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
7.1	Overleg en inspraak.....	31
7.2	Procedure.....	31
REGELS		32
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	34
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	39
Hoofdstuk 3	Algemene regels.....	46
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	53
BIJLAGEN		
1.	Stedenbouwkundige visie	
2.	Beeldkwaliteitsplan	
3.	Bureau- en inventariserend veldonderzoek archeologie	
4.	Verkennd bodem- en asbestonderzoek	
5.	Oriënterend onderzoek flora en fauna	
6.	Stikstofberekening	
7.	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	
8.	Quickscan externe veiligheid	
9.	Verantwoording groepsrisico	

TOELICHTING

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het voornemen is om het hoveniersbedrijf dat gevestigd is aan de Havendijk 27 in Beesd te verplaatsen. Op het daardoor vrijkomende perceel zullen de bedrijfsgebouwen worden gesloopt waarbij de bedrijfswoning, een gemeentelijk monument, behouden blijft. Het voornemen is om daarnaast drie vrijstaande woningen aan de Havendijk te realiseren.

De groei van het hoveniersbedrijf leidt tot steeds meer verkeersbewegingen waardoor de bedrijfsvoering niet langer passend is op deze locatie. Met de voorgenomen woningbouwontwikkeling kan de bedrijfsverplaatsing worden gerealiseerd en een kwaliteitsslag op deze locatie worden gemaakt. De voorgenomen ontwikkeling biedt daarbij kansen om het aangrenzende voormalige kasteelterrein beter bereikbaar en beleefbaar te maken en een tijdelijke waterberging te realiseren dat een oplossing kan bieden voor de wateroverlast die wordt ervaren in de kern van Beesd.

De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het bestemmingsplan 'Beesd 2018'. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuw ruimtelijk regime van kracht, waarbij de bouw van drie vrijstaande woningen op de locatie planologisch mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Havendijk 27 te Beesd en bestaat uit het terrein van het hoveniersbedrijf en de aangrenzende agrarische gronden aan de noordzijde.



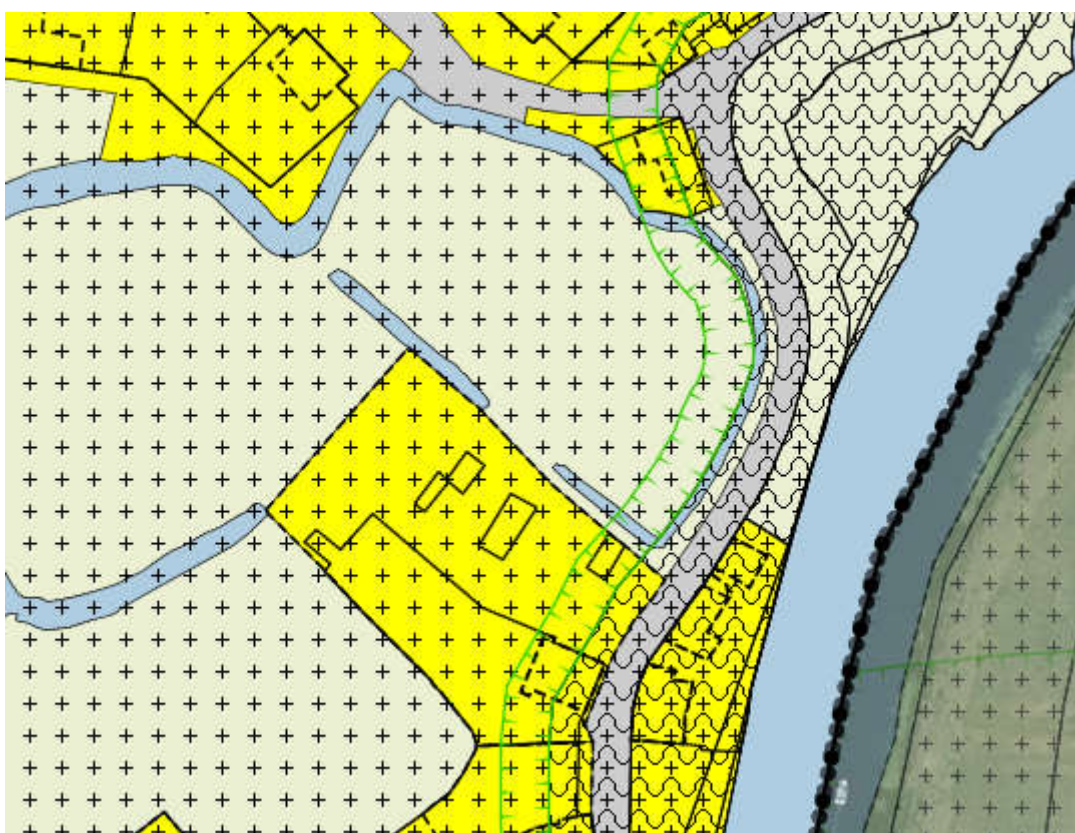
Afbeelding 1: luchtfoto's met ligging plangebied (bron: Google Maps)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Beesd 2018' op 24 april 2018 vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalig gemeente Geldermalsen. In dit bestemmingsplan is voor het bedrijfsperceel de bestemming 'Wonen - Beeldbepalend' opgenomen. De gronden zijn specifiek aangeduid voor een hoveniersbedrijf. De overige gronden van het plangebied hebben de bestemming 'Agrarisch – Dorpsgebied' en 'Water'.

De gronden van het plangebied kennen tevens de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 2' ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden in de ondergrond. De kernzone van de dijk heeft de dubbelbestemming 'Waterstaat -Waterkering' en de beschermingszone heeft de dubbelbestemming 'vrijwaringszone -dijk -1' ten behoeve van de bescherming van de waterkering.

Naast het hiervoor genoemde bestemmingsplan geldt ter plaatse van het plangebied ook het paraplubestemmingsplan Parkeren 2019. In dit bestemmingsplan is geregeld dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen of een wijziging van het gebruik in voldoende parkeergelegenheid moet worden voorzien.



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Beesd 2018' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan wordt een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied gegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het vigerende beleid, waarbij het beleid op verschillende bestuursniveaus aan bod komt. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten, waarna in hoofdstuk 5 de juridische aspecten worden toegelicht. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de uitvoerbaarheid en ten slotte worden in hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de procedure uitgewerkt.

2 Het project

2.1 Historische en bestaande situatie

Beesd is ontstaan aan de Linge en ligt op een stroomrug van de rivier. Achter de stroomrug begint de rivierkomvlakte. De bebouwing van Beesd heeft zich als lintbebouwing ontwikkeld. Eerst hoofdzakelijk langs de Voorstraat, daarna is het uitgebreid naar de Achterstraat en de Middenstraat. De Havendijk, waaraan het plangebied ligt, kan gezien worden als een doorzetting van het bebouwingslint aan de Voorstraat. Rond 1970 ontstonden er uitbreidingswijken achter de linten. Tegenwoordig is het dorp flink uitgebreid richting het noorden. De snelweg is rigoreus door het landschap gelegd en beperkt daarmee de uitbreiding van het dorp richting het oosten.

Aan de Linge waren veel kastelen, landgoederen en huizen met een statige uitstraling. Nabij het plangebied stond het Lage Huis aan de Wiel, ook wel De Wolfswaard genoemd. Het kasteel werd in 1442 gebouwd en was toegankelijk vanaf de dijk. Tegenwoordig is het kasteel niet meer aanwezig, maar is er in het landschap nog goed te zien dat het een voormalig kasteelterrein betreft. Het terrein ligt verhoogd ten opzichte van het omliggende landschap en de grachten zijn nog aanwezig in de vorm van sloten. Op het kasteelterrein staan fruitbomen. Doordat het terrein omgeven is door kavels van andere eigenaren, ligt het nu enigszins verstopt en is het niet toegankelijk voor publiek.

De Havendijk is één van de historische straten van Beesd. Langs de Havendijk staan veel dijkwoningen die dateren uit de 19^e eeuw en ouder. De bebouwing heeft een opvallende en gave samenhang in korrelgrootte, schaal, traditionele bouwvormen, typen en materiaalgebruik. Kenmerkend voor deze woningen is een voorhuis, georiënteerd in de lengterichting van de weg. Daarachter ligt min of meer haaks op het voorhuis aansluitend achterhuis, met een lagere ligging. Aan de zuidkant van de Havendijk staan de woningen dicht op elkaar, waardoor de straat een dorps uitstraling heeft. Verder naar het noorden staan de woningen verder uit elkaar, waardoor er meer doorzichten naar het achterliggende landschap zijn. In het plangebied lag een wiel. Dit is een plek waar in het verleden de dijk is doorgebroken, waardoor er een verlaging ontstond die zich gevuld heeft met water. Tegenwoordig is de wiel niet meer zichtbaar omdat de plek is opgevuld.

Het bedrijfsperceel is, met uitzondering van de tuin behorende bij de bedrijfswoning, volledig verhard en bebouwd met verschillende bedrijfsgebouwen. De bedrijfswoning betreft een gemeentelijk monument. De overige gronden hebben een groen karakter, maar zijn omsloten met bebouwing. Het plangebied heeft een sterke connectie met de Linge.

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Uitgangspunten

Het voornemen is om na sloop van de voormalige bedrijfsbebouwing en het verwijderen van het overgrote deel van de verharding, ten noorden van de bestaande woning drie woningbouwkaavels te realiseren. De voormalige bedrijfswoning, een gemeentelijk monument, blijft behouden en krijgt een woonbestemming. Voor de voorgenomen ontwikkeling is een stedenbouwkundige visie¹ opgesteld. In deze visie zijn uitgangspunten geformuleerd voor de stedenbouwkundige ontwikkeling op deze locatie, waarbij aansluiting wordt gezocht met het kasteelterrein.

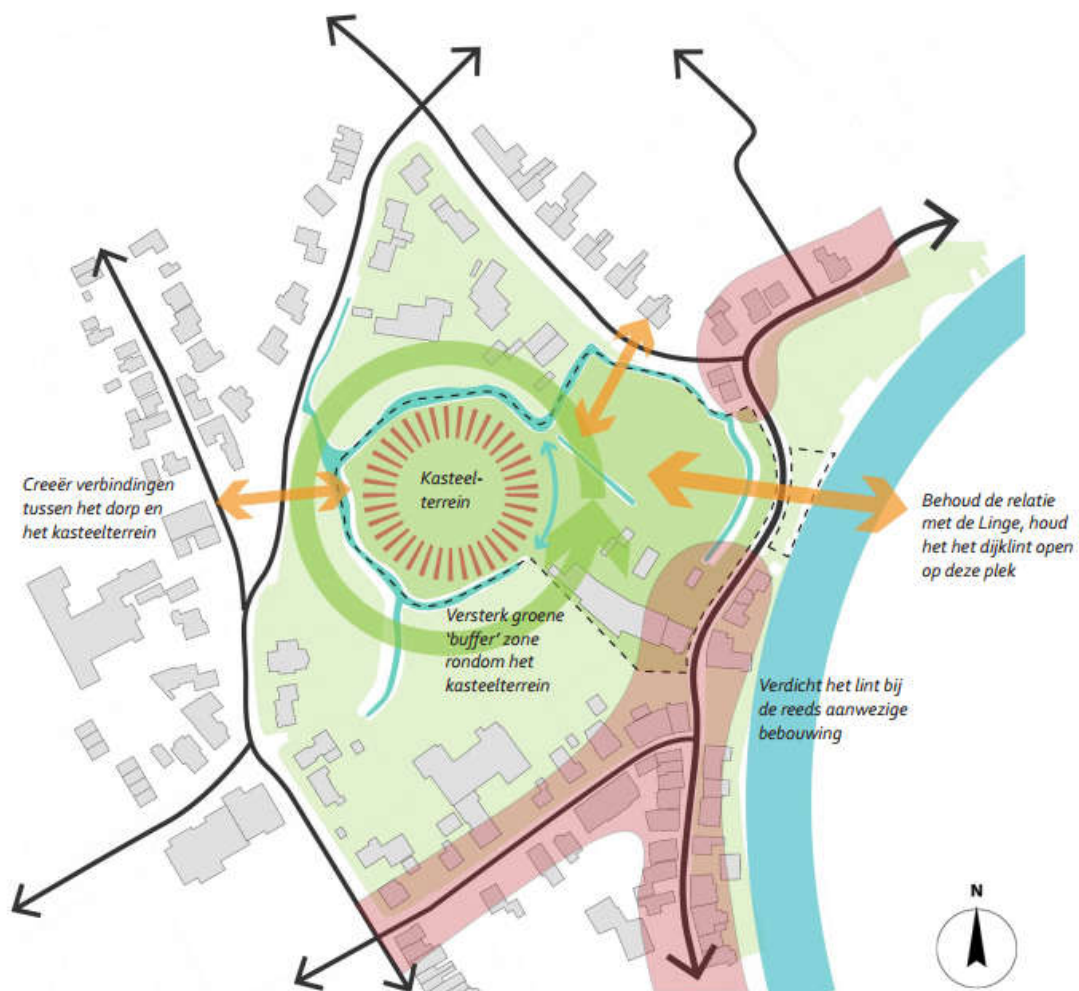
¹ Stedenbouwkundige visie Havendijk 27 Beesd, SAB, 10 december 2018

Met betrekking tot het landschap is het uitgangspunt om de zichtrelatie vanaf de Havendijk tussen het plangebied en de Linge te behouden door de Havendijk open te houden. Nieuwe bebouwing dient wat betreft positionering en beeldkwaliteit aan te sluiten op het lint van de Havendijk. De nieuwe bebouwing zal bestaan uit één of twee lagen met kap, met een lage goot aan de zijde van de Havendijk wanneer de bebouwing direct aan de Havendijk is gelegen. Erfafcheidingen dienen te bestaan uit beplanting die passend is in het landschap.

De ontwikkeling biedt een kans om het ensemble van het oude kasteelterrein, de groene weide aan de dijk en de zichtrelatie naar de Linge als unieke historische plek in Beesd te versterken. Rondom het kasteelterrein dient een groene bufferzone te worden aangehouden zodat de contouren van het oude kasteelterrein beter zichtbaar worden. De beleefbaarheid kan worden versterkt door verbindingen te creëren tussen het kasteelterrein, de dijk en het dorp.

In verband met de beschermingszone rondom de dijk is het niet mogelijk om de nieuwe woningen direct in het dijklichaam te funderen. Om die reden zijn de woningen op afstand van de dijk gesitueerd. Het voornemen is om de zogenaamde 'Lingelandjes' te ontsluiten vanaf de Havendijk. Deze ontwikkeling past binnen de regels van het geldende bestemmingsplan.

De ontwikkeling biedt kansen om de buffercapaciteit van het open water in het plangebied te vergroten.



Afbeelding 3: Uitgangspuntenkaart

2.2.2 Beeldkwaliteitsplan

Het voor deze locatie opgestelde beeldkwaliteitsplan² biedt een overzichtelijk en overkoepelend kader voor de ontwikkeling van de drie nieuwe woningen. Doel is het waarborgen en versterken van de ruimtelijke kwaliteit en samenhang van de omgeving rondom de Havendijk. Er zijn een aantal ruimtelijke uitgangspunten geformuleerd welke zijn uitgewerkt in richtlijnen en spelregels voor de stedenbouwkundige uitwerking, de openbare ruimte en de architectuur van de bebouwing.

Door voldoende afstand tussen de woningen en ten noorden van de woningen te waarborgen, blijft de zichtrelatie tussen het kasteelterrein en de Linge ten alle tijden behouden. De woningen sluiten aan op het lint van de Havendijk, waarbij de meest noordelijke woning zich wat meer 'los' in de open omgeving bevindt. De groene 'buffer' rondom het kasteelterrein wordt versterkt.

De bebouwing is georiënteerd op de Havendijk. De woningen draaien mee met het verloop van de dijk waarbij de voorgevelrooilijn de Havendijk volgt. De meest noordelijke woning heeft een dubbele oriëntatie. Hier ligt het stedenbouwkundig accent, wat vraagt om een verbijzonderde woning. Verbijzondering van deze noordelijke woning kan worden uitgewerkt in volume, hoogte, kapvorm, gevelindeling en detaillering. De woningen mogen langs danwel dwars op de dijk staan. Om variatie aan te brengen kan een woning 90° worden gedraaid ten opzichte van de andere woningen.

De woningen hebben gevarieerde goot- en nokhoogtes en hebben variatie in langs- dwars- en schildkappen. • De woningen worden ieder met hun voorgevel op een andere afstand ten opzichte van de as van de weg van de dijk gesitueerd. De woningen staan op wisselende hoogte t.o.v. de kruinhoogte van de dijk. Daardoor zal de nokhoogte ten opzichte van de kruinhoogte van de dijk variëren.

Het plan is diverse malen in de commissie Ruimtelijke Kwaliteit behandeld. Op 26 augustus 2020 heeft de commissie met het plan ingestemd. De commissie is positief over de plaatsing van de woningen in lijn met de bestaande lintbebouwing aan de dijk. Het advies van de commissie om de woningen mee te draaien met het verloop van de dijk is in het ontwerp overgenomen. Uitgangspunt is voldoende variatie tussen de verschillende woningen. Ook de adviezen van de commissie over het zichtbaar maken het dijklichaam tussen de woningen, het opnemen van een individuele inrit per woning, diversiteit in erfafscheidingen en een kwalitatief hoogwaardig niveau in de materialisatie en detaillering zijn meegenomen in de uitwerking van het plan en het beeldkwaliteitsplan.

In het beeldkwaliteitsplan zijn twee voorbeelduitwerkingen opgenomen waarin de belangrijkste spelregels zijn opgenomen. Deze zijn hieronder weergegeven.

² Beeldkwaliteitsplan Havendijk Beesd, Land-id, 2020



Afbeelding 4: Voorbeeld ruimtelijke uitwerking A



Afbeelding 5: Voorbeeld ruimtelijke uitwerking B

3 **Beleid**

3.1 **Inleiding**

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid op provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau. Dit beleid vormt het kader waarbinnen de nieuwe ontwikkeling plaats dienen te vinden.

3.2 **Rijksbeleid**

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vormt het ruimtelijk beleid op rijksniveau. Hierin geeft het kabinet aan waar het naar streeft: Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Om dat te bereiken laat het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...'). Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

In de structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

- a. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- b. Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Binnen deze drie hoofddoelen benoemt het Rijk onderwerpen van nationaal belang en welke instrumenten voor deze belangen worden ingezet.

Betekenis voor het project

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de hoofddoelstellingen zoals opgenomen in de SVIR. Met de ontwikkeling wordt de ruimtelijk-economische structuur op lokaal niveau versterkt. Hierbij wordt een leefbare en veilige omgeving gewaarborgd met behoud van natuurlijke en cultuurhistorische waarden. De verantwoordelijkheid voor deze opgave bevindt zich echter primair op lokaal niveau.

3.2.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

De juridische borging van de nationale belangen vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro zijn onder andere regelingen met betrekking tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de Waddenzee en militaire terreinen opgenomen. Een aantal regelingen is 'getrapt' vastgelegd. Dit wil zeggen dat de provincies en gemeenten verplicht zijn dit beleid nader uit te werken.

Betekenis voor het project

De nationale belangen die in het Barro zijn vertaald, zijn niet van betekenis voor dit plangebied. Het relevante beleidskader wordt gevormd door de provincie en vooral de gemeente.

3.2.3 *Besluit ruimtelijke ordening (Bro)*

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft regels waar concrete ruimtelijke projecten aan moeten voldoen. Zo is in het Bro de ladder voor duurzame verstedelijking verankerd. Deze ladder is gericht op vraaggericht programmeren en het zorgvuldig benutten van ruimte.

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden. Per 1 juli 2017 is het Bro op enkele onderdelen gewijzigd.

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt:

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

Betekenis voor het project

Met onderhavig bestemmingsplan worden drie woningen op de locatie mogelijk gemaakt. Uit jurisprudentie volgt dat bij woningbouw pas sprake is van een stedelijke ontwikkeling bij de bouw van meer dan 11 woningen (Uitspraak van de ABRS d.d. 16-09-2015 met kenmerk ECLI:NL:RVS:2015:2921). De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Artikel 3.1.6, lid 2 Bro is daarom niet van toepassing. De Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft niet te worden doorlopen.

Uit de gemeentelijke woonvisie (zie paragraaf 3.4.3) volgt dat binnen Beesd behoefte bestaat aan extra woningen. De ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied en er komt met het plan minder bebouwing terug in vergelijking tot de huidige situatie. De ontwikkeling is dan ook in lijn met het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking, namelijk een zorgvuldig ruimtegebruik.

3.2.4 *Conclusie Rijksbeleid*

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt voldaan aan de doelen en uitgangspunten zoals omschreven in het rijksbeleid.

3.3 **Provinciaal beleid**

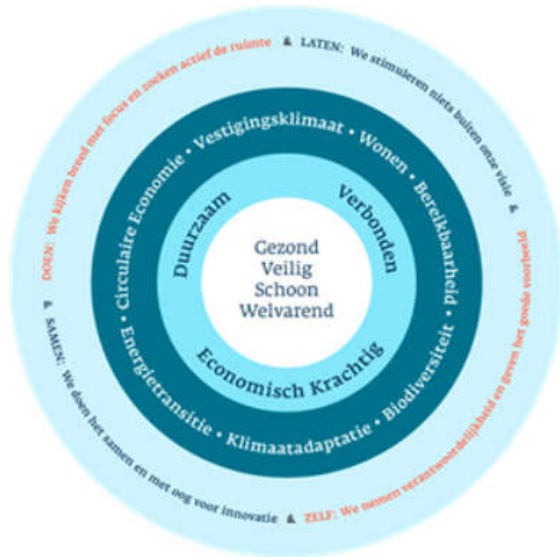
3.3.1 *Omgevingsvisie Gelderland*

Op 19 december 2019 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. Een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland staat in de visie centraal.

Gezond en veilig is een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van de flora en fauna. De provincie wil voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen en voldoende aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.

Schoon en welvarend is een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat is ook: het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen. En: het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

De visie geeft zeven ambities voor een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland, onder andere op het terrein van economisch vestigingsklimaat en het woon- en leefklimaat. Met vier spelregels of 'Doe-principes' – DOEN, LATEN, ZELF en SAMEN – geeft de provincie hier werking aan. Tezamen vormen zij het kader waarbinnen de provincie werkt en afwegingen maakt.



Gestreefd wordt naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen. Ambities vanuit dit streven zijn: Gelderland heeft een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag; voor ieder een passende, duurzame woning. De bestaande bebouwde omgeving wordt optimaal benut met voldoende ruimte voor klimaatadaptatieve maatregelen. Alle nieuwbouw wordt aardgasloos aangelegd en zoveel mogelijk circulair gebouwd. De provincie gaat, zo stelt de visie, in gesprek met de Gelderse regio's en maken regionale afspraken over een goede balans tussen de vraag en het aanbod van woningen.

Betekenis voor het project

Het onderhavige plan betreft een kleinschalige woningontwikkeling ter plaatse van een te verplaatsen hoveniersbedrijf. Er wordt een duurzaam woon- en leefklimaat gecreëerd waarbij de bestaande bebouwde omgeving wordt benut. De ontwikkeling biedt een kans om het ensemble van het oude kasteelterrein, de groene weide aan de dijk en de zichtrelatie naar de Linge als unieke historische plek in Beesd te versterken en de buffercapaciteit van het open water in het plangebied te vergroten. De ontwikkeling is passend binnen de Omgevingsvisie Gelderland.

3.3.2 Omgevingsverordening Gelderland

Op grond van artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening kunnen, indien provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, bij of krachtens provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen en omtrent de daarbij behorende toelichting. Provinciale Staten van Gelderland hebben van deze bevoegdheid gebruik gemaakt door op 24 september 2014 de Omgevingsverordening Gelderland vast te stellen. Sindsdien is de Omgevingsverordening een aantal keren geactualiseerd en herzien.

De Omgevingsverordening is een van de instrumenten om de ambities uit Omgevingsvisie te realiseren. In de verordening zijn regels opgenomen die nodig zijn om de provinciale ambities waar te maken, provinciale belangen veilig te stellen of wettelijke plichten na te komen. Net als de Omgevingsvisie richt de Omgevingsverordening zich op de inrichting en kwaliteit van de Gelderse leefomgeving. In de Omgevingsverordening zijn bijna alle regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, natuur, water, verkeer en bodem opgenomen.

Met het Actualisatieplan 6 voor de Omgevingsverordening wordt onder andere geborgd dat elke regio een regionale woonagenda opstelt die door de provincie vastgesteld dient te worden en dat woningbouw slechts mogelijk is als dit past binnen de afspraken van die agenda. Ten behoeve van de flexibiliteit is het wel mogelijk om van een regionale woonagenda af te wijken, vooruitlopend op de actualisatie van die regionale woonagenda. Als er nog geen regionale woonagenda is vastgesteld of als de bestaande regionale woonagenda niet meer actueel is en

niet geschikt meer is als beoordelingskader, zal de provincie totdat een nieuwe regionale woonagenda wordt vastgesteld bestemmingsplannen die de bouw van nieuwe woningen mogelijk maken toetsen aan de volgende criteria:

- Er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking, als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening;
- Het plan past binnen de meest recente provinciale visie op het woonbeleid;
- Er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden en de provincie stemt in met de ontwikkeling.

Betekenis voor het project

In paragraaf 3.2.3 is gemotiveerd dat wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking en in paragraaf 3.3.1 is aangegeven dat het plan passend binnen het woonbeleid dat is opgenomen in de Omgevingsvisie Gelderland. Het plan zal in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro worden afgestemd binnen de regio en met de provincie Gelderland.

3.3.3 Conclusie provinciaal beleid

Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan de doelen en uitgangspunten zoals gesteld in het provinciaal beleid.

3.4 Regionaal en gemeentelijk beleid

3.4.1 Waterbeheerprogramma 2016-2021 'Koers houden, kansen benutten'

Op 27 november 2015 heeft het bestuur van Waterschap Rivierenland het Waterbeheerprogramma 2016 - 2021 vastgesteld. Het waterbeheerprogramma richt zich op het veilig houden van het riviereengebied tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om het afvalwater effectief te zuiveren. Het plan is ingegaan op 22 december 2015 en heeft een looptijd van zes jaar.

Waterschap Rivierenland speelt bij het waterbeheer in op veranderingen in de omgeving zoals klimaatverandering. De doelen richten zich op de lange termijn. Zo moeten bijvoorbeeld de dijken in 2050 voldoen aan de nieuwe veiligheidsnormen en de waterkwaliteit moet in 2027 aansluiten bij de doelen uit de Kaderrichtlijn Water. Hogere overheden als het rijk, de provincies en de Europese Unie hebben deze doelen voor het waterbeheer bepaald. Waterschappen hebben ook gezamenlijke doelen afgesproken, onder andere in het Bestuursakkoord Water en het Klimaatakkoord.

Waterschap Rivierenland trekt in het Water - beheerprogramma 2016 - 2021 de lijn door van het vorige waterbeheerplan. De koers wordt niet gewijzigd, maar het werk wordt gecontinueerd. De doelen voor de lange termijn blijven het uitgangspunt. Om de inhoudelijke ambities te realiseren, wordt geanticipeerd op nieuwe ontwikkelingen en worden strategische allianties aangegaan. Het accent ligt in de periode 2016 – 2021 onder meer op:

- gebiedsgericht werken;
- waterbewustzijn;
- innovatie.

De doelen voor 2021 zijn waterveiligheid, watersysteem en waterketen.

Waterveiligheid

Het beschermen van het riviereengebied tegen overstromingen is de hoogste prioriteit van dit programma. Veel rivierdijken zijn momenteel niet veilig genoeg op basis van de veiligheidsnormen. Overheden werken hard aan de waterveiligheid met als doel dat men hier veilig kan wonen en werken. Het beleid volgt het principe van 'meerlaagsveiligheid': preventie, ruimtelijke inrichting en crisisbeheersing. De komende jaren zijn er forse verbeteringen nodig bij zowel de primaire keringen als de regionale keringen. Het waterschap gaat tot en met 2021 het volgende doen:

- verbetering van afgekeurde dijken;
- toepassing van innovatieve dijkverbeteringen;
- behoud van sterke dijken;

- deelname aan regionaal programma WaalWeelde;
- grensoverschrijdende samenwerking.

Watersysteem

Er zijn diverse maatregelen die wateroverlast moeten voorkomen. Deze maatregelen dragen bij aan een betere waterkwaliteit waardoor men in het hele watersysteem over voldoende en schoon water kan beschikken. Een goed waterpeil en goede grondwatercondities wordt bediend door aan- en afvoer van water. Een aandachtspunt hierbij is dat de belangen van de verschillende partijen in het gebied zo goed mogelijk nagestreefd worden. De ambitie is dat er in 2021 voldoende water van goede kwaliteit beschikbaar is voor stedelijk gebied, bedrijfsleven, landbouw, natuur en recreatie.

Het Waterschap wil haar regionale watersysteem op zo'n manier inrichten dat het watersysteem extreme klimaatveranderingen kan opvangen. De normen hoe vaak een gebied bij een bepaald gebruik mag overstromen vanuit het oppervlaktewater (inundatiefrequentie) zijn vastgelegd in de provinciale Waterverordening Waterschap Rivierenland. Het waterschap heeft al veel maatregelen genomen om de toename van neerslag op te vangen. Tot 2015 is 85 kilometer aan natuurvriendelijke oevers aangelegd of oevers verbreed. Onder andere door deze maatregel is de ruimte om water vast te houden en te bergen in het watersysteem flink vergroot. In 2013 en 2014 is het regionale watersysteem opnieuw getoetst aan de normen voor wateroverlast. Het regionale watersysteem van de Bommelerwaard, Ooijpolder en een deel van de Beneden Linge in het Lek- en Lingegebied zijn op orde, uitgaande van het huidige klimaat. Tot en met 2018 worden extra maatregelen getroffen die passen bij het principe 'eerst vasthouden, dan bergen en dan pas afvoeren'.

Waterketen

Afvalwater wordt in de waterketen ingezameld, getransporteerd en gezuiverd. De gemeenten zijn verantwoordelijk voor de inzameling en het transport tot aan een overnamepunt. Vanuit deze overnamepunten transporteert het waterschap het afvalwater naar de rioolwaterzuivering waar het wordt gezuiverd. Aandachtspunten hierbij zijn het doelmatig en duurzaam zuiveren waarbij een goede samenwerking in de waterketen onontbeerlijk is. Het doel is dat in 2021 zuiveringen efficiënter werken en het gezuiverde afvalwater schoner is. Om dit te bereiken worden energie, grondstoffen en water hergebruikt.

Keur

Naast het beheerprogramma beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een watervergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels. Deze watervergunning wordt vervolgens door het waterschap verleend of geweigerd. Ook is het mogelijk dat nadere eisen worden gesteld aan de vergunningverlening.

Betekenis voor het project

Onderdeel van het bestemmingsplan is de watertoets, zie paragraaf 4.4. Middels de watertoets, heeft toetsing aan het beleid van het waterschap plaatsgevonden en is aangegeven wat de gevolgen van het plan zijn voor de waterhuishouding en op welke wijze water (regen-, afval- en oppervlaktewater) wordt ingepast in het plan.

3.4.2 *Structuurvisie 'Lekker leven langs de Linge'*

De gemeente West-Betuwe beschikt nog niet over een eigen structuurvisie. Op basis van de Wet algemene regels herindeling (Ahri) geldt de structuurvisie van de voormalige gemeente Geldermalsen nog steeds.

In 1999 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Geldermalsen de Structuurvisie 2000-2015 vastgesteld. Ter actualisatie van de visie is vervolgens de notitie 'Wikken en Wegen' 2004 vastgesteld. Deze documenten zijn in 2010 gebundeld vastgesteld, in het samenhangend document 'Lekker leven langs de Linge'. Deze structuurvisie geeft richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van de voormalige gemeente Geldermalsen tot 2015. De basis van de structuurvisie wordt gevormd door de kernkwaliteiten:

- Landschapskwaliteit;
- Knooppuntkwaliteit;
- Kernenkwaliteit.

In de structuurvisie zijn de bouwstenen voor de nieuwe structuurvisie weergegeven. In de visie zijn de bouwstenen toegespitst op thema's, zoals het thema Bevolking en woningbouw (wonen in het buitengebied). Met betrekking tot woningbouw heeft de kern Beesd een centrumfunctie als het gaat om wonen, werken en voorzieningen. Binnen de kern Beesd zijn geen nieuwe woningbouwlocaties opgenomen. Aansluiting moet worden gezocht bij herontwikkelings- en herstructureringslocaties.

Betekenis voor het project

De voorgenomen herontwikkeling aan de Havendijk te Beesd is passend binnen de structuurvisie "Lekker leven langs de Linge".

3.4.3 *Woonvisie Geldermalsen 2016-2025*

De gemeente West-Betuwe beschikt nog niet over een eigen woonvisie. Op basis van de Wet algemene regels herindeling (Ahri) geldt de woonvisie van de voormalige gemeente Geldermalsen nog steeds.

In de Woonvisie Geldermalsen 2016-2025 is een woningbouwprogramma voor de periode 2016 tot 2025 dat binnen de voormalige gemeente Geldermalsen is vastgelegd. Uitgangspunt is het voorzien in de woonbehoefte van de eigen inwoners en van de huishoudens die hier graag willen komen wonen. De voormalige gemeente Geldermalsen is en blijft een groene gemeente. Er dient voldoende aandacht te zijn voor de kwaliteit en de duurzaamheid van woningen. Conform het regionaal woningbehoefteonderzoek gaat de gemeente uit van een woningbehoefte van circa 950 woningen tot 2025.

Standpunt binnen de voormalige gemeente Geldermalsen is om de ruimte die vrijkomt in de plancapaciteit in de eerste plaats inzetten voor Beesd. Voor Beesd wordt gezocht naar mogelijkheden voor het realiseren van woningen, passend bij de behoefte van Beesd.

Betekenis voor het project

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt invulling gegeven aan de in de Woonvisie Geldermalsen 2016-2025 opgenomen doelstelling om passende woningbouw in Beesd te realiseren. De woningen passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma en voldoen aan het toetsingskader voor nieuwe woningbouwplannen.

3.4.4 *Conclusie regionaal en gemeentelijk beleid*

Het bestemmingsplan is passend binnen het regionaal en gemeentelijk beleid.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

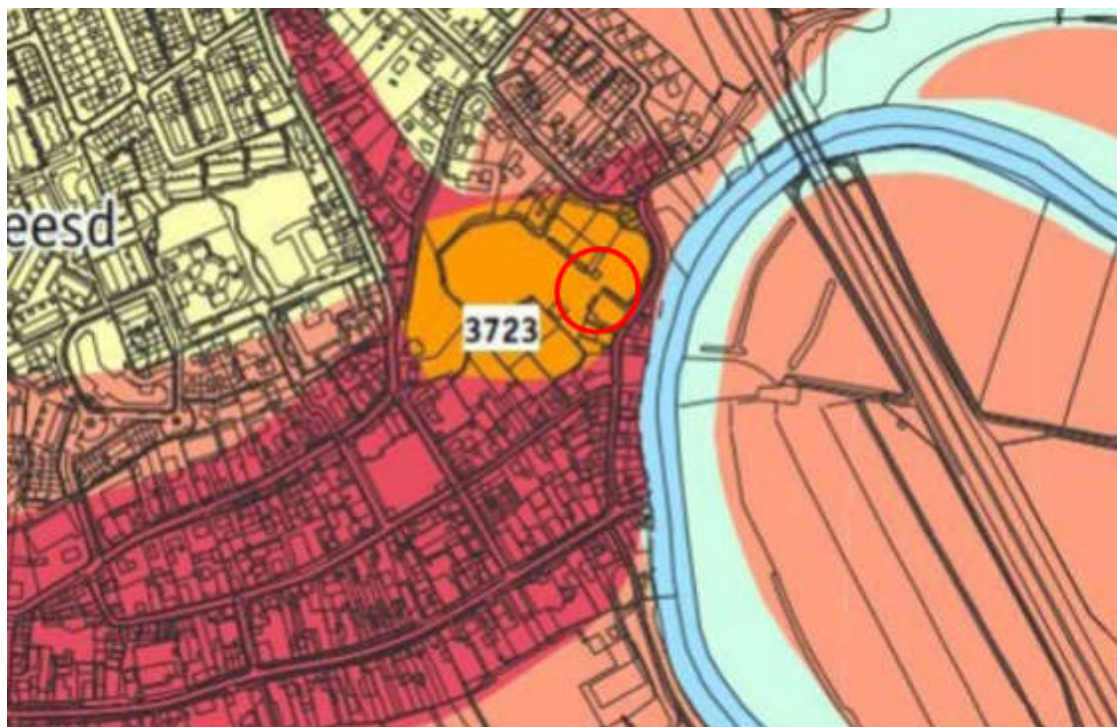
Diverse milieuaspecten vormen belangrijke input bij de ontwikkeling van het plangebied. In dat verband dient bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies ruimtelijk te scheiden van milieugevoelige functies.

4.1 Archeologie

Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Als gevolg van het verdrag van Valletta, dat in 1992 onder andere door Nederland is ondertekend, heeft archeologie een prominente plaats gekregen in de ruimtelijke ordening. Iedere gemeente is verplicht aandacht te besteden aan de archeologie op haar grondgebied en dit te verwerken in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke instrumenten.

Betekenis voor het project

De voormalige gemeente Geldermalsen heeft in 2006 de 'Beleidsnota Archeologische Monumentenzorg' vastgesteld. Het gehele plangebied is aangegeven als terrein met status (archeologisch monument). Door middel van archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek³ is inzichtelijk gemaakt wat de kans is op de aanwezigheid van archeologische waarden en op welke wijze hier rekening mee moet worden gehouden bij de uitvoering van het plan.



Afbeelding 6: Uitsnede Beleidsnota Archeologische Monumentenzorg

³ Havendijk 27, Beesd, gemeente West-Betuwe: een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen in de verkennende en karterende fase, Bureau voor Archeologie Rapport 859, 3 september 2020

Uit het archeologisch bureauonderzoek volgt dat in het plangebied potentiële vindplaatsen aanwezig zijn gerelateerd aan het kasteel “Lage Huis” of “Wolfswaard” uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd.

Aanbevolen wordt om op de volgende wijzen bij de voorgenomen ontwikkeling rekening te houden met archeologische waarden:

1. Archeologische begeleiding bij de ondergrondse sloop van de bebouwing en de verwijdering van lagen cunetzand.
2. Het vermijden van ingrepen tot 80 cm -mv (het oude vullingspakket van het wiel) in het westelijk deel van de waterberging danwel deze graafwerkzaamheden archeologisch begeleiden;
3. Hanteren van de handreiking archeologievriendelijke bouwen bij het heien.

Omgevingsdienst Rivierenland heeft namens gemeente West Betuwe het onderzoeksrapport beoordeeld. Het archeologisch advies is overgenomen waarbij voor het palenplan niet een gezamenlijk verstoringspercentage van 2% maar van 5% acceptabel wordt geacht. Daarbij moet wel rekening gehouden worden met enige afstand tussen de palen zodat bij toekomstige ingrepen een kraan gemakkelijk kan manoeuvreren. Bij het berekenen van het verstoringspercentage moet rekening gehouden worden met de uitslag c.q. verstoring van de directe paalomgeving.

4.2 Cultuurhistorie

Op grond van de Modernisering Monumentenwet (MoMo) dient in een bestemmingsplan een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Betekenis voor het project

Ruim 400 gebieden in Nederland met een bijzonder cultuurhistorisch karakter zijn gekenmerkt als 'beschermde stads- of dorpsgezicht' en vallen daarmee onder het zogenoemde overgangsrecht in de Erfgoedwet. Een deel van het dorp Beesd is Rijksbeschermd dorpsgezicht. De locatie bevindt zich echter net buiten deze zone, aan de rand van het oude dorps hart.

Het plangebied is op de cultuurhistorische waardenkaart aangeduid als historische dorps- of stadskern en als stedenbouwkundig ensemble. Het is daarom belangrijk dat ingrepen in het landschap passen bij het bestaande stedenbouwkundige structuur.



Afbeelding 7: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart

Het bouwplan leidt niet tot aantasting van cultuurhistorische waarden. Met de nieuwbouw wordt aansluiting gezocht bij het de stedenbouwkundige structuur aan de Havendijk. De ontwikkeling biedt een kans om het ensemble van het oude kasteelterrein, de groene weide aan de dijk en de zichtrelatie naar de Linge als unieke historische plek in Beesd te versterken.

4.3 Bodemkwaliteit

In een bestemmingsplan dat nieuwe functies mogelijk maakt dient de bodemgesteldheid in kaart te worden gebracht. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is (of geschikt te maken is) voor de nieuwe bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.

Betekenis voor het project

Voor het perceel is een verkennend bodemonderzoek⁴ uitgevoerd. Uit het onderzoek volgt dat de bovengrond aan de noordzijde van de locatie uit zintuiglijk schone klei en bestaat. Plaatselijk is in de boven- en ondergrond zand aanwezig. In de ondergrond aan de noordzijde van de locatie zijn lokaal bijmengingen aan huisvuil aangetroffen.

Onder en rond de asfalt- en betonverharding bestaat de bodem tot 0,5 à 1,8 m -mv uit zand waaronder klei is waargenomen tot 2,5 à 2,8 m -mv. Onder de klei is overwegend zand aanwezig tot de maximaal geboorde diepte van 3,7 m -mv. In de kleiige ondergrond rond de tank- en wasplaats zijn rond de grondwaterstand waarnemingen gedaan die duiden op de aanwezigheid van een olieverontreiniging. In de huisvuilhoudende kleiige ondergrond aan de noordoostgrens van de locatie is een sterk verhoogd gehalte zware metalen en matig verhoogd gehalte PAK aangetoond. De kleiige ondergrond met oliewaarnemingen nabij de tankplaats is sterk verontreinigd met minerale olie. Mogelijk is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met minerale olie met een omvang van vermoedelijk 50 m². De olieverontreiniging is niet afgeperkt richting het noorden.

Het grondwater is ten hoogste licht verontreinigd. Visueel is geen asbestverdacht materiaal in de bodem waargenomen. In de asbest-in-grondmonsters is analytisch geen asbest aangetoond. In de puinlaag onder het asfalt is in één monster analytisch een zeer bepreekt gehalte aan asbest aangetoond. In een tweede monster is analytisch geen asbest aangetoond. Het gehalte asbest in puin overschrijdt de interventiewaarde van 100 mg/kg ds niet. De locatie is hiermee niet verontreinigd met asbest

Het onderzoek is akkoord bevonden door de Omgevingsdienst Rivierenland. Na beëindiging van de bedrijfsactiviteiten en voorafgaand aan de nieuwbouw zal de sterk verontreinigde bodem worden verwijderd en de locatie geschikt worden gemaakt voor het toekomstige gebruik (wonen). Na sanering van eventueel aanwezige bodemverontreiniging, is de bodem geschikt voor een woonfunctie. Een eventuele sanering staat de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg. In de exploitatie van het plan zijn hier voldoende middelen voor gereserveerd.

4.4 Water

Een watertoets is een essentieel onderdeel van ieder ruimtelijk plan. Hierbij wordt ingegaan op onder andere de beleidsuitgangspunten van het waterschap, de huidige en de toekomstige waterhuishouding in het plangebied. De planontwikkeling kan effecten hebben op de hoeveelheid verharding en het waterschap zal het plan beoordelen op haar effecten.

Het is verplicht in beeld te brengen wat de effecten van de voorgenomen activiteit op de waterhuishouding zijn. Het gaat hier zowel om de waterkwaliteit als waterkwantiteit. Het streven is er zoveel mogelijk op gericht om water (regen-, afval- en oppervlaktewater) op een goede manier in te passen in het ontwerp.

Bij nieuwe woningbouw eist het Waterschap Rivierenland dat regenwater niet wordt aangesloten op een drukriolering, vrijvervalriolering of iba (minizuivering). Als eis wordt de volgende volgorde aangehouden:

⁴ Verkennend (eindsituatie) bodem- en asbestonderzoek Havendijk 27 te Beesd, BK Ingenieurs, 6 december 2019

1. Eerst opvangen van regenwater op eigen terrein. Opvang, infiltratie, afstroming over eigen terrein, buffering op eigen terrein of afvoeren naar het oppervlaktewater. Voor lozing op het oppervlaktewater contact opnemen met het waterschap. Hemelwaterafvoeren loskoppelen van de huisriolering.
2. Indien punt 1 niet mogelijk is, dan in overleg met de gemeente bekijken of een aansluiting op het regenwaterriool of gemengd rioolstelsel tot de mogelijkheden behoort. Keuze 2 zal altijd in combinatie zijn met vertraagd afvoeren van het regenwater.

Alleen het stedelijk afvalwater, afkomstig van toilet, wasmachine, douche, wasbak, gootsteen e.d., mag geloosd worden op het gemeentelijk rioolstelsel.

Om wateroverlast te voorkomen door de toename van verhard oppervlak, dient het verlies aan waterberging gecompenseerd te worden. Compensatie is verplicht bij een toename aan verhard oppervlak van meer dan 500 m² binnen het stedelijk gebied of 1.500 m² binnen het landelijk gebied. Tevens geldt voor de genoemde oppervlakken een eenmalige vrijstelling. Dat wil zeggen dat ze mogen worden afgetrokken van de totale toename aan verhard oppervlak.

Betekenis voor het project

Voor het plan is advies aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland in het kader van de watertoets⁵. Hierbij is de normale procedure van toepassing. Er vindt nader overleg plaats met het waterschap over de ligging van het plangebied in de kernzone en beschermingszone van een waterkering.

Waterkering

De kernzone van de waterkering is op de verbeelding van het onderhavige bestemmingsplan opgenomen met de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering. De woningen worden buiten de kernzone, op enige afstand van de dijk gerealiseerd. Het dijklichaam wordt niet verstoord. De beschermingszone van de waterkering is opgenomen met de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 1'. Deze gebiedsaanduiding beschermt de waterkering door de bouw mogelijkheden van de onderliggende bestemming(en) te beperken. De regeling strekt ertoe dat bouwen voor de onderliggende enkelbestemming(en) vooraf wordt getoetst, doordat een bouwverbod onderdeel is van de regels. Bebouwing is uitsluitend toelaatbaar als hiervoor een omgevingsvergunning wordt afgegeven door het college. Het college vraagt bij het toepassen van deze bevoegdheid advies aan het waterschap.

Waterkwantiteit

Het terrein is in de huidige situatie voor in totaal circa 3.600 m² verhard. De te realiseren woningbouw kavels zijn in totaal circa 2.800 m² groot. Zelfs als de kavels volledig verhard zouden worden, dan is sprake van een afname in verhard oppervlak in vergelijking tot de huidige situatie. Er wordt uitsluitend water gedempt ter plaatse van de smalle waterloop/greppel langs het terrein van het hoveniersbedrijf. Op de Legger van het waterschap heeft deze waterloop geen status. Watercompensatie als gevolg van demping is daarom niet noodzakelijk. Onderdeel van de ontwikkeling vormt de realisatie van een tijdelijke waterberging ter plaatse van een voormalig wiel nabij de Slotstraat. In natte perioden kan deze waterberging bijdragen aan het voorkomen van wateroverlast in de omgeving aan de westzijde van het plangebied.

Waterkwaliteit en riolering

In het plan wordt het vuilwater aangesloten op de aanwezige riolering. Het hemelwater wordt afgekoppeld van de riolering en aangesloten op open water of zal infiltreren in de bodem. Dit komt overeen met de basisdoelstelling van het waterschap om het hemelwater van nieuwe oppervlakken zoveel mogelijk te scheiden van het afvalwater.

⁵ Advies Waterschap Rivierenland, 7 november 2019

4.5 Natuur

In de natuurwetgeving worden gebiedsbescherming en soortenbescherming onderscheiden. Beide beschermingsregimes zijn van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied. In dit kader is een quickscan natuur⁶ uitgevoerd.

Betekenis voor het project

Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Lingegebied & Diefdijk-Zuid' ligt op een afstand van circa 5 kilometer tot het plangebied. Gezien de aard van de werkzaamheden en de afstand tot het Natura 2000-gebied is het uitgesloten dat er negatieve effecten als gevolg van trillingen, geluid, optische verstoring optreden ten aanzien van het Natura2000-gebied. Om inzicht te verkrijgen in mogelijke effecten als gevolg van stikstofdepositie zijn berekeningen met het programma Aerius uitgevoerd.⁷ Hieruit volgt dat de maximale projectbijdrage in de aanlegfase en de gebruiksfase 0,00 mol/ha/jaar betreft op de meest dichtstbijzijnde stikstofgevoelige habitattypen. De stikstofdepositie die uitvoering van de plannen zal veroorzaken vormt een zodanig gering percentage van de kritische depositiewaarde van de ter plaatse voorkomende stikstofgevoelige habitattypen, dat er ecologisch gezien geen zichtbare of meetbare effecten zullen optreden en er zeker geen sprake is van significante gevolgen waardoor de instandhoudingsdoelstellingen van de betrokken Natura 2000-gebieden in gevaar zouden kunnen komen.

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland, inclusief de zogenaamde verbindingzones die verschillende NNN-gebieden kunnen verbinden. Gezien de aard van de plannen, de reikwijdte daarvan en de locatie van het plangebied ten opzichte van beschermde gebieden, worden geen negatieve effecten op beschermde natuurgebieden verwacht.

Soortenbescherming

De planlocatie heeft mogelijk een essentiële betekenis voor beschermde soorten. Er dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden naar huismussen. Hoogstwaarschijnlijk maakt de ooi- en vaar gebruik van één van de nestpalen. Deze palen dienen behouden te blijven omdat deze vallen onder jaarrond beschermde nesten en enkele maatregelen moeten tijdens de werkzaamheden getroffen worden. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming.

De beoogde ontwikkeling leidt met voorbehoud ten aanzien van de huismus niet tot aantasting van beschermde natuurwaarden en/of beschermde gebieden. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient met aanvullend onderzoek te worden vastgesteld of de te slopen bebouwing een relevante functie heeft voor huismussen. Mogelijk dient in het verlengde hiervan een ontheffing te worden aangevraagd. Verblijfplaatsen van eventueel aanwezige soorten (m.n. huismus kan worden verwacht) zijn goed te compenseren. Het is dan ook de reële verwachting dat het bevoegd gezag (provincie Gelderland) bij het treffen van de juiste mitigerende en compenserende maatregelen ontheffing zal verlenen voor het eventuele verlies aan verblijfplaatsen (indien deze aanwezig zijn). De soortenbescherming staat de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

4.6 Bedrijven en Milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds.

⁶ Oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna aan de Havendijk 27 te Beesd, Blom Ecologie BV, 4 oktober 2019

⁷ Stikstofberekening Havendijk 27 te Beesd, Van der Goes en Groot, 12 december 2019

De doelen van milieuzonering zijn:

- Het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Betekenis voor het project

De VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geeft indicatieve afstanden tussen bedrijven en woningen met betrekking tot de aanvaardbaarheid van een plan vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Ter plaatse is sprake van het omgevingstype 'rustig woongebied'.

Aan de Havendijk 23 is een kantoor of praktijk toegestaan. De VNG houdt voor dergelijke bedrijfsactiviteiten een richtafstand van 10 meter tot woningen aan. Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan.

Verder zijn er geen bedrijven in de omgeving aanwezig of toegestaan die voor hinder kunnen zorgen in het plangebied. Tevens worden bedrijven in de omgeving niet in de bedrijfsvoering beperkt als gevolg van het bouwplan.

4.7 Verkeer en parkeren

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een bestemmingsplan inzicht te geven in de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van verkeer en parkeren.

Betekenis voor het project

Verkeer

Met de herontwikkeling van het perceel waarbij een hoveniersbedrijf plaats maakt voor drie vrijstaande woningen, zal geen significante wijziging in de verkeersgeneratie optreden. In de huidige situatie is sprake van verkeer van het bedrijf, werknemers en klanten. Per saldo zal sprake zijn van een afname in het verkeer. Daarnaast is aannemelijk dat vrachtverkeer van en naar de locatie zal afnemen.

Parkeren

In het paraplubestemmingsplan Parkeren 2019 is vastgelegd dat bij elk bouwplan of functiewijziging moet worden voldaan aan de maximum parkeernorm zoals opgenomen in de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeercijfers naar parkeernormen'. De publicatie bevat parkeercijfers voor o.a. woningen met onderscheid in gebied en mate van stedelijkheid. De onderhavige locatie kan worden ingedeeld in de categorie 'weinig stedelijk – rest bebouwde kom'. Hierbij geldt een bandbreedte van 1,9 tot 2,7 parkeerplaatsen per vrijstaande koopwoning. De kavels zijn dermate ruim dat voorzien kan worden in voldoende parkeergelegenheid. In de regels van dit bestemmingsplan is dit geborgd.

4.8 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder dient de geluidbelasting afkomstig van geluidgezoneerde wegen op de nieuwe woningen (geluidgevoelige bestemmingen) te worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden.

Betekenis voor het project

De locatie is gelegen binnen de zone van de Rijksweg A2. De Havendijk betreft het een niet-gezoneerd 30 km gebied. Met een akoestisch onderzoek⁸ is de gevelbelasting als gevolg van deze wegen bepaald en getoetst aan de wettelijke grenswaarden. De geluidbelasting ter plaatse van de maatgevende gevels van de nieuwe woonbestemmingen vanwege het verkeer

⁸ Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Havendijk te Beesd, NIPA Milieutechniek BV, 18 oktober 2019

op de Rijksweg A2 bedraagt ten hoogste 50dB. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt met ten hoogste 2 dB overschreden. Maatregelen voor reductie van de geluidsbelasting zijn ter plaatse niet doelmatig of vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk. Een hogere waarde voor de meest noordelijk gelegen woning is noodzakelijk.

4.9 Luchtkwaliteit

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Onder kleine projecten worden projecten verstaan die de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor. Het voormalige ministerie van VROM heeft de definitie van 'in betekende mate' vastgelegd in het Besluit NIBM. Projecten die de concentratie CO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekende mate bij aan de luchtvervuiling.

Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in de regeling NIBM omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

De 3%-grens geldt sinds 1 augustus 2009: de datum waarop het Kabinetbesluit Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht is geworden.

Betekenis voor het project

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat sprake is van een 'klein project' welke niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging. In combinatie met de lage achtergrondwaarden in het gebied is luchtkwaliteit geen belemmering voor het voorgenomen plan.

4.10 Externe veiligheid

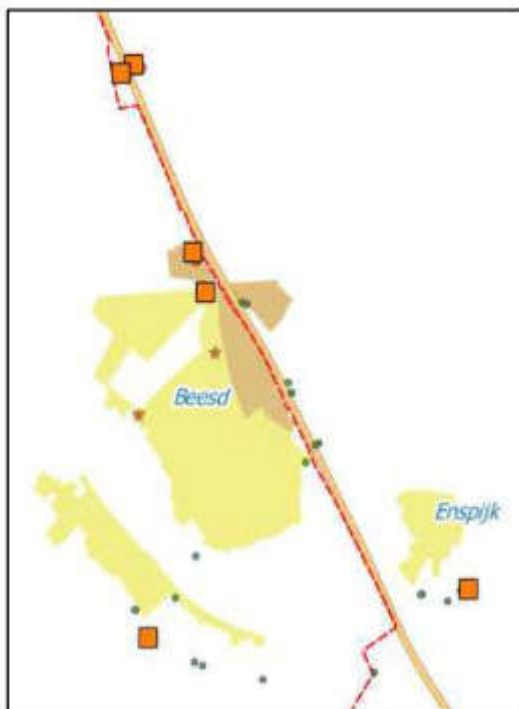
Binnen het beleidskader externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Het plaatsgebonden risico vormt een wettelijke norm voor bestaande en nieuwe situaties. Dit is met een risicocontour ruimtelijk weer te geven. Het groepsrisico is niet in ruimtelijke contouren te vertalen, maar wordt weergegeven in een grafiek. Hierin is weergegeven hoe groot de kans is dat een groep, met een bepaalde grootte, het slachtoffer kan worden van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Op 25 december 2019 is de Beleidsvisie externe veiligheid West Betuwe 2019 – 2023 in werking getreden. De gemeente West Betuwe wil een veilige fysieke leefomgeving bieden aan haar inwoners en bezoekers. In samenwerking met de veiligheidsregio, omgevingsdienst en overige partners draagt zij zorg voor een ruimtelijke orderingsproces waarin externe veiligheidsrisico's vroegtijdig, vanaf de eerste initiatieven, worden onderkend en worden meegewogen bij de inrichting en het gebruik van de ruimte. Hierbij worden de risicovolle situaties op grond van de huidige én nieuwe inzichten volgens de huidige regelgeving op het gebied van externe veiligheid én toekomstige regelgeving omtrent omgevingsveiligheid beschouwd, afgewogen en meegenomen in het ruimtelijk ontwerp. Voor zover mogelijk worden risicobronnen en –ontvangers zo veel mogelijk van elkaar gescheiden.

Er moet getoetst worden aan het Bevi, het Bevt het Bevb en de Beleidsvisie externe veiligheid wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels en restaurants.

Betekenis voor het project

De Beleidsvisie externe veiligheid geeft in de directe omgeving van het plangebied geen inrichtingen aan die van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling. In de omgeving van het plangebied is wel een transportroute van gevaarlijke stoffen en een buisleiding aanwezig (zie afbeelding 7). Om inzichtelijk te maken of het vervoer van gevaarlijke stoffen en de buisleiding van invloed zijn op de gewenste ontwikkeling, is een onderzoek externe veiligheid⁹ uitgevoerd.



Afbeelding 8: Overzichtskartaal risicobronnen Beesd (bron: Beleidsvisie externe veiligheid 2015-2019)

Transport over de weg

Op een afstand van ruim 160 meter van het plangebied is de Rijksweg A2 aanwezig, waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De A2 is opgenomen in het Basisnet weg. Op basis van toetsing op basis van de vuistregels uit de HART volgt dat de 10% van de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden en de invloed van het plan op de hoogte van het groepsrisico derhalve kwantitatief niet inzichtelijk hoeft te worden gemaakt. Wel geldt voor deze weg dat een beperkte verantwoording van het groepsrisico moet plaatsvinden. Met deze verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. De verantwoording is in een aparte rapportage¹⁰ opgenomen. Het bevoegd gezag dient in het kader van de bestemmingsplanprocedure een standpunt in te nemen aangaande de verantwoording van het groepsrisico.

Buisleidingen

Op 140 meter van het plangebied is een leiding van Defensie Pijpleidingen Organisatie (DPO) aanwezig. Door deze buisleiding (6 inch, 80 bar) wordt kerosine vervoerd. Gelet op de diameter en druk van de leiding en de personendichtheid in de omgeving vormt de leiding geen belemmering voor het planvoornemen. Een verantwoordingsplicht is derhalve niet aan de orde.

4.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het is verplicht om de effecten op het milieu volwaardig onderdeel te laten zijn van de voorbereiding en de besluitvorming over ruimtelijke plannen. Daarvoor is in de Wet milieubeheer de

⁹ Quickscan externe veiligheid Havendijk 27 te Beesd, Kragten, 2 oktober 2019

¹⁰ Verantwoording hoogte groepsrisico Havendijk 27 te Beesd, Kragten, 2 oktober 2019

methodiek van de milieueffectrapportage (m.e.r.) opgenomen. Uit het natuuronderzoek en de stikstofberekening, zoals beschreven in paragraaf 4.5, volgt dat het uitgesloten is dat er als gevolg van het plan negatieve effecten ten aanzien van het Natura2000-gebied optreden.

De voorgenomen ontwikkeling is ook niet direct m.e.r. beoordelingsplichtig op basis van het onderdeel 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Echter, omdat de voorgenomen ontwikkeling wel valt onder de noemer van een 'stedelijk ontwikkelingsproject', is een vormvrije m.e.r.-beoordeling verplicht. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is in feite een beknopte opsomming van de beoordeling van de ontwikkeling op verschillende milieuaspecten.

Het Besluit m.e.r. en de Wet milieubeheer zijn per 7 juli 2017 gewijzigd. Gemeenten zijn thans verplicht om een expliciet besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport (Mer).

Betekenis voor het project

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is in de volgende tabel opgenomen.

Projectnaam	Havendijk 27, Beesd
Kenmerken van de projecten	
Omvang van het project (relatie met drempel D lijst)	D 11.2 Mogelijkheid tot stedelijk ontwikkelingsproject (drempelwaarde: ≥ 100 ha of ≥ 2000 woningen of bedrijfsvloeroppervlakte ≥ 200.000 m ²) Betreft de ontwikkeling van 3 woningen ter plaatse van een te slopen hoveniersbedrijf.
Cumulatie met andere projecten	Geen
Gebruik natuurlijke hulpbronnen	Voor de bouw van de woningen worden reguliere natuurlijke hulpbronnen gebruikt als bouw materiaal (beton, hout, grond).
Productie afvalstoffen	Enkel relevant tijdens de bouw
Verontreiniging en hinder	Aanleg: enkel tijdens de bouw. Toename van verkeer, geluid, en effecten op de luchtkwaliteit leiden niet tot relevante milieu-effecten.
Risico voor ongevallen	Nee
Plaats van de projecten	
Bestaande grondgebruik	Hoveniersbedrijf en agrarische gronden
Rijkdom aan en kwaliteit en regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen van het gebied	Geen
Opnamevermogen milieu met aandacht voor wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, H/V richtlijngebieden, gebieden waar milieunormen worden overschreden, gebieden met hoge bevolkingdichtheid, landschappelijk historisch cultureel of archeologische gebieden van belang.	Geen significant negatieve effecten op Natura 2000 gebied of andere gevoelige gebieden.
Kenmerken van het potentiële effect	
Bereik van het effect (geografisch en grootte getroffen bevolking)	Lokaal
Grensoverschrijdend karakter	Nee
Orde van grootte en complexiteit effect	Nee
Waarschijnlijkheid effect	Geen
Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect	Geen
CONCLUSIE	De bestemmingswijziging leidt niet tot relevante milieueffecten. Nadere analyse in een MER/m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk.

4.12 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

De effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de in dit hoofdstuk genoemde milieu- en omgevingsfactoren vormen geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke ontwikkeling juridisch is vertaald.

Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van deze gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en geeft uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de systematiek en leeswijzer bij de verbeelding en regels en de handhaafbaarheid.

5.2 Verbeelding

De verbeelding geeft de bestemmingen van de gronden aan. In de planregels staat per bestemming en aanduiding vastgelegd wat de beperkingen en mogelijkheden van de gronden met de bestemming, zoals aangegeven op de verbeelding, zijn.

5.3 Planregels

In dit bestemmingsplan komt de volgende bestemming voor:

- Groen
- Water
- Wonen
- Wonen - Beeldbepalend
- Waterstaat – Waterkering

Binnen de regels is sprake van positieve bestemmingen. Een positieve bestemming geeft een directe bouwtitel.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse regels artikelsgewijs worden besproken.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit zijn de inleidende bepalingen van de regels.

- Artikel 1: Begrippen
geeft de betekenis aan een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot.
- Artikel 2: Wijze van meten
geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Deze artikelen bevatten de regels welke direct verband houden met de op de verbeelding aangegeven bestemmingen. Per bestemming en per artikel geldt in de meeste gevallen het volgende stramien:

- a. een beschrijving van de bestemming;
- b. de bouwregels: regels omtrent hoogte, bebouwingsdichtheid enz. De bouwregels geven aan welke bouwwerken mogen worden opgericht.
- c. (eventueel) een mogelijkheid voor afwijken van de bouwregels;
- d. (eventueel) een omschrijving van de specifieke gebruiksregels;
- e. (eventueel) een mogelijkheid voor afwijken van de gebruiksregels;

De aanduidingen zijn op de verbeelding met een lettercode aangegeven, die in de regels terug zijn te vinden.

Beschrijving van de bestemmingen:

- Artikel 3: Groen

De bestemming “Groen” is opgenomen voor de westelijke delen van de kavels die grenzen aan het kasteelterrein. Om de openheid van het landschap te behouden, dienen de gronden met deze bestemming onbebouwd te blijven. Er zijn daarom uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

- Artikel 4: Water

De bestemming “Water” is bedoeld voor het te graven open water. Er zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

- Artikel 5: Wonen

De bestemming ‘Wonen’ is opgenomen voor de gronden waar de nieuwe woningen zijn voorzien. Er zijn maximaal drie vrijstaande woningen toegestaan. De woningen dienen binnen het bouwvlak ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding ‘hoofdgebouw’ te worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte van de eerste en derde woning bedraagt maximaal 5,5 en 10 meter. De maximale goot- en bouwhoogte van de middelste woning bedraagt maximaal 4,5 en 9 meter. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is aangesloten bij de regels uit het bestemmingsplan Beesd 2018.

- Artikel 6: Wonen - Beeldbepalend

De bestemming “Wonen - Beeldbepalend” is opgenomen voor het perceel van de te handhaven woning aan de Havendijk 27. Gebouwen mogen alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd. De aanwezige woning heeft de aanduiding ‘gemeentelijk monument’. De maximale goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bestaande hoogte. Een hoofdgebouwen is toegestaan ter plaatse van de aanduiding “specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw”. Per hoofdgebouw is slechts één woning toegestaan.

- Artikel 7: Waterstaat – Waterkering (dubbelbestemming)

De bestemming ‘Waterstaat -Waterkering’ is toegekend aan de gronden ter hoogte van de waterkering zelf, de zogenoemde kernzone van de waterkering. De gronden zijn, naast de ter plaatse geldende bestemming(en), bestemd voor het in stand houden, het beheer, het onderhouden de verbetering van de waterkering, alsmede bij deze bestemming horende voorzieningen, zoals kunstwerken, dijksloten en andere waterstaatswerken. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd, mits de bouwhoogte niet meer dan 2 m bedraagt. Nadat schriftelijk advies is ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder, mogen bouwwerken ten dienste van de andere daar voorkomende bestemming(en) worden gebouwd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Deze artikelen bevatten algemene regels die op de bestemmingen van toepassing zijn. De diverse artikelen zullen hieronder kort worden toegelicht.

- Artikel 8: Antidubbelregel

Op grond van de antidubbelregel is bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft (artikel 3.2.4 Bro). Deze bepaling voorkomt dat er meer kan worden gebouwd dan wenselijk is indien een kavel wordt gesplitst en op grond daarvan een nieuw bouwperceel ontstaat. Elk bouwperceel heeft immers in principe recht op een bepaalde hoeveelheid bebouwing.

- Artikel 9: Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn regels opgenomen voor ondergronds bouwen.

- Artikel 10: Algemene gebruiksregels

Dit artikel geeft een aantal gebruiksvormen die per definitie als strijdig gebruik van de gronden in het bestemmingsplangebied worden beschouwd.

- Artikel 11: Algemene aanduidingsregels

Op de verbeelding is een aanduiding 'vrijwaringszone - dijk -1' opgenomen ter plaatse van de beschermingszone van de waterkering. In de algemene aanduidingsregels zijn hier regels aan gekoppeld.

- Artikel 12: Algemene afwijkingsregels

Met deze bepaling kan middels een omgevingsvergunning worden afgeweken van de regels ten aanzien van het bouwen van gebouwen ten behoeve van het overschrijden van bepalingen inzake goothoogte, hoogte, oppervlakte en inhoud van bouwwerken.

- Artikel 13: Overige regels

In de overige regels is vastgelegd op welke wijze in de parkeerbehoefte moet worden voorzien binnen het plangebied.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat de laatste bepalingen van de bestemmingsregels. Hieronder worden de verschillende artikelen toegelicht.

- Artikel 14: Overgangsregels

Het overgangsrecht is tweeledig en heeft betrekking op bouwwerken en gebruik. In dit artikel staan de overgangsregels voor bestaande bouwwerken en bestaande gebruiksactiviteiten die afwijken van het bestemmingsplan.

- Artikel 15: Slotregel

Dit artikel geeft de naam en datum van het bestemmingsplan aan.

5.4 Handhaafbaarheid

Een van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan, dus ook bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan 'Havendijk 27, Beesd', is dat de in het plan opgenomen regels handhaafbaar dienen te zijn. Handhaving van het ruimtelijk beleid verdient meer aandacht omdat het een voorwaarde is voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. Bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan is aandacht besteed aan de handhaafbaarheid van de in het plan opgenomen regels. Ten behoeve van een goede handhaving van de regels zijn de volgende factoren van belang:

- voldoende kenbaarheid geven aan het plan;
- voldoende draagvlak voor het beleid en de regelgeving in het plan;
- inzichtelijke en realistische regeling;
- handhavingsbeleid.

6 Financiële uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient er in het kader van het bestemmingsplan een onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan. De maatschappelijke aspecten worden in hoofdstuk 7 toegelicht.

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is voorgeschreven dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor de gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is de definitie van bouwplan gegeven, waarbij de bouw van één of meerdere woningen als bouwplan wordt gedefinieerd. Met het tweede lid van artikel 6.12 Wro kan worden afgeweken van de plicht een exploitatieplan vast te stellen, mits het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

De kosten voor het bouwplan alsmede de plankosten worden gedragen door de initiatiefnemer. Hetzelfde geldt voor eventuele kosten als gevolg van planschade. Hiervoor wordt een overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente gesloten. De ambtelijke kosten voor de realisatie van het plan zijn voor de gemeente anderszins verzekerd in deze overeenkomst. Om deze reden is een exploitatieplan niet nodig. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Overleg en inspraak

Ingevolge artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), dienen burgemeester en wethouders overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In verband hiermee wordt het ontwerp bestemmingsplan voorgelegd aan verschillende instanties.

Omwonenden worden voorafgaand aan de procedure persoonlijk over het initiatief geïnformeerd. Om die reden zal geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

7.2 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbij door een ieder zienswijzen bij de gemeenteraad kunnen worden ingediend. De zienswijzen worden vervolgens bij de besluitvorming in het kader van de vaststelling door de gemeenteraad betrokken. Na een beroepstermijn van zes weken treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij conform artikel 8.4 Wro een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan bij de afdeling bestuursrechtspraak Raad van State.

REGELS

Inhoudsopgave regels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	33
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	38
Hoofdstuk 3	Algemene regels.....	49
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	55

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Havendijk 27, Beesd' met identificatienummer NL.IMRO.1960.BEEHavendijk27-ONT1 van de gemeente West Betuwe;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan huis gebonden beroep

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

1.6 aan huis gebonden bedrijf

het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, in tegenstelling tot een aan huis gebonden beroep, gericht op consumentenverzorging geheel of overwegend door middel van handwerk, waarvan de omvang zodanig is, dat de activiteit in een woning en de daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend. Onder een huisgebonden bedrijf wordt onder meer verstaan de exploitatie van een theetuin/terras, en bed & breakfast/ kamerverhuur voor verblijfsrecreatieve doeleinden;

1.7 afhankelijke woonruimte

een (gedeelte van een) bijgebouw dat dient voor de huisvesting van een gedeelte van een huishouden uit een oogpunt van mantelzorg;

1.8 agrarisch grondgebruik

zowel hobbymatig als bedrijfsmatig gebruik van grond voor het telen van gewassen en/ of het houden van dieren;

1.9 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.10 archeologische waarden

de aan een gebied toegekende archeologische waarde, archeologische monumenten en/of archeologische verwachting in verband met de kennis en wetenschap van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;

1.11 bebouwing

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

1.12 bebouwingspercentage

het gedeelte van de oppervlakte van een bouwperceel voor zover gelegen binnen het bouwvlak, dat met bouwwerken mag worden bebouwd, uitgedrukt in procenten, met dien verstande dat bij de berekening van het bebouwingspercentage bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarvan de bebouwde oppervlakte niet meer bedraagt dan 1 m², buiten beschouwing blijven;

1.13 bed & breakfast / kamerverhuur voor verblijfsrecreatieve doeleinden

verhuur van kamers in een gebouw ten behoeve van verblijfsrecreatie, waarbij het gebouw in overwegende mate zijn hoofdfunctie behoudt;

1.14 bestand(e)

- a. bij gebruik: aanwezig op het moment van het van kracht worden van het plan;
- b. bij bouwwerken: aanwezig op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan. Als bestaand bouwwerk wordt ook aangemerkt een bouwwerk dat na dat tijdstip is of mag worden gebouwd krachtens een bouwvergunning of omgevingsvergunning, waarbij de bouwaanvraag voor dat tijdstip is ingediend. Onder bestaande bouwwerken worden niet verstaan bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan;

1.15 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.16 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.17 bijgebouw

een al dan niet vrijstaand gebouw, niet zijnde een hoofdgebouw;

1.18 bouwen

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

1.19 bouwperceel

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

1.20 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.21 bouwvlak

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

1.22 bouwwerk

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

1.23 dakhelling

de hoek van de druiplijn, de bovenkant van de goot, het boeiboord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel met het hellend dakvlak;

1.24 detailhandel

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

1.25 gebouw

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

1.26 gevel

bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak;

1.27 hoofdgebouw

- a. een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste gebouw valt aan te merken;
- b. in dit plan worden in ieder geval als hoofdgebouw aangemerkt gebouwen ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw", met dien verstande dat voor zover de aanduiding zich uitstrekt over meerdere bouwpercelen, per bouwperceel een hoofdgebouw dient te worden onderscheiden;

1.28 internetwinkel

een vorm specifieke vorm van detailhandel, zonder uitstalling, verkoop en levering van goederen ter plaatse, waarbij goederen via het internet te koop worden aangeboden;

1.29 kap

een dak of een gedeelte daarvan, dat bestaat uit hellende dakvlakken;

1.30 mantelzorg

het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

1.31 niet-woonfunctie

een functie, gericht op gebruik van de gronden en/of opstallen voor andere doeleinden dan woondoeleinden;

1.32 nieuw

eerst aanwezig na de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

1.33 omgevingsvergunning

vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.34 ondergronds

onder het niveau van het aan het bouwwerk aansluitende afgewerkte terrein;

1.35 peil

Voor gebouwen: 20 cm boven de kruin van de weg waarlangs het gebouw wordt ontsloten.
Voor andere bouwwerken: de gemiddelde hoogte van het aansluitende terrein;

1.36 theetuin/terras:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten in de vorm van het openstellen van en/of rondleiden door privé-siertuinen bij woningen gedurende het seizoen van 1 april tot 1 oktober met als nevenactiviteit het verstrekken van niet alcoholische dranken en de daarbij behorende versnaperingen op een tuinterras, veranda e.d. van maximaal 100 m²;

1.37 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw, of indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de gevel die door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt;

1.38 voorgevellijn

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

1.39 Wet ruimtelijke ordening

Wet van 20 oktober 2006 (Stb. 2006, nr. 566), houdende nieuwe regels omtrent de ruimtelijke ordening, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

1.40 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding;

1.41 zadeldak

twee hellende dakvlakken tegenover elkaar geplaatst;

1.42 zelfstandig bewonen

zelfstandig gebruik van een ruimte of gebouw als woning voor een afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 goothoogte van een bouwwerk

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

2.3 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;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.5 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;

2.6 ondergeschikte bouwdelen

Bij het meten worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons, dakkapellen en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de bestemmingsgrens en/of de lengte van het overstek ten opzichte van de buitenwerkse gevelvlakken niet meer dan 0,75 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. waterberging.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

3.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 1,5 m.

Artikel 4 Water

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. open water;

één en ander met bijbehorende voorzieningen en inachtneming van de Keur van het Waterschap.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2 m.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woondoeleinden;
- b. water;
- c. openbare nutsvoorzieningen.

één en ander met bijbehorende voorzieningen.

5.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

a. Aan huis gebonden bedrijf

De uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf is niet toegestaan.

b. Aan huis gebonden beroep

De uitoefening van een aan huis gebonden beroep is toegestaan, mits:

1. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd in ondergeschikte vorm een beperkte verkoop in verband met een beroepsmatige activiteit in of bij een woning;
2. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van beroepsmatige activiteiten in gebruik is, zulks met een maximum van 45 m²;
3. door degene die de activiteit gaat ontplooiën, dient te worden aangetoond dat de activiteit geen extra parkeerruimte vereist binnen het openbaar gebied. De aanleg van overige parkeervoorzieningen mag niet tot gevolg hebben dat er een onevenredige aantasting van het groene karakter van de omgeving plaatsvindt.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden de volgende algemene regels:

- a. uitsluitend mogen bouwwerken worden opgericht ten dienste van de bestemming;
- b. gebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;

5.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouw-aanduiding – hoofdgebouw';
- b. per hoofdgebouw is maximaal één woning toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)', mogen respectievelijk de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan met die aanduidingen is aangegeven.

5.2.3 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte bedraagt ten hoogste:
 1. 100 m² voor bouwpercelen, voorzover gelegen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', groter dan 500 m² en kleiner of gelijk aan 1.000 m²;
 2. 125 m² voor bouwpercelen, voorzover gelegen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', groter dan 1.000 m²;
- b. In aanvulling op het bepaalde onder a. mag het bebouwingspercentage niet meer bedragen dan 30%;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b. mag, indien het bebouwingspercentage wordt overschreden, de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen in ieder geval 30 m² bedragen.
- d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m óf voor aangebouwde bijgebouwen 0,3 m, boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw.

- e. de maximale bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
- f. bijgebouwen mogen uitsluitend op een afstand van minimaal 3 m achter de voorgevellijn worden gesitueerd.

5.2.4 Aanbouwen aan de voorzijde

In afwijking van het bepaalde in 5.2.2 zijn buiten het bouwvlak voor de voorgevel van een hoofdgebouw aanbouwen zoals erkers en entrees toegelaten tot maximaal 1,25 m uit de gevel van het hoofdgebouw, met dien verstande dat de bouwhoogte van de aanbouw niet meer mag bedragen dan 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw.

5.2.5 Andere bouwwerken

Andere bouwwerken mogen ten dienste van deze bestemming aanwezig zijn tot een bouwhoogte van 2m, met dien verstande dat:

- a. vlaggenstokken, tuinmeubilair en antennes zijn toegestaan tot een bouwhoogte van 10 m;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken buiten de aangeduide bouwvlakken, niet meer mag bedragen dan 1 m;
- c. de bouwhoogte van andere bouwwerken ten behoeve van zwembaden niet meer dan 0,50 m mag bedragen;
- d. overige andere bouwwerken met een bebouwde oppervlakte van meer dan 6 m² niet zijn toegestaan behoudens ten behoeve van de onder c genoemde zwembaden.

5.3 Afwijken van de gebruiksregels

5.3.1 Aan huis gebonden bedrijf

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.1.2 onder a, teneinde de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf toe te staan, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- b. de bedrijfsactiviteit geen onevenredige hinder voor het woonmilieu zal opleveren en geen onevenredige afbreuk zal doen aan het woonkarakter van de wijk of de buurt;
- c. de aanleg van parkeervoorzieningen mag niet tot gevolg hebben dat er een onevenredige aantasting van het cultuurhistorische en groene karakter van de omgeving plaatsvindt;
- d. degene die de bedrijfsactiviteit in hoofdzaak uitvoert tevens gebruiker van de woning is;
- e. het niet betreft activiteiten welke een zodanige verkeers aantrekking hebben, dat deze leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer;
- f. door degene die de activiteit gaat ontplooiën, dient te worden aangetoond dat de activiteit geen extra parkeerruimte vereist binnen het openbaar gebied;
- g. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd in ondergeschikte vorm een beperkte verkoop in verband met de bedrijfsmatige activiteit; in afwijking hiervan kan een internetwinkel wel worden toegestaan, mits er geen sprake is van een afhaalpunt;
- h. geen buitenopslag plaatsvindt;
- i. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten in gebruik is, zulks met een maximum van 45 m²;
- j. in geval de activiteit de exploitatie van een theetuin/terras betreft dient te worden voldaan aan het hierboven onder a. t/m f. bepaalde, met inachtneming van het volgende:
 1. In afwijking van het bepaalde in de definitie met betrekking tot het aan huis gebonden bedrijf mag de activiteit op het perceel plaats vinden buiten de woning en de daarbij behorende bijgebouwen;
 2. de omvang van een terras, veranda e.d. ten behoeve van het gebruik van consumpties door bezoekers mag ten hoogste 100 m² bedragen.
- k. in geval de activiteit bed & breakfast/kamerverhuur voor verblijfsrecreatieve doeleinden betreft, is permanente bewoning ten behoeve van deze activiteit niet toegestaan.

Artikel 6 Wonen - Beeldbepalend

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen - Beeldbepalend' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woondoeleinden;
- b. water
- c. openbare nutsvoorzieningen;
- d. behoud, beheer en herstel van de cultuurhistorische waarden vanwege de gemeentelijke monumenten, aanwezig ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument";
- e. behoud, beheer en herstel van binnen deze bestemming overige aanwezige cultuurhistorische waarden;

één en ander met bijbehorende voorzieningen.

6.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

a. Cultuurhistorische waarden

Onder overige aanwezige cultuurhistorische waarden als bedoeld in 6.1.1 onder e. wordt in ieder geval verstaan het behoud, beheer en herstel van het bestaande bebouwingsbeeld. Aan de dijk dienen hoofdgebouwen in verband met het dijkgebonden karakter binnen de zone van het dijktaalud te worden gesitueerd.

Het bestaande bebouwingsbeeld is de basis voor ontwikkelingsmogelijkheden die sterk gericht zijn op behoud van het kleinschalige karakter en op de inrichting van de onbebouwde ruimten die past in de dorps sfeer.

b. Aan huis gebonden bedrijf

De uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf is niet toegestaan.

c. Aan huis gebonden beroep

De uitoefening van een aan huis gebonden beroep is toegestaan, mits:

1. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd in ondergeschikte vorm een beperkte verkoop in verband met een beroepsmatige activiteit in of bij een woning;
2. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van beroepsmatige activiteiten in gebruik is, zulks met een maximum van 45 m²;
3. door degene die de activiteit gaat ontplooiën, dient te worden aangetoond dat de activiteit geen extra parkeerruimte vereist binnen het openbaar gebied. De aanleg van overige parkeervoorzieningen mag niet tot gevolg hebben dat er een onevenredige aantasting van het groene karakter van de omgeving plaatsvindt.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden de volgende algemene regels:

- a. uitsluitend mogen bouwwerken worden opgericht ten dienste van de bestemming;
- b. gebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;

6.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw';
- b. per hoofdgebouw is maximaal één woning toegestaan;
- c. de oppervlakte mag maximaal 110% van de bestaande oppervlakte bedragen. Hierbij mag in afwijking van het bepaalde in 6.2.2 onder b. maximaal 10% buiten de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw" worden gebouwd;

- d. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte;
- e. de dakhelling mag niet minder of meer bedragen dan de bestaande dakhelling.

6.2.3 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte bedraagt ten hoogste 125 m²;
- b. In aanvulling op het bepaalde onder a. mag het bebouwingspercentage niet meer bedragen dan 30%;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b. mag, indien het bebouwingspercentage wordt overschreden, de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen in ieder geval 30 m² bedragen.
- d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m óf voor aangebouwde bijgebouwen 0,3 m, boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw.
- e. de maximale bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
- f. bijgebouwen mogen uitsluitend op een afstand van minimaal 3 m achter de voorgevellijn worden gesitueerd.

6.2.4 Andere bouwwerken

Andere bouwwerken mogen ten dienste van deze bestemming aanwezig zijn tot een bouwhoogte van 2m, met dien verstande dat:

- a. vlaggenstokken, tuinmeubilair en antennes zijn toegestaan tot een bouwhoogte van 10 m;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken buiten de aangeduide bouwvlakken, niet meer mag bedragen dan 1 m;
- c. de bouwhoogte van andere bouwwerken ten behoeve van zwembaden niet meer dan 0,50 m mag bedragen;
- d. overige andere bouwwerken met een bebouwde oppervlakte van meer dan 6 m² niet zijn toegestaan behoudens ten behoeve van de onder c genoemde zwembaden.

6.3 Afwijken van de gebruiksregels

6.3.1 Aan huis gebonden bedrijf

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.1.2 onder b, teneinde de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf toe te staan, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- b. de bedrijfsactiviteit geen onevenredige hinder voor het woonmilieu zal opleveren en geen onevenredige afbreuk zal doen aan het woonkarakter van de wijk of de buurt;
- c. de aanleg van parkeervoorzieningen mag niet tot gevolg hebben dat er een onevenredige aantasting van het cultuurhistorische en groene karakter van de omgeving plaatsvindt;
- d. degene die de bedrijfsactiviteit in hoofdzaak uitvoert tevens gebruiker van de woning is;
- e. het niet betreft activiteiten welke een zodanige verkeersaanrekkende hebben, dat deze leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer;
- f. door degene die de activiteit gaat ontplooiën, dient te worden aangetoond dat de activiteit geen extra parkeerruimte vereist binnen het openbaar gebied;
- g. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd in ondergeschikte vorm een beperkte verkoop in verband met de bedrijfsmatige activiteit; in afwijking hiervan kan een internetwinkel wel worden toegestaan, mits er geen sprake is van een afhaalpunt;
- h. geen buitenopslag plaatsvindt;
- i. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten in gebruik is, zulks met een maximum van 45 m²;
- j. in geval de activiteit de exploitatie van een theetuin/terras betreft dient te worden voldaan aan het hierboven onder a. t/m f. bepaalde, met inachtneming van het volgende:
 - 1. In afwijking van het bepaalde in de definitie met betrekking tot het aan huis gebonden bedrijf mag de activiteit op het perceel plaats vinden buiten de woning en de daarbij behorende bijgebouwen;
 - 2. de omvang van een terras, veranda e.d. ten behoeve van het gebruik van consumpties door bezoekers mag ten hoogste 100 m² bedragen.
- k. in geval de activiteit bed & breakfast/kamerverhuur voor verblijfsrecreatieve doeleinden betreft, is permanente bewoning ten behoeve van deze activiteit niet toegestaan.

Artikel 7 Waterstaat - Waterkering

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor:

- a. het in stand houden, het beheer, het onderhoud en de verbetering van de waterkering;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals kunstwerken, dijksloten en andere waterstaatswerken.

7.2 Bouwregels

Op de gronden als bedoeld in 7.1 mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel 8.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag niet worden gebouwd.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan in afwijking van artikel 7.2 onder c beslissen - middels een omgevingsvergunning - met inachtneming van het volgende:

- a. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels worden in acht genomen;
- b. het belang van de waterkering wordt niet onevenredig geschaad en vooraf wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbelregel

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 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse gebouwen geldt dat alleen ondergronds mag worden gebouwd waar bovengrondse gebouwen zijn toegestaan, met dien verstande dat:

- a. ondergronds bouwen niet is toegestaan onder vrijstaande bijgebouwen;
- b. de verticale diepte maximaal 5 m mag bedragen.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken:

- a. van bijgebouwen voor het zelfstandig bewonen;
- b. van bijgebouwen als afhankelijke woonruimte;
- c. van de gronden voor seksinrichtingen.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 Vrijwaringszone - dijk - 1

- a. ter plaatse van de gebiedsaanduiding "vrijwaringszone - dijk - 1" zijn de gronden, naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens aangeduid voor de bescherming, onderhoud en instandhouding van de primaire waterkering;
- b. ter plaatse van gronden met de gebiedsaanduiding "vrijwaringszone - dijk - 1" mag niet worden gebouwd;
- c. burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van artikel 12.1 onder b, met inachtneming van de volgende regels:
 1. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels worden in acht genomen;
 2. het belang van de waterkering wordt niet onevenredig geschaad en vooraf wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Omgevingsvergunning bouwvlak

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning in geringe mate afwijken van de plaats en richting van de grenzen van bouwvlakken indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situaties, mits daardoor geen belangen van derden onevenredig worden geschaad.

12.2 Omgevingsvergunning kleine gebouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit plan ten behoeve van het bouwen van kleine, niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken ten openbare nutte, het openbaar vervoer of het wegverkeer, zoals gemaalgebouwtjes, transformatorhuisjes, reduceerstations, c.a.i.-kastjes,abri's e.d., met dien verstande dat:

- a. de bebouwde oppervlakte niet meer mag bedragen dan 25 m²;
- b. de goothoogte van deze gebouwen niet meer mag bedragen dan 3 m;
- c. de bouwhoogte van deze gebouwen niet meer mag bedragen dan 6 m.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Parkeren

13.1.1 Algemeen

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw en/of voor de verandering van de functie van een bouwperceel wordt slechts verleend, indien is aangetoond dat wordt of zal worden voldaan aan de maximum parkeernormen, zoals opgenomen in de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen', zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning en dat indien deze publicatie gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging, en met dien verstande dat:
 1. het totale aantal benodigde parkeerplaatsen wordt afgerond op het dichtstbijzijnde hele getal;
 2. voldaan wordt aan de in de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen' gehanteerde indeling in centrum, schil centrum, rest bebouwde kom en buitengebied, zoals weergegeven in bijlage 1 'Gebiedsindeling Paraplubestemmingsplan Parkeren 2019' van de regels van het Paraplubestemmingsplan Parkeren 2019.
- b. Parkeerplaatsen dienen aangelegd te worden op het eigen terrein, waarbij de afmetingen per parkeerplaats ten minste voldoen aan de volgende maatvoeringen:
 1. Haaksparkeren:
 - Lengte 5,0 m, breedte 2,5 m
 - met dien verstande dat er voldoende manoeuvreerruimte beschikbaar dient te zijn voor het kunnen functioneren van de parkeerplaatsen, dat wil zeggen minimaal 5 m achter een insteekvak voor haaksparkeren.
 2. Langsparkeren:
 - Vaklengte 6,0 m, breedte 1,8 m.
- c. Het onder a bepaalde is niet van toepassing ingeval een bouwwerk ten gevolge van een calamiteit geheel verloren is gegaan en dit bouwwerk, indien en voor zover sprake is van dezelfde functie en omvang, wordt herbouwd en op gelijke wijze in de parkeerbehoefte wordt voorzien als voor de calamiteit feitelijk het geval was, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan.

13.1.2 Afwijken

- a. Parkeernorm
Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 13.1.1 onder a, mits:
 1. ten minste wordt voldaan aan de minimum parkeernormen, zoals opgenomen in de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen', zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning en dat indien deze publicatie gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging, en met dien verstande dat het totale aantal benodigde parkeerplaatsen wordt afgerond op het dichtstbijzijnde hele getal;
 2. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
 3. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.
- b. Geheel of gedeeltelijk afwijken parkeereis
Het bevoegd gezag kan geheel of gedeeltelijk afwijken van de parkeereis toestaan. De afwijking moet goed en navolgbaar onderbouwd worden. Van het afwijken van de parkeereis kan sprake zijn bij:
 1. Maatwerk: de afwijking moet onderbouwd worden aan de hand van specifieke kenmerken van de locatie, functie of doelgroep van het project.
 2. Locatie: er moet sprake zijn van een locatie waar het feitelijk onmogelijk is om geheel of gedeeltelijk aan de parkeereis te voldoen of waar het in alle redelijkheid onmogelijk of onwenselijk is (o.a. op grond van planeconomische overwegingen) om geheel of gedeeltelijk te voldoen aan de parkeereis.

- c. **Vrijstelling parkeereis**
Als een ontwikkeling uit economisch oogpunt of uit het oogpunt van milieu, hinder of woon-omgeving door de gemeente bijzonder gewenst is, kan volledige vrijstelling van de parkeereis worden verleend.
Deze volledige vrijstelling wordt alleen in zeer uitzonderlijke gevallen verleend en een verzoek daartoe wordt uitvoerig gemotiveerd. Voor het verkrijgen van de vrijstelling wordt in ieder geval aangetoond dat het niet mogelijk is om geheel of gedeeltelijk aan de parkeereis op eigen terrein te voldoen en dat er evenmin mogelijkheden bestaan om de parkeereis geheel of gedeeltelijk in de openbare ruimte op te lossen.
- d. **Ruimte voor laden of lossen**
Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 13.1.3, indien en voor zover op andere wijze in de benodigde ruimte voor het laden of lossen van goederen wordt voorzien.
- e. **Eigen terrein**
Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 13.1.1 onder b en 13.1.2 onder a, mits:
 - 1. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
 - 2. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

141 Overgangsrecht bouwwerken

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

14.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Havendijk 27, Beesd'.