

## INHOUD

BLZ

<b>1. INLEIDING .....</b>	<b>2</b>
<b>2. BESCHRIJVING PLANGEBIED .....</b>	<b>6</b>
2.1. Algemeen .....	6
2.2. Duivenkamp .....	6
2.3. De Hoeven .....	8
2.4. De Linde .....	8
2.5. Milieu .....	9
<b>3. BELEIDSDOELSTELLINGEN .....</b>	<b>11</b>
3.1. Algemeen .....	11
3.2. Bebouwing en functies .....	11
3.2.1. Wonen .....	11
3.2.2. Bedrijven .....	17
3.2.3. Bijzondere voorzieningen .....	17
3.3. Groen en recreatieve voorzieningen .....	17
3.4. Verkeer en infrastructuur .....	17
3.5. Milieu, bodem en water .....	17
<b>4. JURIDISCHE REGELING .....</b>	<b>19</b>
4.1. Algemeen .....	19
4.2. Artikelsgewijze bespreking .....	20
<b>5. HANDHAVING .....</b>	<b>27</b>
<b>6. EXPLOITATIE .....</b>	<b>28</b>
<b>7. INSPRAAK EN VOOROVERLEG .....</b>	<b>29</b>
<b>8. VASTSTELLING .....</b>	<b>32</b>

# 1. INLEIDING

De gemeente Beuningen wil voor haar kernen Beuningen, Ewijk, Weurt en Winssen nieuwe bestemmingsplannen opstellen.

## *Aanleiding*

Een bestemmingsplan regelt welke functies in een gebied zijn toegestaan, waar ze zijn toegestaan en aan welke eisen ze moeten voldoen.

In de verschillende kernen van de gemeente Beuningen is momenteel een lappendeken aan bestemmingsplannen van kracht. De bouw- en gebruiksmogelijkheden in deze bestemmingsplannen zijn niet altijd goed op elkaar afgestemd. Zo worden in bepaalde bestemmingsplannen mogelijkheden geboden die in andere bestemmingsplannen niet kunnen. Daarnaast zijn de bestemmingsplannen niet altijd in overeenstemming met de werkelijkheid. Ook zijn de inzichten, die een rol spelen bij het opstellen van een bestemmingsplan, in de loop der jaren veranderd. Bovendien maakt het gehanteerde taalgebruik de bestemmingsplannen niet altijd even toegankelijk.

Het gevolg is dat het lastig blijkt om inzicht en overzicht te hebben en te houden. Dit geldt zowel voor de burgers als voor degenen die in hun dagelijks werk geconfronteerd worden met de bestemmingsplannen. Tenslotte kan nog worden gewezen op artikel 33 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening waarin staat dat een bestemmingsplan tenminste eenmaal in de tien jaren moet worden herzien.

De gemeente is momenteel bezig met een algehele herziening van de planologische regelingen voor haar grondgebied. Het bestemmingsplan "Centrum Beuningen" betekende eigenlijk het startschot voor deze inhaalslag. Inmiddels is ook voor het buitengebied van de gemeente een bestemmingsplan vastgesteld (op 22 april 1997, gedeeltelijk goedgekeurd door gedeputeerde staten van Gelderland op 2 december 1997 en deels onherroepelijk geworden bij besluit van de Afdeling Bestuursrecht-spraak van de Raad van State op 5 september 2000).

Nu zijn dus de overige geldende bestemmingsplannen binnen de kernen van de gemeente Beuningen aan de beurt om te worden aangepast. Uitgangspunt is daarbij te komen tot een grote mate van uniformiteit in kaartbeeld en voorschriften, waardoor de rechtszekerheid en duidelijkheid worden vergroot.

## *Aanpak*

Het is de bedoeling om de kernen één voor één aan te pakken. Daarbij wordt in principe de volgende rangschikking gehanteerd:

1. Beuningen;
2. Ewijk;
3. Weurt;
4. Winssen.

Begonnen wordt dus met de kern Beuningen. Deze kern wordt gevormd door de oudere bebouwing van het toenmalige dorp omringd door meer recente nieuwbouwwijken. Deze wijken zijn in de loop der jaren schoksgewijs gerealiseerd. Vooral de afgelopen decennia heeft de kern een sterke groei doorgemaakt vanwege de opvangfunctie die ze had (en heeft) voor de bevolkingsgroei in de regio Nijmegen.

De basis voor de verdere uitbouw van de gemeente Beuningen is neergelegd in de structuurschets "Recreatief wonen binnen de Ruit".

## Overzichtstekening deelgebieden

De structuurschets omvat het gehele direct in de stedelijke sfeer liggende bebouwde en onbebouwde gebied van Beuningen. In deze structuurschets is het zogenaamde woon-waterconcept geformuleerd, dat als uitgangspunt geldt voor de invulling van de uitbreidingen. Dat concept komt neer op het in nauwe samenhang ontwikkelen van woongebieden en recreatieve gebieden op basis van het aanleggen van een aantal grote waterplassen met de daarbij behorende oeverrecreatie. Diverse recente plannen zijn op basis van dit concept ontwikkeld, binnen het plangebied voor de kern Beuningen zijn dat o.a. de wijken De Haaghe (deelplan 1) en Den Balmerd (deelplan 3).

Vanwege de inzichtelijkheid is ervoor gekozen om het gebied in 4 plangebieden op te delen; zie de overzichtstekening op de pagina hiernaast. Bij het opdelen is zoveel mogelijk aangesloten bij de bestaande wijken:

- deelplan 1 (de wijken Centrum-Oost en De Haaghe);
- deelplan 2 (de wijken Duivenkamp, De Hoeven en De Linde);
- deelplan 3 (de wijken Viermorgen, Blanckenburgh, Olden Tempel, Aalsterveld en Den Balmerd);
- deelplan 4 (de wijken De Heuve en Tinnegieter).

Uit de opsomming blijkt dat een aantal gebieden niet wordt meegenomen in de herzieningsplannen. Dat komt omdat de bestemmingsplannen die voor deze gebieden gelden van vrij recente datum zijn. Het betreft de volgende bestemmingsplannen:

- "Centrum Beuningen", door de gemeenteraad vastgesteld op 21 mei 1996, goedgekeurd 17 december 1996 door Gedeputeerde Staten van Gelderland en bij besluit van 22 oktober 1998 gedeeltelijk onherroepelijk geworden. Het centrum van Beuningen is ontwikkeld als hoofdcentrum voor de gehele gemeente met daarin een veelheid aan dienstverlenende en commerciële voorzieningen. De herstructurering van het centrum is grotendeels afgerond.
- "Park de Heuve deelplan 4", door de gemeenteraad vastgesteld op 8 september 1992 en goedgekeurd 1 april 1993 door Gedeputeerde Staten van Gelderland. De invulling van dit woongebied en de aangrenzende afscherpende bedrijvenstrook is praktisch klaar.
- "Beuningse Plas", door de gemeenteraad vastgesteld op 17 juli 1990 en goedgekeurd 5 maart 1991 door Gedeputeerde Staten van Gelderland en onherroepelijk geworden bij Koninklijk Besluit van 24 mei 1993. Via uitwerkingsplannen heeft dit globale plan een nadere invulling gekregen. De betreffende wijken zijn gedeeltelijk gerealiseerd (De Parken) dan wel in de uitvoeringsfase (o.a. De Vaarten) of nog in de voorbereidingsfase (o.a. De Boomgaarden).

Om te komen tot een planologische opzet die zoveel mogelijk recht doet aan de specifieke wijkkarakteristiek, rekening houdt met bestaande rechten, flexibiliteit biedt voor de gebruikers/bewoners van het gebied en tevens aansluit bij de uitgangspunten van rechtszekerheid, uniformiteit en toegankelijkheid, is aan het opstellen van het bestemmingsplan een ruim traject vooraf gegaan. Er heeft een inventarisatie en bestudering plaatsgevonden van de vigerende bestemmingsplannen. Daarna is aan de hand van bronnenonderzoek nagegaan welke functies in de wijken aanwezig zijn. Met deze achtergrondinformatie is vervolgens in de wijk gekeken in hoeverre de informatie en de praktijk overeenkomen.

Op basis daarvan zijn vervolgens een aantal functionele en ruimtelijke beleidsuitgangspunten geformuleerd. Deze zijn daarna opnieuw in het "veld" getoetst.

Bij het maken van de toelichting, plankaarten en voorschriften is geprobeerd om de gebruiksvriendelijkheid zo groot mogelijk te maken.

In de navolgende hoofdstukken wordt achtereenvolgens ingegaan op:

- de beschrijving van het plangebied aan de hand van de wijkkenmerken en het deelaspect milieu;
- de beleiduitgangspunten;
- de juridische regeling;
- het aspect handhaving;
- de kostenexploitatie.

## 2. BESCHRIJVING PLANGEBIED

### 2.1. ALGEMEEN

Deelplan 2 heeft betrekking op de wijken Duivenkamp, De Hoeven en De Liende. Voor de ligging in groter verband wordt verwezen naar de overzichtstekening op de volgende pagina.

De ontsluiting van de wijken binnen deelplan 2 vindt in hoofdzaak plaats via de Burgemeester van Suchtelenstraat, Houtduiflaan, de Burgemeester Geradtslaan en de Wilhelminalaan.

In de volgende paragrafen wordt een beschrijving gegeven van de wijken Duivenkamp, De Hoeven en de Linde. Tenslotte wordt ingegaan op enkele milieuaspecten.

### 2.2. DUIVENKAMP

#### *Situering*

De Duivenkamp is ingeklemd tussen de Houtduiflaan, de Burgemeester Geradtslaan, de Wilhelminalaan en de Burgemeester van Suchtelenstraat. De Duivenkamp is na de wijk Centrum-Oost de tweede grote uitbreiding geweest van de kern Beuningen.

#### *Bebouwing*

De wijk wordt gekenmerkt door een rechthoekig stratenpatroon, waarlangs woningen zijn gelegen met de ingang aan de straatzijde. De kern van de wijk wordt gevormd door eengezinswoningen in rijenbouw. De randen zijn gemengd. Afwisselend komen delen met tweekappers, vrijstaande woningen, bejaardenwoningen en rijenbouw voor. Het merendeel van de woningen heeft twee bouwlagen en is afgedekt met een kap. Alleen de bejaardenwoningen aan de Duivenkamp en de woningen aan de Parelhoenhof zijn gebouwd in één bouwlaag.

#### *Ontsluiting*

De wijk is ontsloten via directe aansluitingen van het stratennet op de Burgemeester Geradtslaan aan de noordzijde en via de Burgemeester Van Suchtelenstraat aan de zuidoostzijde. Verder kan nog gewezen worden op een aantal langzaamverkeersontsluitingen die aan de westzijde aantakken op de Wilhelminastraat. Het deel van de Burgemeester Van Suchtelenstraat dat de wijk aan zuidzijde begrensd, is eveneens uitsluitend bestemd voor langzaamverkeer.

Binnen de wijk zelf is het wegstelsel zo aangelegd (doodlopend) dat grote delen van de wijk alleen worden bezocht door bestemmingsverkeer. Ook de overige wegen nodigen niet uit tot sluipverkeer. Hierdoor is de wijk relatief verkeersluw te noemen.

#### *Openbaar groen*

Binnen de wijk komt veel afschermend groen voor, met name op de koppen van de woonblokken. Groenelementen van formaat zijn onder meer gelegen aan de Meerkoetlaan, bij de basisschool en tussen de Korhoenlaan en de Fazantlaan.

## Overzichtstekening deelgebied 2

### 2.3. DE HOEVEN

<i>Situering</i>	De Hoeven is gelegen ten zuiden van de Burgemeester Van Suchtelenstraat, ten oosten van de Wilhelminalaan, en ten noorden en westen van het plangebied Beuningse Plas.
<i>Bebouwing</i>	Binnen deze wijk wordt een sterke menging van woningtypen aangetroffen. Een duidelijk bebouwingspatroon is niet aanwezig. Er komen vrijstaande, gekoppelde, geschakelde en rijtjeswoningen voor. De vrijstaande woningen zijn vooral langs de randen aan de Burgemeester Van Suchtelenstraat en het Hoevenpark gelegen. Het overgrote deel van de woningen is in twee bouwlagen met kap gebouwd. Woningen in één bouwlaag zijn vooral te vinden aan de Mathaak, de Strekel, de Vlashakker, de Landbouw, de Klaverweide en het Haverveld. Kenmerkend binnen de wijk zijn de vele uitbouwen en soms vrijstaande bijgebouwen vóór de voorgevels.
<i>Ontsluiting</i>	De wijk ontsluit aan de westzijde op de Wilhelminalaan, in het noorden op de Houtduiflaan die vervolgens aantakt op de Burgemeester Geradtslaan, en in het oosten op de Burgemeester Van Suchtelenstraat. Binnen de wijk zelf is het ontsluitingspatroon gericht op het afremmen en beteugelen van het gemotoriseerd verkeer. Er zijn vele doodlopende einden en de straten hebben een zeer bochtig karakter. Hierdoor is ook deze wijk relatief verkeersluw.
<i>Openbaar groen</i>	Door de wijk heen liggen op diverse plekken groene elementen. Echte omvangrijkere groenvoorzieningen zijn gelegen in het noorden langs de Burgemeester van Suchtelenstraat, vooral ter hoogte van de basisschool en bij de insteek naar de Kromme Dissel. In het zuiden is het Hoevenpark een belangrijk groenelement.

### 2.4. DE LINDE

<i>Situering</i>	Deze wijk bestaat uit een kleine woonbuurt en een sportcomplex. In het noorden wordt dit gebied begrensd door de Burgemeester Geradtslaan, in het oosten door de Lindenstraat, in het zuiden door de Burgemeester Van Suchtelenstraat en in het westen door de Houtduiflaan.
<i>Bebouwing</i>	Langs de Lindenstraat staan vooral vrijstaande woningen; waarvan enkele een zeer ruime omvang hebben. De woning hier zijn vooral in één bouwlaag met kap uitgevoerd. Aan de Burgemeester Van Suchtelenstraat liggen 3 vrijstaande woningen in één bouwlaag met kap. Het pleintje De Liende wordt omgeven door gekoppelde woningen in twee bouwlagen met kap.
<i>Ontsluiting</i>	De ontsluiting vindt plaats via de Lindenstraat en de Burgemeester van Suchtelenstraat.



## 2.5. MILIEU

Binnen het plangebied bevinden zich twee bedrijven. Daarnaast zijn er een aantal bijzondere functies alsmede sport- en recreatievoorzieningen.

### *Bedrijf*

De bedrijven zijn beide aan de Houtduiflaan gelegen. Het betreft een snackbar (Houtduiflaan ongenummerd) en een café met midgetgolfbaan (Houtduiflaan 5). Deze horeca-activiteiten conflicteren, mede gezien de ligging, niet met de woonfunctie van het plangebied.

Daarnaast is uiteraard een aantal aan huis verbonden beroepen in het plangebied aanwezig. Zoals de term "aan huis verbonden" al aangeeft, gaat het hier om functies die ondergeschikt zijn aan de woonfunctie. Ze maken eigenlijk deel uit van het woongebeuren. Van ruimtelijke dan wel functionele fricties is normaliter geen sprake. In het voorliggende bestemmingsplan zijn aan huis verbonden beroepen via vrijstelling toegestaan. Hierbij is een aantal voorwaarden vermeld, waaraan moet worden voldaan om te kunnen spreken van een aan huis verbonden beroep. Daarbij is aangesloten bij de vaste jurisprudentie op dit terrein.

### *Bijzondere voorzieningen*

Binnen het plangebied is een drietal bijzondere voorzieningen alsmede sport- en recreatievoorzieningen gelegen:

- |  |  |
|--|--|
| 1. basisschool De Hoeven                     | Akkersleep 1/3                               |
| 2. peuterspeelzalen Montipeuter & Moriaantje | Houtduiflaan 25/27                           |
| 3. Speeltuín                                 | hoek Houtduiflaan / Burgemeester Geradtslaan |
| 4. Sportveldencomplex                        | Houtduiflaan 1                               |
| 5. Tennisbaan                                | Lindestraat 14                               |
| 6. Zwembad                                   | Houtduiflaan 3                               |

Het betreft voorzieningen van een zodanige aard dat zij, mede gezien hun ligging, passend worden geacht binnen het woongebied. Er doen zich geen conflictsituaties voor.

### *Verkeerslawaaí*

Er is een recent onderzoek verricht naar verkeersintensiteiten en –circulatie binnen de gemeente. Dit onderzoek heeft geleid tot een nieuwe verkeers- en milieukaart voor de gemeente (VMK 2000). In het verkeersveiligheidsplan (van 1998) is vastgesteld over welke wegen het interne verkeer moet worden afgevoerd. De Houtduiflaan, de Wilhelminalaan en de Burgemeester Geradtslaan zijn in het verkeersveiligheidsplan aangewezen als erfdoegangswegen. Hiervan is de Wilhelminalaan de belangrijkste weg. Voor deze wegen is ten doel gesteld een maximumsnelheid in te voeren van 30 km/uur, voorlopig blijft hier echter een snelheid van 50 km/uur van kracht. Voor de overige wegen is een maximumsnelheid van 30 km/uur van toepassing.

### *Bodem*

Op basis van gemeentelijke gegevens is gebleken dat er geen gevallen van bodemverontreiniging aanwezig zijn.

### *Water*

Binnen het plangebied zijn een aantal waterpartijen aanwezig. Enkele watergangen hebben de status van A-watergang. Deze staan specifiek op de plankaart aangegeven. De waterpartijen hebben een af- en ontwateringsfunctie. Daarnaast kan aan een waterpartij andere functies worden toegekend. Dit wordt in de strategienota waterbeheer verder uitgewerkt.

Leiding

Binnen het plangebied is een rioolpersleiding gelegen, waarvan het onderhoud en beheer in handen zijn van het zuiveringschap Rivierland.

### **3. BELEIDSDOELSTELLINGEN**

#### **3.1. ALGEMEEN**

In het bestemmingsplan wordt het ruimtelijk beleid voor een gebied geformuleerd. Via regels geeft de gemeente aan wat zij al dan niet wenselijk acht. In de toelichting kunnen achtergronden voor de juridische regels worden opgenomen. Deze dienen dan om te kunnen achterhalen waarom voor bepaalde regelingen is gekozen en hoe ze moeten worden gelezen.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft primair een beheerfunctie. Dat wil zeggen dat het vastleggen en behouden van de bestaande ruimtelijke, functionele en verkeerskundige situatie voorop staat. Nieuwe ontwikkelingen zijn van ondergeschikte aard en beperken zich hoofdzakelijk tot het bieden van uitbreidingsmogelijkheden van de bestaande bebouwing. Functieveranderingen zijn slechts onder strikte voorwaarden toegestaan.

#### *Hoofddoelstelling*

De hoofddoelstelling is dus het handhaven c.q. versterken van de ruimtelijke, functionele en verkeerskundige karakteristiek. Deze hoofddoelstelling leidt tot een aantal subdoelstellingen, die hieronder worden besproken.

#### **3.2. BEBOUWING EN FUNCTIES**

##### **3.2.1. WONEN.**

De woonfunctie beslaat het grootste deel van het plangebied. De bestaande woonfuncties blijven gehandhaafd.

#### *Situering*

Bepalend voor de situering van de woningen met de bijbehorende bijgebouwen is de bestaande situatie. Dit kan zowel een bestaande woning zijn als een in het voormalig vigerende bestemmingsplan opgenomen bouwmogelijkheid voor een woning. Deze bestaande situatie is vervolgens gekoppeld aan het wenselijk ruimtelijk beeld. Dit heeft geleid tot een aantal uitgangspunten voor het mogelijk uitbreiden en nieuw situeren van woonbebouwing. Hierbij moet wel worden opgemerkt dat deze uitgangspunten niet altijd even strak kunnen worden toegepast. In enkele gevallen is dan ook afgeweken van de uitgangspunten omdat het ruimtelijk beeld hierom vroeg. Dit is bijvoorbeeld aan de orde in situaties waar de openheid of de beeldbepalendheid een belangrijke rol speelt. Met openheid wordt bedoeld op het bebouwingsvrij houden van de ruimte. Dit heeft dan betrekking op bouwvergunning- en meldingsplichtige bouwwerken; vergunningvrije bouwwerken hoeven immers niet aan het bestemmingsplan worden getoetst. Ook opgaande beplantingen kunnen in principe een inbreuk op de openheid (denk hierbij aan doorkijken) veroorzaken; binnen het onderhavige woongebied worden dergelijk groenvoorzieningen echter niet ervaren als een inbreuk op die openheid. Het op basis hiervan tot stand gekomen kaartbeeld is maatgevend voor wat wel en niet kan en kenmerkt zich door een hoge graad van maatwerk. Op de plankaart is daartoe een drietal zones aangegeven, te weten:

- a. een zone hoofdgebouwen:  
hierbinnen zijn woningen en al dan niet aan de woning aangebouwde bijgebouwen alsmede andere bouwwerken toegestaan. Om te komen

tot de op de plankaart ingetekende zones hoofdgebouwen zijn de volgende richtlijnen gehanteerd:

- de *voorzijde van de zone hoofdgebouwen* wordt gelegd op de voorzijde van de bestaande voorgevel van de woning of – in geval er nog geen woning aanwezig is – op de grens van de bestaande bebouwingsmogelijkheid;
- de *diepte van de zone hoofdgebouwen* wordt gerelateerd aan de diepte van het bouwperceel. Om voldoende achtertuin over te houden (en daarmee de hoofdbebouwing op voldoende afstand van de achtergrens te houden) is ervoor gekozen om de zone hoofdgebouwen op tenminste 7 meter uit de achterste perceelsgrens te leggen. De diepte van de zone hoofdgebouwen mag maximaal 15 meter zijn. Dit leidt ertoe dat de zone hoofdgebouwen steeds 15 meter diep is, tenzij onvoldoende achtertuin overblijft. Bij ondiepe bouwpercelen is de zone hoofdgebouwen dus kleiner dan 15 meter.

In enkele gevallen met een erg klein achterperceel blijkt dit uitgangspunt echter te streng: de diepte van de bebouwingszone zou hier onevenredig klein uitvallen. Besloten is om in die gevallen de diepte van de bebouwingszone te bepalen aan de hand van de situatie ter plaatse. Dit is bijvoorbeeld gebeurd met de percelen Houtduiflaan 19, 21 en 23.

- de *breedte van de zone hoofdgebouwen* is bij vrijstaande woningen primair gekoppeld aan de zijdelingse perceelsgrens. Er wordt een afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens gehanteerd. Een uitzondering op deze regel wordt ten eerste gevormd door bestaande situaties die reeds op een kortere afstand van de zijdelingse perceelsgrens liggen. In dat geval is de bestaande kortere afstand maatgevend.

De tweede uitzondering betreft plekken waar de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens juist groter is waardoor een zekere openheid optreedt. In een aantal gevallen is het ruimtelijke beeld dat door deze openheid ontstaat zo belangrijk geacht dat dit gehandhaafd wordt. Hierbij kan onder meer worden gewezen op de percelen langs de Burgemeester Van Suchtelenstraat en een aantal percelen aan het Erf, de Lindenstraat en het Parelhoenhof. Bij rijtjeswoningen, gekoppelde woningen en geschakelde woningen is de zijdelingse grens van de bebouwingszone in principe op de bestaande zijgevel gelegd. Hiermee wordt voorkomen dat woningen die tezamen een eenheid vormen, duidelijk verschillende bouwmogelijkheden krijgen. Overigens blijkt wel dat dit uitgangspunt in de praktijk regelmatig ertoe leidt dat een afstand van 3 meter of minder tot de zijdelingse perceelsgrens aanwezig is.

- de zijdelingse begrenzing van de zone hoofdgebouwen loopt in principe evenwijdig aan de bestaande gevel van de woning. Met deze voorwaarde wordt in principe bewerkstelligd, dat het bijgebouw een ruimtelijke samenhang met het hoofgebouw verkrijgt. De verschillende hoofdrichtingen van beide gebouwen komen sterk met elkaar overeen. Dit leidt tot een duidelijke ordening van gebouwen in de totale stedenbouwkundige ruimte. In het kader van het bestemmingsplan heeft een nadere verkenning op perceelsniveau plaatsgevonden. Doel van deze verkenning is het verkrijgen van een bestemmingsregeling op maat. Dit betekent, dat er op grond van ruimtelijke overwegingen aanleidingen kunnen bestaan tot afwijking van dit basisprincipe.

b. een zone bijgebouwen:

binnen deze zone zijn uitsluitend bijgebouwen (zowel aan de woning aangebouwd als vrijstaand) en andere bouwwerken toegestaan. Om

te komen tot de op de plankaart ingetekende bebouwingsgrenzen zijn de volgende uitgangspunten toegepast:

- in gevallen waarin de ruimtelijke situatie vraagt om het handhaven van de (bestaande) openheid is ervoor gekozen om de voorzijde van de bebouwingsgrens te leggen in het verlengde van de achterzijde van de zone hoofdgebouwen; dus in principe op 15 meter achter de voorgevel van de woning. Dit uitgangspunt is tevens gehanteerd om te voorkomen dat vrijstaande woningen dan wel vrijstaande blokken van 2 onder 1 kapwoningen via de bijgebouwen alsnog aan elkaar worden gebouwd dan wel om op diverse plekken de bestaande karakteristieke geleding in de gevellijnen te behouden.  
In enkele gevallen betekent dit uitgangspunt dat bestaande bijgebouwen geheel of deels buiten de zone bijgebouwen komen te liggen, omdat het zo ver laten doorlopen van de zone tot een ruimtelijke ongewenst situatie leidt; op deze bijgebouwen is het regiem van het overgangsrecht van toepassing.  
Het betreft onder meer een aantal vrijstaande woningen langs de Lindenstraat, Burgemeester Van Suchtelenstraat, de Lange Dreef, Veldkant en Klaverweide.
- In gevallen waarin momenteel sprake is van een "relatieve" openheid en waarvan het behoud voor de ruimtelijke uitstraling van belang wordt geacht, is gekozen om de bebouwingsgrens in principe op 10 meter achter de voorzijde van de zone hoofdgebouwen. Dit is bijvoorbeeld aan de orde bij de woningen gelegen aan de Meerkoetlaan, bij de vrijstaande woningen gelegen tussen de Gaard en de Burgemeester van Suchtelenstraat en de vrijstaande woningen aan het Erf.
- In gevallen waarin van het beschermen van openheid niet aan de orde is, wordt de bebouwingsgrens in principe op 4 meter achter de voorzijde van de zone hoofdgebouwen gelegd, afhankelijk van de ruimtelijke situatie en beeldvorming. Hiervan is bijvoorbeeld sprake bij de Gerstakker, het Erf, de gekoppelde woningen aan de Klaverweide, de Patrijslaan, Korhoenlaan, de Meerkoetlaan, de Mathaak en de Lange Dreef. Ook hier gaat voor enkele bestaande bijgebouwen het overgangsrecht gelden.
- In een aantal situaties is de bestaande situatie dusdanig dat is afgeweken van de hiervoor genoemde afstanden van 15, 10 en 4 meter. Het gaat hier om afwijkingen die op de betreffende locatie juist door hun afwijking in het karakter van de wijk passen. Besloten is om de situering van de bebouwingsgrens hierop aan te passen. Bijvoorbeeld:
  - de afwijkende verspringingen bij een aantal woningen in de noordwesthoek van het plangebied (Hazelhoenhof en Korhoenlaan);
  - de woningen aan de Patrijslaan en de Houtduiflaan waarvan de zones verspringen maar de bebouwingsgrenzen in een rechte lijn zijn doorgetrokken zodat het bestaande rustige beeld gehandhaafd blijft;
  - woningen aan de Mathaak en de Liende waar een verspringing in de bebouwingsgrens is gelegd van 4 meter achter de bebouwingzone tot 10 meter achter deze zone. Ook hiermee wordt beoogd het bestaande bebouwde karakter te behouden.
- De situering van de bebouwingsgrens ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens is alleen van belang in hoeksituaties. Over het algemeen is de zijdelingse bebouwingsgrens gelegd in het verlengde van de zone hoofdgebouwen. Hierop is een tweetal uitzonderingen gemaakt.  
Enerzijds is in gevallen waarin reeds bijgebouwen aan de zijkant liggen, de bebouwingsgrens zo ingetekend dat de betreffende

bijgebouwen binnen de zone bijgebouwen zijn gesitueerd; anderszids is waar dit ruimtelijk noodzakelijk wordt geacht de zijdelingse bebouwingsgrens zodanig gelegd, dat het open karakter wordt beschermd.

- bij de situering van de bebouwingsgrens op het achterperceel is in beginsel ervoor gekozen om deze te leggen op de perceelsgrens. Hierop zijn drie uitzonderingen gemaakt.  
Ten eerste in situaties waarin tuinen aan het water grenzen. Hier is de bebouwingsgrens 4 meter teruggelegd ten aanzien van de perceelsgrens. Dit om de waterpartijen vrij te houden. Het betreft een aantal percelen die gelegen zijn aan de Mathaak.  
Ten tweede in gevallen waarin het achterperceel rechtstreeks aan de openbare weg grenst. Hier is een afstand van 3 meter uit het achterperceel aangehouden om ervoor te zorgen dat er geen bebouwingwand ontstaat. Dit is bijvoorbeeld gedaan bij de Wilhelminalaan, de Burgemeester Van Suchtelenstraat, de Korhoenstraat en de Duivenkamp.  
Ten derde de achterpercelen die direct grenzen aan het Hoevenpark. Ook hier is een afstand van 3 meter opgenomen ten opzichte van de achterperceelsgrens in verband met het verstorend effect dat bebouwing op de grens met dit parkgebied zou hebben.
- Verder is er nog een tweetal bijzondere situaties in het gebied aanwezig die een specifieke oplossing vragen.  
Op een aantal locaties binnen het plangebied zijn de bijgebouwen (vrij) gelegen voor de voorgevel van de woningen: plekken aan de Haspel, de Wanmolen, de Hagerspas en de Lange Dreef. Deze garages/bergingen hebben een aparte bebouwingsgrens gekregen. Voor zover hier carports aanwezig zijn, is besloten om geen bebouwingsgrens op te nemen. De carports vallen onder het overgangsrecht. Ze passen niet in het ruimtelijk beeld van de wijk.  
Ten tweede zijn bij de woningen aan de Duivenkamp met de on-even huisnummers 1 t/m 7 en 15 t/m 23 alsmede de even huisnummers 2 t/m 6 de bestaande bijgebouwen strak in de bebouwingsgrens gelegd. Het wordt in verband met het behoud van het aanwezige ruimtelijk beeld ter plaatse niet wenselijk geacht om de bouwmogelijkheden hier te laten toenemen.

- c. een zone geen gebouwen toegestaan:  
het betreft het gedeelte van het perceel dat niet valt binnen de zone hoofdgebouwen of binnen de zone bijgebouwen. Binnen deze zone mogen in principe geen woningen en of andere gebouwen worden opgericht; een uitzondering hierop vormen aangebouwde bouwwerken aan de voorgevel, in de vorm van portieken, erkers en balkons; deze regeling is dus niet bedoeld voor carports en andere vergunningvrije bouwwerken, waarvoor de regeling ingevolge de Woningwet van toepassing is.

### Maatvoering

Voor de bouwpercelen geldt een maximale bebouwde oppervlakte en een maximaal bebouwingspercentage. Deze twee maten mogen dus niet worden overschreden. Bovendien is speciaal voor de zone bijgebouwen nog een aparte maximaal te bebouwen oppervlakte vastgelegd. De toegestane hoeveelheid bebouwing is gekoppeld aan de oppervlakte van het bouwperceel. Op deze wijze wordt verzekerd dat een deel van de gronden onbebouwd blijft; een te grote verstening van tuinen/open ruimten wordt voorkomen.

a. Bestaande woningen

Ten aanzien van de bestaande woningen geldt als vertrekpunt dat de omvang en hoogte van de aanwezige woning op het moment van de eerste tervisielegging van dit bestemmingsplan maatgevend is. Ook in geval van herbouw dient deze bestaande maatvoering in acht te worden genomen. Om flexibiliteit te bieden, wordt het bij vrijstaande woningen toegestaan om de goot- en/of bebouwingshoogte met maximaal 10 % te vergroten en de dakhelling met ten hoogste 20 % te vergroten; voor de overige woningen kan dit slechts via vrijstelling. De zone hoofdgebouwen mag geheel met gebouwen worden volgebouwd. Aan de hoogte van nieuw op te richten gebouwen zijn restricties gesteld. Hierbij is eveneens een onderscheid gemaakt tussen vrijstaande woningen en overige woningtypen.

Uitbreiding van de woning in de zone hoofdgebouwen bij vrijstaande woningen is toegestaan in maximaal dezelfde goot-/bebouwingshoogte, zoals die geldt voor het betreffende hoofdgebouw.

Bij de overige woningtypen mag de uitbreiding van de bebouwing binnen de zone alleen gebeuren in de vorm van bijgebouwen met de bijbehorende maatvoering.

Het beperken van de uitbreidingsmogelijkheden bij de niet-vrijstaande woningtypen is erop gericht te voorkomen dat onevenredige hinder in ruimtelijke uitstraling, beleving en lichttoetreding wordt ondervonden op de naastgelegen percelen. Via vrijstelling kunnen onder voorwaarden de goot-/bebouwingshoogte van woningen worden verhoogd respectievelijk de uitbreiding van de bebouwing binnen de zone hoofdgebouwen worden gebouwd in de maatvoering van het hoofdgebouw.

De hierbij opgenomen criteria zien er in ieder geval op toe dat de genoemde hinderaspecten in principe niet zullen optreden. Met name de regeling dat sprake moet zijn van een complexgewijze aanpak biedt hiertoe een goed handvat. Dit betekent dat bijvoorbeeld bij rijtjeswoningen niet één of twee woningen uit het rijtje van de vrijstelling gebruik kunnen maken, maar dat zulks dan dient te geschieden bij alle woningen in dat rijtje.

b. Bijgebouwen

Voor bijgebouwen zijn concrete maximale maten opgevoerd.

Voor de bijgebouwen binnen de zone hoofdgebouwen geldt bij vrijstaande woningen dezelfde maatvoering als voor de hoofdgebouwen: daarmee vervalt in deze klasse feitelijk het onderscheid tussen hoofd- en bijgebouwen binnen de zone hoofdgebouwen; bij de overige woningtypen mag binnen de zone hoofdgebouwen enkel uitbreiding van de bebouwde oppervlakte plaatsvinden in de vorm van bijgebouwen met de bijbehorende maatvoering.

Binnen de zone bijgebouwen gelden eveneens specifieke maatvoeringsvoorschriften voor bijgebouwen. De hoofdregel hier is dat de goot- en bebouwingshoogte niet meer dan 3 meter mogen bedragen. Een uitzondering op deze regel zijn de bijgebouwen die vóór het verlengde van de achtergrens van de zone hoofdgebouwen gesitueerd worden. Voor deze bijgebouwen bedragen de goot- en bebouwingshoogte respectievelijk 3 meter en 4,5 meter.

Vrijstaande bijgebouwen mogen een dakhelling hebben van maximaal 45° terwijl aangebouwde bijgebouwen maximaal in dezelfde dakhelling moeten worden uitgevoerd als het bijbehorende hoofdgebouw.

Met betrekking tot de bebouwde oppervlakte zijn twee maxima gesteld. Enerzijds mag het voor het bouwperceel in totaal voorgeschreven bebouwingspercentage niet worden overschreden; anderzijds is voor de zone bijgebouwen zelf nog een maximale bebouwde oppervlaktemaat vastgelegd.

Het beperken van de bebouwingsmogelijkheden en het hanteren van



het onderscheid in bebouwingshoogte van bijgebouwen binnen de zone bijgebouwen wordt gehanteerd om te voorkomen dat de bebouwing op de achtererven een al te kolossale uitstraling geven en dat een te grote verstening van de woonomgeving intreedt.

c. Andere bouwwerken

Ten aanzien van andere bouwwerken is als uitgangspunt gehanteerd dat deze in principe op het gehele bouwperceel zijn toegestaan. Hierop zijn enkele beperkingen aangebracht. Zo is de plaatsing van antennemasten en schotelantennes uitsluitend aan de achter de van de weg afgekeerde gevels zijn toegestaan. Voorts is de maatvoering van de andere bouwwerken gerelateerd aan de ligging ten opzichte van de voorgevelrooilijn. Het betreft hier de voorgevelrooilijn zoals bedoeld is in artikel 43 van de Woningwet. Deze voorgevelrooilijn wordt bepaald aan de hand van de regeling in de gemeentelijk Bouwverordening. Voor zover het betreft hoeksituaties worden beide gevels die aan de openbare wegzijde gelegen zijn beschouwd als voorgevels waaraan de regeling van de voorgevelrooilijn gekoppeld is. Dit is in overeenstemming met de jurisprudentie. Vóór de voorgevelrooilijn geldt een lagere maximale bebouwingshoogte voor andere bouwwerken dan achter de voorgevelrooilijn.

*Aan huis verbonden beroep*

Aan huis verbonden beroepen en bedrijven worden in beginsel niet in overeenstemming geacht met woonfunctie. Via vrijstelling zijn onder voorwaarden deze functies wel toegestaan. Maatgevend voor het verlenen van vrijstelling is de ruimtelijke uitwerking die dit gebruik heeft gezien zijn aard, omvang en uitstraling. Bij aan huis verbonden beroepen en bedrijven dient wonen de hoofdfunctie te blijven.

Als een aan huis verbonden beroep wordt dan ook beschouwd een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerp-technisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende aangebouwde bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.

Als een aan huis verbonden bedrijf wordt vervolgens beschouwd het beroepsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van een ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk, waarvan de omvang in een woning met bijbehorende aangebouwde bijgebouwen past en de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate blijft behouden.

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

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

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



### **3.2.2. Bedrijven**

De snackbar en het café kunnen op de huidige locatie blijven bestaan. Hier is gekozen voor het aangeven van een zone hoofdgebouwen en een zone geen gebouwen toegestaan.

De situering van deze zones is met dezelfde uitgangspunten bepaald als bij de woningen. Hierbij kan worden opgemerkt aan de bestaande bouwrechten niet is getornd.

### **3.2.3. Bijzondere voorzieningen**

De verspreid liggende bijzondere voorzieningen (basisscholen en peuterspeelzaal) kunnen op de huidige locatie worden gehandhaafd. Met de bestaande bouwrechten is zoveel mogelijk rekening gehouden. De zone hoofdgebouwen bij de onderwijsvoorzieningen is ruim gelegd om zodoende de benodigde flexibiliteit te bieden. Hiermee kan in voldoende mate op de toekomstige ontwikkelingen in het onderwijs worden ingesprongen. Zo worden geen onnodige belemmeringen opgeworpen voor scholen die bijvoorbeeld van locatie gaan wisselen of voor scholen die tegen de verwachting in toch gaan groeien en daardoor een behoefte aan meer lokalen krijgen. Om te voorkomen dat een onevenredig grote bouwmassa ontstaat is een bebouwingspercentage opgenomen voor de betreffende bestemmingsvlakken.

## **3.3. GROEN EN RECREATIEVE VOORZIENINGEN**

Met betrekking tot de groenaspecten en de recreatieve voorzieningen zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het scheppen van voorwaarden voor het behouden en/of versterken van die groenelementen die van belang zijn als functie en/of vormgevend element; uitgeven is ongewenst;
- voor de meer versnipperd gelegen groenelementen wordt gestreefd naar hersituering in geconcentreerde vorm in het kader van de herinrichting van de straten.
- speelvoorzieningen dienen in het algemeen te worden gehandhaafd en waar gewenst en mogelijk aangevuld.

## **3.4. VERKEER EN INFRASTRUCTUUR**

Met betrekking tot verkeer en infrastructuur worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het flexibel kunnen inspringen op de wijzigingen in de wetgeving die in de nabije toekomst verwacht worden op de aspecten verkeer en lawaai. Dit betekent dat mogelijkheden worden geboden voor het herinrichten van de wegen binnen het plangebied, zodat deze kunnen worden afgestemd op hun verkeersfunctie.
- handhaving c.q. verbetering van het fietspadennetwerk.

## **3.5. MILIEU, BODEM EN WATER**

Met betrekking tot milieu, bodem respectievelijk water worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- de bestaande bedrijven en bijzondere voorzieningen blijven gehandhaafd. Deze bedrijven zijn aanvaardbaar binnen een woongebied.
- gestreefd wordt naar een zo goed mogelijke waterkwaliteit in algemene zin voor de waterpartijen. Om dit te bereiken zal het beheer er op gericht zijn om een zo natuurlijk mogelijk evenwicht te creëren. Daarom wordt het niet wenselijk geacht om water te verpachten of in gebruik te geven aan visverenigingen. Dit om het gevaar van overvoe-

ren en een teveel aan biomassa in de waterpartijen tegen te gaan. Bovenstaande houdt echter geenszins in dat er een visverbod zou moeten gelden. Het moet echter wel mogelijk zijn in te grijpen als dit wenselijk blijkt om het natuurlijk evenwicht te herstellen c.q. te verbeteren.

Op sommige plaatsen grenst het water aan particuliere tuinen. Zij mogen aanlegsteigertjes, vlonders e.d. maken. Op de insteek van de waterpartij mag een beschoeiing aangebracht worden. De bewoners dienen de waterpartij over een breedte van 3 meter te onderhouden. De gemeenteraad zal zich in het jaar 2000 uitspreken over de wijze waarop met water zal worden omgegaan in de gemeente Beuningen. Hiervoor is een nota in voorbereiding: "Strategienota waterbeheer". In deze nota wordt het ambitieniveau vastgesteld bij de verschillende waterpartijen, waarop aanvullende maatregelen kunnen worden getroffen. Zodra de strategie voor het waterbeheer is vastgesteld kunnen doelen, functionele eisen en maatstaven worden bepaald.

De A-watgangen vallen onder verantwoordelijkheid van het polderdistrict. Hier dient wel rekening gehouden te worden met de Keur van het polderdistrict.

- binnen het plangebied is voor zover bekend geen bodemverontreiniging aanwezig. Voorts kan worden opgemerkt dat de gemeente pas medewerking verleend aan bouwactiviteiten indien blijkt dat hiervoor geen bodemonderzoek noodzakelijk is of indien uit een overgelegd onderzoek blijkt dat de bodemkwaliteit zich niet verzet tegen deze activiteiten.

## 4. JURIDISCHE REGELING

### 4.1. ALGEMEEN

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. Het plan heeft mede ten doel de in het vorige hoofdstuk aangegeven beleidsdoelstellingen te verwezenlijken. Het plan wordt gevormd door de voorschriften en de plankaart tezamen. Slechts in hun onderlinge samenhang kunnen ze worden verstaan. Hieronder zal allereerst aandacht worden besteed aan de plankaart. Daarna wordt ingegaan op de opbouw van de voorschriften. Tenslotte vindt een artikelsgewijze bespreking plaats.

#### *Plankaart*

Het bestemmingsplan bevat één plankaart met daarop alle bestemmingen en aanduidingen. De plankaart is getekend op schaal 1:1000. Deze plankaart heeft een directe juridische binding. Ontwikkelingen dienen aan zowel de plankaart als de voorschriften te worden getoetst. Voor zover het ondergrondgegevens betreft, zoals ingetekende gebouwen e.d., kunnen aan de plankaart geen rechten worden ontleend. De plankaart heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de bebouwingmogelijkheden. Hiertoe is op de kaart een drietal zones ingetekend waarvoor specifieke regelingen zijn opgenomen. Het betreft de zone hoofdgebouwen, de zone bijgebouwen en de zone geen gebouwen toegestaan.

#### *Opbouw van de voorschriften*

De voorschriften zijn als volgt opgebouwd:

- Paragraaf I bevat de begripsbepalingen en een bepaling over de wijze van meten;
- Paragraaf II bevat de bestemmingen;
- Paragraaf III bevat de aanvullende bepalingen.

#### *Opbouw bestemmingsartikelen*

Ieder artikel waarin een bestemming is geregeld, begint met het noemen van het artikelnummer en de naam van die bestemming. Daarna wordt onder het kopje doeleindenomschrijving weergegeven voor welke doeleinden de betreffende gronden bedoeld zijn.

Vervolgens wordt in een bebouwingsregeling aangegeven welke bouwwerken bij recht mogen worden opgericht en welke situerings- en maatvoeringseisen hiervoor gelden. In sommige bestemmingen wordt bovendien nader ingegaan op de toegestane voorzieningen.

Om bepaalde ontwikkelingen te sturen c.q. in de hand te houden, is bij enkele bestemmingen tevens gekozen voor het opnemen van vrijstellings- en/of wijzigingsbepalingen. Na het doorlopen van een in een bestemmingsplan nader uiteengezette procedure kan via deze "flexibiliteitsbepalingen" medewerking worden verleend.

Tenslotte is bij de bestemming woongebied een nadere eisenregeling opgenomen.

#### *Wijze van toetsen*

Om te kunnen beoordelen of bepaalde zaken of ontwikkelingen passen binnen het regiem van het bestemmingsplan wordt de volgende werkwijze geadviseerd.

Allereerst op de plankaart nagaan welke bestemming(en) en aanduidingen voor de gronden zijn opgenomen. Daarna in de voorschriften kijken naar de bepalingen van het artikel van de bestemming die voor de gronden gelden.

Past het aangevraagde of geconstateerde binnen de doeleindenomschrijving? Is het antwoord nee, dan kan het niet volgens het bestemmingsplan. Is het antwoord ja, dan moet vervolgens bij de bebouwingsre-

gels worden gekeken waar de functie is toegestaan en welke maten of andere eisen gelden. Is de functie niet op de betreffende plaats toegestaan of kloppen de maten niet en wordt het in principe wel wenselijk geacht dan kan nog worden gekeken of er voor dit aspect een vrijstellingsbevoegdheid of wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. In de overige gevallen moet geconstateerd worden dat het bestemmingsplan geen mogelijkheden biedt voor de betreffende kwestie.

## 4.2. ARTIKELSGEWIJZE BESPREKING

In deze paragraaf worden de artikelen die tezamen de voorschriften vormen afzonderlijk besproken.

### *Artikel 1. Begripsbepalingen*

In artikel 1 is een aantal begrippen nader uitgelegd. Door het opnemen van definities wordt geprobeerd om voldoende inzicht te geven in de betekenis van de gebruikte term. Het doel is het scheppen van duidelijkheid en eenduidigheid.

### *Artikel 2. Wijze van meten*

In artikel 2 wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden bij het beoordelen of de maatvoering in overeenstemming is met de voorschriften. Ook hier is het doel het trachten weg te nemen van onduidelikheden.

### *Artikel 3. Verkeer en groen*

Binnen deze bestemming zijn de wegen, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen alsmede water gelegen. Deze mengbestemming maakt het herinrichten van het openbaar gebied bij recht mogelijk. De maatvoering van de toegestane bouwwerken is afgestemd op hetgeen binnen de gemeente gebruikelijk is.

Een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen voor het situeren van hondenuitlaatplaatsen en/of jongerenontmoetingsplekken. Hiermee wordt aangesloten bij nieuw geformuleerd gemeentelijk beleid.

In het voorjaar heeft de gemeenteraad een hondenbeleid vastgesteld, met de bedoeling per wijk 1 of meer hondenuitlaatplaatsen in te richten. Deze plaatsen dienen te worden afgeschermd en voorzien van afvalbakken. Over de exacte locaties wordt overleg gevoerd met de bewoners van de gemeente. Nadat een locatie is aangewezen zal daarvoor van de wijzigingsbevoegdheid worden gebruik gemaakt.

Bij de jongerenontmoetingsplekken wordt gekeken naar de behoefte onder de jeugd. Op basis daarvan zal met de bewoners in overleg worden getreden alvorens tot aanwijzing van locaties over te gaan, waarna gebruik zal worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid.

### *Artikel 4. Groenvoorzieningen*

Binnen deze bestemming zijn opgenomen groenvoorzieningen, met inbegrip van speelplekken en langzaamverkeersroutes, voorzieningen voor de verkeersgeleiding en voor water. De binnen het plangebied aanwezige A-watergang (aan de zuidzijde van De Hoeven) is eveneens bestemd.

In tegenstelling tot de bestemming Verkeer en groen zijn de doeleinden hier redelijk strak gehouden. Een daadwerkelijke herinrichting wordt dan ook niet voorgestaan. De bestemming is vooral bedoeld om de belangrijkste groenvoorzieningen te beschermen. Ook de hier gehanteerde maatvoeringen sluiten aan op hetgeen in de gemeente gebruikelijk is. Ook binnen deze bestemming zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen om jeugdontmoetingsplekken en/of hondenuitlaatplaatsen te situeren. Op deze plaats wordt verstaan met te verwijzen naar hetgeen hierover is gezegd bij de toelichting op artikel 3 (Verkeer en groen).

### *Artikel 5. Woongebied*

Binnen deze bestemming zijn de woningen met de bijbehorende tuinen en erven opgenomen.

Via vrijstelling worden aan huis verbonden beroepen en bedrijven toegestaan. Van belang is dan wel dat de woonfunctie duidelijk overheerst. Zie hetgeen hierover gezegd is in paragraaf 3.2.1 (Wonen).

De hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de zone hoofdgebouwen zijn gesitueerd. Voor bijgebouwen geldt een flexibeler regeling doordat deze zowel binnen de zone hoofdgebouwen als de zone bijgebouwen kunnen worden opgericht.

Met betrekking tot de situering en omvang van de zone hoofdgebouwen en de zone bijgebouwen wordt hier volstaan met te verwijzen naar paragraaf 3.2.1. Wonen.

Onderscheid wordt gemaakt tussen vrijstaande (V), gekoppelde (K), geschakelde (S) en rijenbouw (R) (alle bestaand). Vrijstaande woningen zijn woningen die op geen enkele wijze zijn verbonden met een andere woning. Een gekoppelde woning is een woning die rechtstreeks (via het hoofdgebouw) aan een andere woning is gebouwd. Een geschakelde woning is een woning die via een bijgebouw met een andere woning is verbonden. Van rijtjeswoning is sprake indien meer dan 2 woningen rechtstreeks (via het hoofdgebouw) met elkaar verbonden zijn.

Ten aanzien van bestaande vrijstaande woningen geldt als uitgangspunt dat de goothoogte en bebouwingshoogte rechtstreeks met 10 % mogen worden vergroot; de dakhelling met maximaal 20 %.

Vrijstaande woningen en woonwagens kunnen bovendien worden uitgebreid binnen de zone hoofdgebouwen met inachtneming van de (voorgenomen) hoogtematen van de bestaande woning.

Voor de gekoppelde, geschakelde en rijtjeswoningen geldt dat deze dezelfde uitbreiding kunnen krijgen op basis van een vrijstellingsprocedure. Als belangrijke afweging voor het verlenen van vrijstelling binnen de zone hoofdgebouwen geldt dat het projectmatig dient te worden aangepakt. Hiermee wordt de onwenselijke situatie voorkomen dat één woning bij twee-onder-één kappers (of rijtjesbouw) een afwijkende maatvoering krijgt. Bij de toepassing van een vrijstelling mag de bestaande stedenbouwkundige opbouw niet onevenredig worden aangetast. Dit betekent, dat een nadere, kwalitatieve afweging noodzakelijk is alvorens door burgemeester en wethouders positief wordt beslist over de aanvaardbaarheid van een beoogde ontwikkeling en daarmee voor de toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid. Bij deze beoordeling wordt op de volgende drie niveaus naar een bouwplan gekeken:

1. totale stedenbouwkundige ruimte:  
Bij dit beoordelingsniveau is met name de vraag aan de orde of het bouwplan in het totale stedenbouwkundig beeld van de ruimte past. Er moet een eenheid in de totale opbouw gehandhaafd blijven. Een individueel bouwplan mag deze eenheid in principe niet doorbreken, tenzij sprake is van een kwalitatieve versterking van de opbouw van de bebouwingsstructuren;
2. directe omgeving bouwplan:  
Bij dit beoordelingsniveau wordt vooral gekeken naar de optredende effecten op de directe omgeving van het bouwplan. Deze effecten kunnen betrekking hebben op onder meer de beleving en de gebruiksmogelijkheden van de openbare ruimte, alsmede op de kwaliteit en de gebruiksmogelijkheden van met name de belendende percelen. In dit verband zijn onder meer de visueel-ruimtelijke invloed van de bebouwing bepalend en de mate waarin de bezonning en privacy van de belendende percelen worden aangetast. Tevens wordt bekeken of er een aantrekkelijke eenheid c.q. samenhang tussen aan elkaar grenzende percelen en/of gebouwen blijft bestaan;
3. samenhang op de kavel:  
Bij dit derde beoordelingsniveau wordt gekeken of de beoogde uitbreiding past ten opzichte van de inrichting van de eigen kavel en de situering, omvang en vormgeving van de bestaande bebouwing.

Met deze voorwaarden wordt bewerkstelligd, dat er een duidelijke harmonie in de opbouw van de bebouwingsstructuren gewaarborgd wordt.

Voor de bijgebouwen zijn eveneens maatvoeringen opgenomen, waarbij erop moet worden gewezen dat de voor bijgebouwen genoemde oppervlaktemaat slechts geldt voor zover bijgebouwen zich buiten de zone hoofdgebouwen bevinden. Maximaal zijn binnen het bouwperceel 3 vrijstaande bijgebouwen toegestaan. Hiermee wordt bereikt dat de bebouwing enigszins compact wordt opgericht en er dus niet her en der op het perceel allerhande kleine gebouwtjes verrijzen, die een rommelige ruimtelijke uitstraling met zich meebrengen. Bovendien is de oppervlakte van bijgebouwen binnen de zone bijgebouwen gekoppeld aan een maximum. De omvang van dit maximum is afhankelijk van de grootte van het bouwperceel. Op bouwpercelen met een omvang tot 1000 m<sup>2</sup> mag binnen de zone bijgebouwen maximaal 50 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen worden gesitueerd. Bij bouwpercelen met een omvang van 1000 m<sup>2</sup> tot 1200 m<sup>2</sup> bedraagt deze bebouwde oppervlakte maximaal 75 m<sup>2</sup> en bij bouwpercelen met een grotere omvang dan 1200 m<sup>2</sup> is ten hoogste 100 m<sup>2</sup> toegestaan.

Daarnaast geldt er een bebouwingspercentage voor het bouwperceel dat eveneens is gekoppeld aan de omvang van dat perceel. Op deze manier wordt bereikt dat de bouwpercelen, met name de achtererven, een ruimtelijk relatief open uitstraling geven: minder versterking. Dit komt de rust en vrijheidsbeleving van de bewoners ten goede.

Verder is nog gedifferentieerd in de bebouwingshoogte van bijgebouwen. Een goot- en bebouwingshoogte van maximaal 3 meter respectievelijk 4,5 meter is toegestaan binnen de zone hoofdgebouwen alsmede binnen de zone bijgebouwen voor zover deze is gelegen vóór de achtergrens van de zone bijgebouwen. Voor het overige mogen binnen de zone bijgebouwen de goot- en bebouwingshoogte niet meer zijn dan 3 meter. Hiermee wordt bereikt dat de woningbouw op de achtererven geen al te kolossale indruk geeft.

Via vrijstelling kan binnen de zone bijgebouwen op de grotere bouwpercelen de bebouwingshoogte van bijgebouwen worden verhoogd tot maximaal 4,5 meter. De voorwaarden zien voldoende erop toe dat er geen storende verdichting van de erven intreedt.

Eveneens is een vrijstelling opgenomen om de bebouwingshoogte van aangebouwde bijgebouwen binnen de zone hoofdgebouwen te verhogen indien dat noodzakelijk is voor de versterking van de stedenbouwkundige kwaliteit. Ook hierbij dient rekening te worden met de gebruiksmogelijkheden van de belendende percelen.

Voorts is een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen voor het toestaan van een grotere oppervlakte aan bijgebouwen binnen de zone bijgebouwen. Deze vrijstelling is bedoeld voor bouwpercelen met een oppervlakte van 400 m<sup>2</sup> tot 1000 m<sup>2</sup>. In bepaalde situaties werkt de voorgeschreven norm van 50 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen onnodig beperkend. Vandaar dat via vrijstelling een omvang tot 75 m<sup>2</sup> mogelijk wordt gemaakt. In de voorwaarden die aan deze vrijstelling zijn gekoppeld wordt nadrukkelijk rekening gehouden met het stedenbouwkundig en architectonische karakter alsmede de eventuele hinder voor aanwonenden.

Om voor een goede samenhang tussen hoofdgebouw en aangebouwde bijgebouwen te zorgen is voorgeschreven dat aangebouwde bijgebouwen maximaal dezelfde dakhelling dienen te krijgen als het hoofdgebouw waaraan de worden vastgebouwd. Om extra flexibiliteit te bieden is het via vrijstelling mogelijk om de dakhelling met maximaal 20% te doen toenemen. Hierbij dient wel rekening te worden gehouden met de bouwkundige samenhang tussen bijgebouw en hoofdgebouw en met de belangen van de naastgelegen erven. Tevens geldt als eis dat de stedenbouwkun-



dige kwaliteit behouden dient te blijven dan wel te worden versterkt.

Voor carports wordt aangesloten bij de Woningwet. Hierin is bepaald dat carports of overkappingen zonder bouwvergunning mogen worden gebouwd wanneer zij voldoen aan de volgende eisen:

1. de hoogte van de voet af gemeten, is niet meer dan 2.70 meter;
2. de bruto-oppervlakte, horizontaal gemeten, is niet meer dan 20 m<sup>2</sup>;
3. door de plaatsing mag het bij het gebouw aansluitende erf voor niet meer dan 50% zijn bebouwd;
4. bij plaatsing vóór de voorgevelrooilijn, mag de overkapping geen tot de constructie zelf behorende wanden hebben;
5. bij plaatsing achter de voorgevelrooilijn, mag de overkapping maximaal 3 wanden hebben waarvan er maximaal twee tot de constructie mogen behoren.

In het bestemmingsplan zijn geen verdere bepalingen voor carports opgenomen.

In de voorschriften is voorts een extra eis is opgenomen voor garages wanneer ze binnen de zone hoofdgebouwen worden geplaatst. In dat geval dienen zij namelijk tenminste 2 meter achter de voorgevel van de woning te blijven. Dit is gedaan met het oog op het behoud van openheid en op het voorkómen van een ontsierende ruimtelijke beeldvorming voor de voorgevel van de woning alsmede op het tegengaan van hinder op het trottoir door geparkeerde auto's.

#### *Artikel 6. Autoboxen*

De gronden waarop deze bestemming betrekking heeft zijn bedoeld voor stallingsruimten ten behoeve van wonen. Deze autoboxen mogen enkel worden opgericht binnen de zone bijgebouwen.

#### *Artikel 7. Bijzondere voorzieningen*

In dit artikel is een regeling opgenomen voor één basisschool en twee peuterspeelzalen. Deze voorzieningen zijn bestemd voor onderwijsdoeleinden en kinderopvang. Daardoor kunnen deze functies dus voor diverse vormen van scholing worden aangewend alsmede als bijvoorbeeld crèche.

Via vrijstelling kunnen de gebouwen met bijbehorende gronden worden gebruikt voor andere vormen van bijzondere voorzieningen, te weten religieuze, culturele en sociale doeleinden, doeleinden van gezondheidszorg en overheids- en semi-overheidsdiensten, met uitsluiting van bedrijfsinstellingen van openbaar nut. Bij religieuze doeleinden kan bijvoorbeeld worden gedacht aan gebedshuizen, bij culturele doeleinden aan musea, bij sociale doeleinden bijvoorbeeld aan buurthuizen, wijk- en verenigingsgebouwen, bij doeleinden van gezondheidszorg bijvoorbeeld aan groene kruisgebouwen, bij overheids en semi-overheidsdiensten aan gebouwen ten behoeve van het gemeentelijk bestuur, politiebureaus e.d. In paragraaf 3.2.3 is reeds aangegeven dat de zone hoofdgebouwen bij de onderwijsvoorzieningen ruim is gelegd om effectief te kunnen inspelen op mogelijke ontwikkelingen. Hier wordt volstaan met daarnaar te verwijzen.

De hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de zone hoofdgebouwen. Bijgebouwen zijn toegestaan binnen de zone hoofdgebouwen en -voor zover aanwezig- binnen de zone bijgebouwen.

De maatvoering voor de bebouwing is vastgelegd in een bij de voorschriften gevoegde tabel.

#### *Artikel 8. Bedrijven*

In deze bestemming zijn de bestaande snackbar en het café met midgetgolfbaan opgenomen. In de zone hoofdgebouwen mogen hoofdgebouwen en bijgebouwen worden gebouwd. Er is geen aparte zone voor bijgebouwen opgenomen. De maatvoering is vastgelegd in een bij de voorschriften gevoegde tabel.

#### *Artikel 9. Sport en recreatie*

Deze bestemming omvat een sportcomplex aan de noordwestzijde van de Houtduiflaan. De gebouwen ten behoeve van de sportvoorzieningen zijn alleen binnen de op de plankaart ingetekende zone hoofdgebouwen toegestaan. De bebouwings- en goothoogte zijn op de plankaart aangegeven. De zone mag geheel worden volgebouwd.

Een vrijstelling is opgenomen voor het situeren van GSM-masten binnen deze bestemming. Hierbij is aangesloten bij de door de gemeente opgestelde visie met betrekking tot de mogelijke locaties voor de plaatsing van dergelijke masten. Uit de visie blijkt dat een aantal locaties in principe in aanmerking komen voor realisatie van een nieuwe GSM-mast.

Met betrekking tot locaties in de kernen is aangegeven dat het op grotere terreinen veelal mogelijk de mast op een goede manier in te passen tussen andere elementen. Bij sportcomplexen kan in dat geval getracht worden om antennemasten te combineren met voorzieningen ten behoeve van terreinverlichting.

Voor dit deelplan komt dus enkel Sportpark De Hutgraaf aan de Houtduiflaan in aanmerking voor de vrijstellingsregeling. Als voorwaarden voor het verlenen van de vrijstelling geldt dat de noodzakelijk met het oog op de landelijke telefoondekking moet zijn aangetoond, dat er geen onevenredige afbreuk mag worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van de belendende erven en dat er een goede landschappelijke inpassing plaatsvindt.

#### *Artikel 10. Openbaar nut*

Binnen deze bestemming zijn trafohuisjes e.d. geregeld. Deze gebouwtjes mogen binnen het gehele bestemmingsvlak worden opgericht.

#### *Artikel 11. Leidingen*

Op de gronden met de dubbelbestemming Leidingen is een persriolering gelegen. Deze loopt langs de Houtduiflaan. Teneinde de leiding te beschermen is bebouwing uitsluitend onder voorwaarden toegestaan en mogen een aantal uitdrukkelijk genoemde werken en werkzaamheden enkel worden uitgevoerd nadat daarvoor een aanlegvergunning is verkregen.

#### *Artikel 12. Dubbeltelbepaling*

In deze bepaling is geregeld dat gronden die reeds eerder bij een verleende bouwvergunning of een mededeling op een meldingsplichtig bouwwerk is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe bouwvergunning of het doen van een mededeling in aanmerking mag worden genomen. De bepaling kan uitsluitend betrekking hebben op bouwvergunningen verstrekt onder de werking van het geldende bestemmingsplan. Het is dus niet zo dat gronden die zijn meegeteld bij het verlenen van een bouwvergunning onder een vorig bestemmingsplan, bij het verlenen van een bouwvergunning onder het nieuwe bestemmingsplan ook buiten beschouwing moeten worden gelaten.

#### *Artikel 13. Gebruiksbeperking*

In deze bepaling is aangegeven dat het strafbaar is om de gronden en opstallen in het plangebied te gebruiken of te laten gebruiken voor iets dat strijdig is met de voorschriften. Enkele aspecten waarvan niet voorschik reeds vaststaat dat ze strijd opleveren met de voorschriften zijn in deze bepaling vervolgens uitdrukkelijk vermeld.

Zo zijn nieuwe aan huis verbonden beroepen of bedrijven enkel toegestaan via vrijstelling. Door deze functies in principe als strijdig gebruik op te nemen en alleen via vrijstelling toe te staan wanneer aan een aantal stringente voorwaarden is voldaan, wordt de woonfunctie van het gebied zoveel mogelijk beschermd. Zie ook hetgeen hierover gezegd in paragraaf 3.2.1. ("Wonen").

Tevens mogen de gronden binnen de gronden met de bestemming "Woongebied" niet voor opslag, anders dan voor de woonfunctie, worden aangewend. Ook hier is de ruimtelijke uitstraling van de erven de belangrijkste reden.



Daarnaast wordt detailhandel als strijdig gebruik beschouwd. Hierop is vervolgens een aantal uitzonderingen geformuleerd. Bijvoorbeeld ten behoeve van toegestane aan huis verbonden beroepen en bedrijven of ten behoeve van bestaande bedrijven (de snackbar). Aldus wordt een wildgroei in de vestiging van detailhandelsvoorzieningen tegengegaan. De gronden binnen de bestemming "Bedrijven" (artikel 8) mogen niet dienen voor buitenopslag.

Ook is een verbod opgenomen om de vrijstaande bijgebouwen bij woningen voor bewoning te gebruiken. Het zelfstandig bewonen van vrijstaande bijgebouwen is reeds op grond van de overige planvoorschriften uitgesloten. Daarin is namelijk bepaald dat maximaal 1 woning per zone hoofdgebouwen is toegestaan (tenzij op de plankaart een ander maximum is vermeld): het oprichten van een nieuwe woning, het splitsen van een woning of, zoals gezegd, het aanwenden van een bijgebouw voor zelfstandige bewoning is daarmee strijdig. Door tevens het verbieden van zelfstandige bijgebouwen voor bewoning wordt voorkomen dat bijgebouwen een andere ruimtelijke uitstraling krijgen. Bovendien wordt tegengegaan dat het aantal woning sluipenderwijs toeneemt.

Tenslotte is een verbod opgenomen om de gronden en/of opstallen te gebruiken ten behoeve van het drijven van een seksinrichting of een coffeshop. Dit soort functies trekt een te sterke wissel op het woon- en leefklimaat binnen de kern Beuningen. Reden om vestiging uit te sluiten.

*Artikel 14. Algemene vrijstellingsbevoegdheid*

In de algemene vrijstellingbevoegdheid is bepaald dat het college van burgemeester en wethouders binnen het plangebied omvangrijkere openbaar nutsvoorzieningen kunnen toestaan.

*Artikel 15. Procedureregels*

In dit artikel zijn procedureregels opgenomen die in acht moeten worden genomen bij het verlenen van vrijstelling en het meewerken aan binnenplanse wijzigingen. De gemeente wenst niet te volstaan met een verwijzing naar de Algemene Wet Bestuursrecht omdat dit niet inzichtelijk is. Door het expliciet opnemen van de te volgen regels wordt wel duidelijkheid geboden.

*Artikel 16. Vergunningvrije bouwwerken*

In dit artikel is aangegeven dat de bepalingen van het bestemmingsplan niet van toepassing zijn op de ingevolge de Woningwet aangewezen vergunningvrije bouwwerken.

*Artikel 17. Overgangsbepalingen*

In dit artikel is onder meer aangegeven dat de bestaande bouwwerken dan wel vergunde rechten tot het oprichten van een bouwwerk worden gerespecteerd, ook al wijken deze af van het onderhavige bestemmingsplan. Deze bouwwerken mogen gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd. Het is dus niet toegestaan om een bouwwerk af te breken en geheel te vernieuwen. Evenmin is het toegestaan om het bouwwerk geleidelijk aan helemaal te vernieuwen. In geval het bouwwerk door een calamiteit verloren is gegaan, mag wel tot gehele nieuwbouw worden overgegaan, mits de bouwvergunning binnen een termijn van twee jaren na de calamiteit is aangevraagd. Deze bouwwerken mogen voorts nog met maximaal 10% worden uitgebreid.

Dit deel van het overgangsrecht heeft onder meer betrekking op een aantal carports aan de Wanmolen, de Aker, de Gaffel, Hagerspas, Haverfeld, Vlasakker en Lange Dreef die niet noch binnen de zone hoofdgebouwen noch binnen de zone bijgebouwen zijn gesitueerd; ook enkele andere bijgebouwen zijn onder het overgangsrecht geplaatst. De reden hiervoor is dat de huidige situering van de bouwwerken niet strookt met de gewenste ruimtelijke opbouw van het gebied.

De overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken zijn niet van toepassing op bebouwing die reeds in strijd was met het voor het onderhavige bestemmingsplan ter plekke van kracht zijnde plan.

Voor gebruik van gronden en opstallen is eveneens bepaald dat het strijdig gebruik mag worden gecontinueerd. Een uitzondering wordt echter gemaakt voor het gebruik dat reeds strijdig was met het voor het onderhavige bestemmingsplan ter plekke van kracht zijnde plan. Verandering van het gebruik is niet toegestaan tenzij de afwijking naar haar aard en omvang niet wordt vergroot.

*Artikel 18. Titel*

In dit artikel is de benaming van het bestemmingsplan opgenomen.

## 5. HANDHAVING

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling daarvan in een bestemmingsplan heeft geen zin, indien na de vaststelling van het bestemmingsplan geen handhaving plaatsvindt. Daarom is het belangrijk om reeds ten tijde van het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels.

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid.

- a. Voldoende kenbaarheid van het plan.  
Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven.  
De wet bevat enkele waarborgen ten aanzien van de te volgen procedure: deze heeft in de bestemmingsplanprocedure een aantal inspraakmomenten ingebouwd.
- b. Voldoende draagvlak voor het beleid en de regeling in het plan.  
De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van het plangebied. Uiteraard kan niet iedereen zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.
- c. Realistische en inzichtelijke regeling.  
Een juridische regeling dient inzichtelijk en realistisch te zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de bepalingen goed controleerbaar zijn. De voorschriften moeten derhalve niet meer regelen dan noodzakelijk is.
- d. Actief handhavingsbeleid.  
Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de voorschriften worden overtreden. Indien dit wordt nagelaten, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.  
De gemeente voert een actief handhavingsbeleid.

## **6. EXPLOITATIE**

Het betreft hier een conserverend bestemmingsplan, waarin geen rechtstreekse ontwikkelingen zijn voorzien. De uitvoering van het plan blijft, behoudens personele kosten, budgetneutraal. Voor zover civieltechnische activiteiten noodzakelijk zijn, zullen deze worden opgenomen in de algemene prioriteitenstelling in het kader van het onderhoudsbudget.

## 7 INSPRAAK EN VOOROVERLEG

De deelplannen 1, 2, 3 en 4 zijn conform art. 10 Bro in het vooroverleg en ex. art. 6a WRO in de inspraak gebracht. Dit is gefaseerd geschied, waarbij de volgende volgorde is aangehouden:

- deelplan 1 gedateerd maart 1999;
- deelplan 2 gedateerd mei 1999;
- deelplannen 3 en 4 beide gedateerd juni 2000 zijn tegelijkertijd in procedure gebracht.

### INSPRAAKVERORDENING

Ingevolge de inspraakverordening hebben de ontwerpbestemmingsplannen (deelplannen 1, 2, 3 en 4) ter inzage gelegen in het informatiecentrum binnen het gemeentehuis Beuningen.

Gedurende deze periode zijn enkele reacties binnengekomen.

Naar aanleiding van de binnengekomen visies (per deelplan) zijn enkele aanpassingen (toelichting, voorschriften en plankaart) doorgevoerd. Ook ambtshalve zijn diverse wijzigingen doorgevoerd.

### OVERLEGPARTNERS

- De dienst Ruimte Economie en Welzijn onderafdeling Gemeentelijke Plannen van de provincie Gelderland heeft bij schrijven van 31 mei 1999 (nr. RE99.29347) respectievelijk 6 augustus 1999 (nr. RE1999.53172) enkele (algemene) opmerkingen gemaakt ten aanzien van de deelplannen 1 en 2. Daarbij is een onderscheid gemaakt in planologische en juridische aspecten. In het kader van de planologische toetsing merken de diensten op dat onvoldoende aandacht is besteed aan de onderdelen verkeer en infrastructuur (waarbij gedacht moet worden aan bijvoorbeeld het verkeersveiligheidsplan en het Startprogramma Duurzaam Veilig), bodem alsmede geluid (beide in verband met nieuwbouwlocaties). Uit de juridische toetsing komt naar voren dat de diensten er de voorkeur aangeven om aan huis verbonden beroepen uitdrukkelijk in de voorschriften te regelen. Bij schrijven van 17 augustus 2000 (nr. RE2000.57946) heeft de dienst ten aanzien van de deelplannen 3 en 4 opgemerkt dat voor nieuwe ontwikkelingen, zoals nieuwbouw van woningen, rekening moet worden gehouden met de bestaande milieuhinder van bijvoorbeeld bedrijvigheid. Ook is voor dergelijke nieuwe ontwikkelingen een bodemonderzoek en (in principe) een akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Ook dient in de toelichting meer aandacht te worden besteed aan de te verwachten effecten op de waterhuishouding.

In een aanvullend schrijven van 11 juli 2000 (nr. RE2000.57946) wordt voorts nog aandacht gevraagd voor de archeologische paragraaf. Geadviseerd wordt om daartoe contact op te nemen met de rijksdienst Oudheidkundig Bodemonderzoek te Amersfoort.

*Reactie gemeente:* voor de wettelijk beschermde archeologische monumenten wordt het aanlegvergunningstelsel geschrapt omdat deze terreinen reeds voldoende beschermd ingevolge artikel 11 van de Monumentenwet. Het aanlegvergunningstelsel voegt hier niets aan toe.

In deelplan 1 zijn 3 nieuwbouwlocaties opgenomen. In het geldende bestemmingsplan bestonden deze bouwmogelijkheden al. Inmiddels is er ontheffing hogere grenswaarden verleend door gedeputeerden

staten van Gelderland.

Bodemonderzoeken zijn nog niet uitgevoerd omdat er een wettelijke koppeling bestaat tussen verlening van de bouwvergunning en het bouwen op verontreinigde grond. Bouwvergunning zal alleen verleend worden indien uit onderzoek blijkt dat de bodem niet verontreinigd is. De locaties zijn niet verdacht; er is daarom geen aanleiding om nu reeds onderzoek uit te voeren.

In het bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Voor de in het concept van het deelplan 4 opgenomen nieuwbouwlocaties zijn inmiddels bouwvergunningen verleend op basis van de geldende bestemmingsplannen. Onderzoeken zijn daarom niet vereist.

De opmerkingen over de waterhuishouding hebben betrekking op de ontwikkeling van een nieuw gebied; hier gaat het echter om een bestaand gebied.

Voorts is in de toelichting het onderdeel verkeer aangepast.

Tenslotte is de regeling voor aan huis verbonden beroepen en bedrijven in de voorschriften opgenomen. Hierbij zijn de te hanteren criteria van de toelichting naar de voorschriften overgeheveld.

- Het Waterbedrijf Gelderland heeft bij schrijven van 21 juli 2000 (kenmerk BK/MG/42514) verzocht om bij de nadere uitwerking van plannen rekening te houden met de aanwezige drinkwaterleidingen en deze voldoende te waarborgen in de regeling. Ook dient, waar nodig, een leidingenstrook te worden gereserveerd.

*Reactie gemeente:* Voor de hoofdtransportleiding is in het bestemmingsplan een afdoende bescherming opgenomen, mede omdat de volksgezondheid in het geding komt indien met deze leiding iets gebeurt. De overige waterleidingen worden via privaatrechtelijke overeenkomsten beschermd. Daarbij heeft de gemeente de Leidraad voor nutsbedrijven niet ondertekend. De gemeente kan en wil niet altijd voldoen aan de voorwaarden die het waterbedrijf stelt.

- De Kamer van Koophandel Centraal Gelderland geven bij schrijven van 25 juli 2000 (kenmerk Stirce/RW/IL/1074) te kennen geen voorstander te zijn van het voorbaat uitsluiten c.q. beperken van aan huis verbonden beroepen en bedrijven tot de woning en de aangebouwde bijgebouwen. Voorgesteld wordt om hiervoor een vrijstellingsregeling in het plan op te nemen. Voorts vinden zij de term "kleine" bij bedrijven in dit geval niet ruimtelijk relevant.

*Reactie gemeente:* Het beleid ten aanzien van aan huis verbonden beroepen/bedrijven wordt niet veranderd; de huidige regeling biedt voldoende mogelijkheden voor dit soort activiteiten binnen een woonbuurt. Wel is de term "kleine" geschrapt en vervangen door "lichte", dit laatste met name om een onderscheid te houden met de bestemmingsbenaming "bedrijven".

- De Gasunie heeft bij schrijven van 6 juli 2000 (kenmerk OZ-S00.B.1726) aangegeven dat de genoemde bebouwingsafstanden en toetsingsafstanden t.o.v. de aangeduide gastransportleidingen in deelplan 3 moeten worden aangepast.

*Reactie gemeente:* de toelichting is hierop aangepast.

- Politie Gelderland-Zuid District Tweestromenland Politie Keurmerk Veilig Wonen, verzoekt bij schrijven van 4 juli 2000 om bij nieuwbouw rekening te houden met de daarvoor geldende nieuwe NEN-norm.

*Reactie gemeente:* Het politiekenmerk heeft onder andere betrekking op beveiliging van woningen, hetgeen een uitvoeringszaak is, en niet via het bestemmingsplan geregeld kan worden. Het veilig inrichten van woonwijken is hier niet van toepassing, omdat het om een bestaande situatie gaat.

- De Stichting vrouwen advies commissie voor de woningbouw (VAC) verzoekt bij schrijven van 9 augustus 2000 om bij vernieuwingsprojecten rekening te houden met het VAC-advies m.b.t. het nieuw integraal veiligheidsplan als preventieve maatregelen. Voorts wordt gewezen op een aantal feitelijke problemen binnen de plangebieden.

*Reactie gemeente:* Opmerkingen zien toe op uitvoeringszaken en niet op aspecten die via het bestemmingsplan worden geregeld.

- Het Polderdistrict Groot Maas en Waal merkt bij schrijven van 4 augustus 2000 (kenmerk U/0001876) op dat de passage ten aanzien van het aspect water in de toelichting, wat betreft de functie en de bebouwingmogelijkheden, bijstelling behoeft. Voorts wordt verzocht om de voorschriften aan te passen met betrekking tot de leggerwatergangen. Daarnaast wordt gevraagd om in het plan wijzigingsmogelijkheden voor de hoofdfunctie van de watergangen en -partijen op te nemen zodat de voorstellen uit de strategienota eenvoudiger kunnen worden uitgevoerd.

*Reactie gemeente:* De toelichting is hierop aangepast. Aanpassing van de voorschriften is niet aan de orde. De regeling voor A-watergangen is neergelegd in de Keur van de Polder. Een regeling in het bestemmingsplan zou leiden tot een dubbel-regeling, hetgeen niet wenselijk is.

- De volgende instanties laten weten dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen:
  - Het Zuiveringsschap Rivierenland, bij schrijven van 19 juli 2000 (kenmerk JW/JdC/2000-8216);
  - Het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, bij schrijven van 2 augustus 2000 (kenmerk PvdH/M 274 en 277); geeft overigens te kennen de plannen geschikt te vinden voor toepassing van artikel 19,2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;
  - KPN Vaste Net. Bij schrijven van 28 juni 2000 (kenmerk UTN SV) geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

## 8 VASTSTELLING

De deelplannen 1, 2, 3 en 4 van het ontwerpbestemmingsplan van de Kern Beuningen hebben ex artikel 23 WRO van donderdag 18 januari 2001 tot en met woensdag 14 februari 2001 ter inzage gelegen ten behoeve van de vaststelling.

Een ieder die gebruik heeft gemaakt van het indienen van een bezwaarschrift (zienswijzen) is in de gelegenheid gesteld om ten overstaan van de commissie V.R.O.C. (tijdens de hooravond op 10 april 2001) zijn/haar zienswijzen toe te lichten. Op 8 mei 2001 heeft de commissie een advies uitgebracht over de vaststelling van de deelplannen.

Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen en de commissie gehoord te hebben zijn op 29 mei 2001 de deelplannen 1, 2, 3 en 4 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad van Beuningen.

Voor een gedetailleerd overzicht van de ingebrachte zienswijzen en de ambtshalve aanpassingen wordt verwezen naar het besluit van de raad der gemeente Beuningen van 29 mei 2001. Het vaststellingsbesluit is als externe bijlage bij het respectievelijk deelplan gevoegd. Zowel de voorschriften als de plankaarten zijn hierop aangepast. Tegelijkertijd zijn de toelichtingen aangepast c.q. aangevuld.

Binnen alle deelplannen is nu een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt binnen de bestemmingen "Verkeer en groen" en "Groenvoorzieningen" jeugdontmoetingsplekken en/of hondenuitlaatplaatsen te situeren.

Bij niet-vrijstaande woningen wordt nu via vrijstelling de mogelijkheid geboden om deze uit te breiden in maximaal de hoogtemaatvoering van het hoofdgebouw.

Voor percelen met een oppervlakte tussen de 400 m<sup>2</sup> en 1000 m<sup>2</sup> is een vrijstelling toegevoegd om de oppervlakte aan bijgebouwen in deze zone bijgebouwen van 50 m<sup>2</sup> tot maximaal 75 m<sup>2</sup> uit te breiden.

In de overgangsbepalingen is een regeling toegevoegd die erop toeziet dat bouwwerken die niet overeenkomst met het hiervoor vigerende bestemmingsplan zijn gebouwd, van het overgangsrecht zijn uitgesloten.

Voor deelplan 2 is met name van belang dat een vrijstellingsregeling is opgenomen voor het situeren van GSM-masten binnen de bestemming Sport en recreatie (artikel 9). Bovendien is binnen de bestemming Bedrijven (artikel 8) een bestaand café aan de Houtduiflaan (huisnummer 5) toegevoegd.

Voorts zijn de toelichting en de plankaart van de deelplannen op ondergeschikte onderdelen aangepast c.q. aangevuld. De meeste aanpassingen op de kaart betreffen een uitbreiding van de zone hoofdgebouwen en/of de verlegging van de bebouwingsgrens en dit meestal gerelateerd aan een (goedgekeurd / voorgenomen) bouwplan of in verband met een andere specifieke situatie.

De vastgestelde deelplannen (1, 2, 3 en 4) van het bestemmingsplan Kern Beuningen zijn ex artikel 26 WRO met ingang van donderdag 21 juni 2001 ter visie gelegd t.b.v. de goedkeuringsprocedure bij Gedeputeerde Staten van Gelderland.