

INHOUD	BLZ
1. INLEIDING	2
2. BESCHRIJVING PLANGEBIED	6
2.1. Algemeen	6
2.2. Centrum-Oost	6
2.3. De Haaghe	8
2.4. Van Heemstraweg.....	8
2.5. Milieu.....	9
3. BELEIDSDOELSTELLINGEN	11
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
4. JURIDISCHE REGELING	19
4.1. Algemeen.....	19
4.2. Artikelsgewijze bespreking.....	20
5. HANDHAVING	27
6. EXPLOITATIE.....	28
7. INSpraak EN VOOROVERLEG	29
8. VASTSTELLING	32

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, waaronder het in dit plan opgenomen gebied De Haaghe.

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 wijkarakteristiek, 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 daadwerkelijke 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 1 (zie overzichtstekening volgende pagina) grenst direct aan het centrum van Beuningen en omvat de meest noordoostelijke bebouwing van de kern alsmede de begraafplaats. Binnen dit deelgebied bevinden zich de wijken Centrum-Oost en De Haaghe. De ontsluiting van deze wijken vindt in hoofdzaak plaats via de Haaghstraat en de Burgemeester Geradtslaan. Daarnaast ligt een deel van de Van Heemstraweg binnen het plangebied. De Van Heemstraweg heeft nog steeds een belangrijke verbindingfunctie. Dit zowel tussen de kernen van Beuningen onderling als tussen het centrum van Beuningen en de binnenstad van Nijmegen. In de volgende paragrafen wordt een beschrijving gegeven van de wijken Centrum-Oost en De Haaghe. Vervolgens wordt aan de Van Heemstraweg apart aandacht besteed vanwege de specifieke ruimtelijke situatie. Tenslotte wordt ingegaan op enkele milieuaspecten.

2.2. CENTRUM-OOST

Situering

Centrum-Oost is ingeklemd tussen de Van Heemstraweg, de Haaghstraat, de Burgemeester Geradtslaan en het centrum van Beuningen. Het is de eerste 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 woningbouw is vrijwel uitsluitend uitgevoerd in laagbouw met kappen, overwegend rijenbouw. Enkele straten zijn bebouwd met twee onder één kap woningen. Aan de randen komen ook enkele vrijstaande woningen voor. In het oostelijk deel ligt een rij patiowoningen zonder kap. De aan de westelijke zijde van de Haagstraat gelegen woningen zijn fors van maat en liggen niet evenwijdig aan de weg. Hierdoor is ruimte voor openbaar groen. De aan de Molenstraat gesitueerde standerdmolen en het voormalig molenhuis zijn gerestaureerd; deze monumenten vormen een bijzonder accent in deze buurt.

Ontsluiting

De wijk is ontsloten via een directe aansluiting van het stratennet op de Burgemeester Geradtslaan aan de zuidzijde, een doorsteek vanuit de Pinksterbloemstraat (de Brunelstraat) naar de Haaghstraat aan de oostzijde en via de Molenstraat naar de westzijde. De Molenstraat heeft in dit deel van de buurt een beperkte ontsluitingsfunctie voor het autoverkeer.

Openbaar groen

De wijk heeft weinig openbaar groen. De enige elementen van formaat zijn het Beatrixplein en de zone rond de Pinksterbloemstraat. Daarnaast komen in de Akeleistraat en de Lupinestraat verspreide groenelementen voor. Ook in de Anjelierstraat komen enkele groene terreintjes voor. Langs de Burgemeester Geradtslaan wordt het beeld vooral bepaald door de openbare groene ruimten aan de zuidzijde tussen de schuingeplaatste huizenblokken en de weg. Aan de ene zijde van deze weg ligt een doorgaande huizenrij, alleen onderbroken door enkele blokken groen die het aanzicht nadrukkelijk mede bepalen. Aan de andere zijde van de weg bevindt zich een hoge haag langs de sportvelden.

Overzichtstekening deelgebied 1

Aan de oostelijke zijde van de Haagstraat bevinden zich tussen de woningbouw enige openbare groene ruimten, die essentieel zijn voor de belevingswaarde. Tevens zijn hier van belang de deels op de middenberm van de Haagstraat geplaatste forse bomen. In het zuidelijk deel van de weg ontbreekt een boombeplanting.

2.3. DE HAAGHE

Situering

De Haaghe is gelegen ten zuiden van de Van Heemstraweg, ten westen van de begraafplaats en het woongebiedje Hogewald (een uitwerking van de Beuningse Plas) en ten oosten van de Haaghstraat. Het is de eerste wijk, waar een intensieve relatie tussen water, groen en wonen is gerealiseerd.

Bebouwing

In deze wijk bevinden zich vrijwel uitsluitend vrijstaande of via bijgebouwen geschakelde woningen. Een belangrijk deel van de woningen is uitgevoerd in één bouwlaag; ongeveer 1/3 deel van de woningen heeft twee bouwlagen. Alle woningen zijn van een kap voorzien. De woningen zijn over het algemeen gelegen op vrij ruime kavels. De bijgebouwen liggen ver naar achteren in vergelijking met de hoofdbouwen, waardoor een duidelijke openheid wordt uitgestraald. Op de hoek van de Van Heemstraweg staat een monumentaal pand dat door uitstraling en situering een duidelijke markering vormt bij de entree naar de Haagstraat.

Ontsluiting

Door de wijk slingert de weg De Haaghe; deze takt in het westen op diverse punten aan op de Haagstraat en in het zuiden op de Hogewaldstraat.

Openbaar groen

Een specifiek kenmerk voor deze wijk zijn de groene berm, die ook de tweezijdig bebouwde straten een riant aanzicht geven. Het is daarom ongewenst deze berm uit te geven.

2.4. VAN HEEMSTRAWEG

Bebouwing

De ontwikkeling van de wijk de Haaghe was aanleiding om duidelijkheid te brengen in de beeldvorming van Beuningen langs de Van Heemstraweg. In het kader van het bestemmingsplan De Haaghe werd een aantal panden gebouwd langs parallelwegen van de Van Heemstraweg. Dit geheel vormt een duidelijke beëindiging van de aan de kern gebonden lintbebouwing en tevens een entree naar het dorp. De lintbebouwing vertoont een gemengd karakter en is zodanig gesitueerd dat een te aaneengesloten bebouwingwand wordt voorkomen. De presentatie naar de Van Heemstraweg is van groot belang. Kenmerk is ook de aanwezigheid van open terreinen, die de bebouwing onderbreken. Deels is dit openbaar gebied, deels zijn dit privéterreinen, die bijvoorbeeld als dierenwei in gebruik zijn.

Monumenten

Langs de Van Heemstraweg is een aantal monumenten gelegen. In het algemeen zijn dit afgeronde vrijstaande gebouwen, die een duidelijke karakteristieke eigenheid vertonen en daarmee een verrijking van de bebouwde omgeving betekenen.

Bijzondere elementen

Bijzondere elementen in het milieu van de Van Heemstraweg zijn daarnaast het gemeentehuis en een dineruitzendingsbedrijf/assuradeur. Het gemeentehuis past met zijn voorterrein goed in het wisselende me-

rendeels open beeld van de bebouwing. De open ruimte naast het cateringbedrijf heeft een versturende werking in het geheel.

Openbaar groen

Van overwegend belang is de boombeplanting langs de Van Heemstraweg. In het profiel van de weg vormen de groene bermen een belangrijk onderdeel in de presentatie van de weg. Voor de verkeersveiligheid zijn parallel aan de Van Heemstraweg vrijliggende fietspaden aangelegd.

2.5. MILIEU

Binnen het plangebied bevindt zich een vijftal bedrijven. Daarnaast zijn er vier zogenaamde bijzondere functies aanwezig alsmede een molen.

Bedrijven

Het betreft de volgende bedrijven:

- | | |
|---------------------------------------|---------------------------------|
| 1. groentenwinkel/slagerij | Molenstraat 14 |
| 2. praktijkruimte | Molenstraat 36 |
| 3. praktijkruimte oefentherapie | Burgemeester Verstraatenlaan 35 |
| 4. dineruitzendingsbedrijf/assuradeur | Van Heemstraweg 59 |

Dit zijn bedrijfstypen die door hun activiteiten en situering ten opzichte van de bebouwing niet conflicteren 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 viertal bijzondere voorzieningen gelegen:

- | | |
|------------------------------|---------------------|
| 1. begraafplaats | Van Heemstraweg 49a |
| 2. gemeentehuis | Van Heemstraweg 46 |
| 3. Rode Kruisgebouw | Begoniastraat 1b |
| 4. sociaal-cultureel centrum | Molenstraat 54 |

Het betreft voorzieningen van een zodanige aard en ligging, dat zij passen binnen het woongebied. Er doen zich geen conflictsituaties voor.

Molen(biotoop)

Binnen het plangebied bevindt zich de standerdmolen. Deze molen heeft onlangs een volledige restauratie ondergaan. Voor de windvang en de belevingswaarde van een molen is het van belang dat de obstakelhoogte in de omgeving van de molen wordt gerelateerd aan de afstand van dit obstakel tot de molen.

In een onderzoek ("De inrichting van de omgeving van molen", augustus 1982), verricht door de werkgroep molenbiotoop van De Hollandsche Molen (een vereniging tot behoud van molens in Nederland) zijn normen ontwikkeld op welke wijze met de molen rekening kan worden gehouden. Het onderzoek heeft betrekking op de hele omgeving van een molen, voorzover die van invloed is op het functioneren van de molen als maalwerktuig en als monument. Naast de windvang dient tevens gelet te worden op de belevingswaarde van de molen.

Voor een vrije windvang (geen obstakels) is een zone van tenminste 100 meter nodig; deze is als aanduiding op de plankaart opgenomen. De hoogte van de (aanwezige en toekomstige) bebouwing dient bij voorkeur

niet hoger te zijn dan de onderkant van de wieken van de Standerdmolen, te weten 2,5 meter.

Deze situatie is op dit moment niet aanwezig. Binnen de zone van 100 meter is een aantal gebouwen aanwezig, waaronder woningen, een Rode Kruisgebouw en een sociaal-cultureel centrum.

In de Provinciale Molenverordening wordt in een dergelijk geval als uitgangspunt voor het verlenen van een vergunning uitgegaan van het principe dat de bestaande bebouwing door nieuwbouw mag worden vervangen, mits de belemmering voor de windvang van de molen niet wordt vergroot.

Verkeerslawaaï

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 Haagstraat en de Burgemeester Geradtslaan zijn in het verkeersveiligheidsplan aangewezen als erftoegangswegen. 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.

De Van Heemstraweg is in het verkeersveiligheidsplan aangewezen als een gebiedsontsluitingsweg, waarvoor een snelheid van 50 km/uur blijft gelden.

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 Rivierenland.

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 bebouwingvrij 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;
- de *breedte van de zone hoofdgebouwen* is 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 dit 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 Haaghstraat 13 en 21.

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 bouw mogelijkheden 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 hoofdgebouw 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 te

ven 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. Het gaat hier om woningen in de Haaghe, langs de Van Heemstraweg, ten noorden van de Klaproosstraat en in het gebied begrensd door de Haaghstraat, de Wingerdstraat en de Pinksterbloemstraat

In enkele gevallen betekent dit uitgangspunt dat bestaande bijgebouwen geheel of deels buiten de zone bijgebouwen komen te liggen; op deze bijgebouwen is het regiem van het overgangsrecht van toepassing.

Het betreft hier hoofdzakelijk percelen met vrijstaande woningen en – binnen het gebied de Haaghe – twee-onder-één kappers, die zich kenmerken door hun relatieve openheid.

Voor de situering van de bebouwingsgrens is bij bebouwing langs de Van Heemstraweg als extra criterium meegenomen dat de presentatie naar deze weg van groot belang is. Het gevolg is dat de bebouwingsgrens steeds aan de van de Van Heemstraweg afgekeerde zijde van de zone hoofdgebouwen is gelegd, zelfs indien niet ontsloten wordt op de Van Heemstraweg. Er kunnen dus geen bijgebouwen worden gerealiseerd tussen de bestaande woning en de Van Heemstraweg.

- In andere 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 in het gebied tussen de Burgemeester Verstraatenlaan, de Christinastraat, de Burgemeester Geradtslaan en het Juliana-plein. Hetzelfde uitgangspunt is gehanteerd voor de woningen gelegen ter weerszijden van de Korenbloemstraat en de woningen op de adressen Molenstraat 9, 11 en 13.
De keuze voor het situeren van de bebouwingsgrens op 10 meter leidt er wel toe dat enkele bestaande bijgebouwen in het gebied "geen gebouwen toegestaan" liggen, zodat deze bijgebouwen onder het overgangsrecht komen te vallen.
- 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. Ook hier gaat voor enkele bestaande bijgebouwen het overgangsrecht gelden.
- de situering van de bebouwingsgrens ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens is alleen van belang in hoeksituaties. Over het algemeen is de zijdelingse bebouwingsgrens hier 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; anderzijds 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 oostkant van de wijk

De Haaghe.

Ten tweede bij een aantal (grotere) open privéterreinen. Om het open en gevarieerde karakter van deze terreinen te behouden is besloten om de bebouwingsgrens elders op het perceel terug te leggen. Dit is bijvoorbeeld het geval bij het merendeel van de percelen gelegen in het hoekje ten zuidoosten van de Lindenstraat/Hogewaldstraat en een aantal percelen ten noorden van de Van Heemstraweg.

Ten derde bij de rijtjeswoningen aan de noordzijde van de Molenstraat. Momenteel liggen hier op de erfgrans nog schuurtjes die een ruimtelijk verstoring effect hebben. Door het verschuiven van de erfgrans hier worden de schuurtjes onder het overgangsrecht geplaatst.

- bij het perceel Van Heemstraweg 51 (monument) is het gebied tussen bebouwingsgrenzen meer geïsoleerd gelegen. Het hier aanwezige pand markeert de hoek Van Heemstraweg / Haagstraat en vormt daarmee een wezenlijk onderdeel van het hier aanwezige straatbeeld. Aanbouwen zijn door deze geëxponeerde ligging ongewenst. Bijgebouwen dienen zo nodig vrijstaand in de zuidoosthoek van het terrein te worden gesitueerd.
 - bij het perceel Van Heemstraweg 58 is het gebied tussen bebouwingsgrenzen eveneens geheel los van de woning op het terrein gelegd. Hiermee wordt bereikt dat de bijgebouwen geen afbreuk doen aan de monumentale woning. De woning blijft een een solitaire ligging op het perceel behouden.
- 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. Nieuwbouwwoningen

Voor percelen waar nieuwbouwwoningen zijn geprojecteerd is ervoor gekozen om maximale maten in meters op te nemen. Om flexibiliteit in situering te bieden en toch te voorkomen dat een te massale bebouwing is besloten om de omvang van de zone hoofdgebouwen ruim te houden, maar de bebouwingmogelijkheden binnen deze zone aan extra eisen te binden. Zo mag het hoofdgebouw (kort gezegd dat deel van de woning dat een hogere goot-/bebouwingshoogte heeft dan maximaal voor bijgebouwen is toegestaan) maximaal 60 % van de zone hoofdgebouwen bestrijken. Ook is aangegeven welke inhoud van de woningen (hoofdgebouw met aan- en uitbouwen) ten hoogste mogen hebben. Hierbij wordt wederom gekeken naar de omvang van het bouwperceel waarop de woning is geprojecteerd.

c. 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 bebouwingmogelijkheden 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.

d. 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- of 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 gespreide bedrijfsvestigingen kunnen op de huidige locatie blijven bestaan. Ook bij de bedrijven is gekozen voor het aangegeven van een zone hoofdgebouwen – voor zover van toepassing – een zone bijgebouwen alsmede een zone geen gebouwen toegestaan. Binnen de zone hoofdgebouwen mogen zowel hoofd- als bijgebouwen worden opgericht; in de zone bijgebouwen zijn enkel bijgebouwen 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 (begraafplaats, gemeentehuis, Rode Kruisgebouw en sociaal-cultureel centrum) kunnen op de huidige locatie worden gehandhaafd. Voor zover het niet betreft de begraafplaats, mogen de diverse vormen van bijzondere voorzieningen onderling vrij worden uitgewisseld. Met de bestaande bouwrechten is zoveel mogelijk rekening gehouden. Dit heeft geleid tot de op de kaart ingetekende zones.

3.3. GROEN EN RECREATIEVE VOORZIENINGEN

Met betrekking tot de groenaspecten en de recreatieve voorzieningen worden 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. 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 en 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 overvoeren 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 3.00 m te onderhouden.

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

- 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.
- voor de geprojecteerde nieuwbouwwoningen aan de Van Heemstraweg en Klaproosstraat zijn akoestische onderzoeken verricht en als externe bijlagen bijgevoegd. Voor de geprojecteerde woningen gelegen naast Van Heemstraweg 53 heeft de Provincie ontheffing hogere grenswaarden verleend onder nummer MW 2001 10504.

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 bestem-

mingsplan. Is het antwoord ja, dan moet vervolgens bij de bebouwingsregels 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 onduidelijkheden.

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 hondeneleidingsbeleid 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-watgang (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 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) en rijenbouw (R) (alle bestaand) en nieuwbouwwoningen.

Vrijstaande woningen zijn woningen die op geen enkele wijze zijn verbonden met een andere woning. Nieuwbouwwoningen worden eveneens aangemerkt als vrijstaand. Een gekoppelde woning is een woning die rechtstreeks (via het hoofdgebouw) aan een andere woning is gebouwd. 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 kunnen bovendien worden uitgebreid binnen de zone hoofdgebouwen met inachtneming van de (voorgenomen) hoogtematen van de bestaande woning. Voor de nieuwbouwwoningen (vrijstaand) geldt hetzelfde als voor de vrijstaande woningen, met dien verstand dat deze moeten voldoen aan maatvoeringseisen met betrekking tot de goot- en bebouwingshoogte, bebouwde oppervlakte en bebouwingspercentage.

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 complexgewijs dient te worden aangepakt. Hiermee wordt de onwenselijke situatie voorkomen dat één woning bij twee-onder-één kappers (of rijenwoningen en meergezinshuizen) 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 m² mag binnen de zone bijgebouwen maximaal 50 m² aan bijgebouwen worden gesitueerd. Bij bouwpercelen met een omvang van 1000 m² tot 1200 m² bedraagt deze bebouwde oppervlakte maximaal 75 m² en bij bouwpercelen met een grotere omvang dan 1200 m² is ten hoogste 100 m² 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 m² tot 1000 m². In bepaalde situaties werkt de voorgeschreven norm van 50 m² aan bijgebouwen onnodig beperkend. Vandaar dat via vrijstelling een omvang tot 75 m² 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 toe-

nemen. 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 stedenbouwkundige 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 m²;
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 met het oog op de openheid.

In verband met het waarborgen van de ruimtelijke uitstraling en zichtbaarheid van monumenten is de mogelijkheid opgenomen tot het stellen van nadere eisen aan de situering van bouwwerken.

Artikel 6. Autoboxen

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

Artikel 7. Bijzondere voorzieningen

In dit artikel is een regeling opgenomen voor het sociaal-cultureel centrum, het gemeentehuis, het Rode Kruisgebouw en de bestaande begraafplaats. De begraafplaats is specifiek bestemd; de overige functies hebben een algemenere bestemming bijzondere doeleinden gekregen. Daarbij is aangesloten bij de vigerende regelingen. Dit maakt dat de functies (behalve de begraafplaats) onderling vrij uitwisselbaar zijn. De gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de zone hoofdgebouwen.

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

Artikel 8. Bedrijven

Ook voor de binnen het plangebied gelegen bedrijven is bij het leggen van een bestemming uitgegaan van de vigerende bestemming. Dit betekent dat de groentewinkel/slagerij is aangewezen als "centrumvoorzieningen", de 2 praktijkruimten als "praktijkruimte" en het dineruitzendingsbedrijf/assuradeur als "lichte bedrijven" (categorieën 1 en 2 en bijzondere detailhandel. In de van de voorschriften deel uitmakende Staat van bedrijfsactiviteiten is aangegeven welke bedrijven behoren tot de categorieën 1 en 2. In de definitiebepalingen wordt uiteengezet welke vormen van detailhandel vallen onder het begrip bijzondere detailhandel.

Overigens zijn nog vrijstellingen opgenomen om binnen de gronden met de aanduiding "lichte bedrijven" andere bedrijven toe te staan die vergelijkbaar zijn aan de bedrijven in de categorieën 1 en 2 dan wel andere vormen van detailhandel toe te staan. Door middel van het opnemen van een aantal randvoorwaarden in de vrijstellingsbevoegdheden wordt de vestiging voorkomen van vormen van bedrijvigheid die niet acceptabel

zijn binnen een woonbuurt.

Tenslotte is voor de praktijkruimte op het adres Molenstraat 36 een vrijstelling opgenomen voor het vergroten van de bestaande goothoogte, bebouwingshoogte en dakhelling. Dit bedrijfspand maakt namelijk deel uit van een woningblok waarvoor een vergelijkbare regeling geldt.

In de zone hoofdgebouwen mogen hoofdgebouwen en bijgebouwen worden gebouwd; in het gebied gelegen tussen de bebouwingsgrenzen zijn uitsluitend bijgebouwen toegestaan. De maatvoering is vastgelegd in een bij de voorschriften gevoegde tabel.

Artikel 9. Molen

Deze bestemming ziet toe op de standerdmolen aan de Molenstraat. De bestaande (monumentale) bebouwing is gefixeerd wat betreft situering en maatvoering.

Artikel 10. Openbaar nut

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

Artikel 11. Leidingen

In de gronden met de bestemming Leidingen is een persriolering gelegen. Teneinde deze 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. Beschermingszone Molenbiotoop

Rondom de Standerdmolen is een cirkel van 100 meter opgenomen om het belang van deze molen als werktuig en beeldbepalend element te verzekeren. Binnen deze zone mogen nieuwe bouwwerken met een hoogte tot 2,5 meter zonder meer worden opgericht. Indien de bouwwerken hoger zijn komen ze uit te steken boven de onderzijde van de wieden. Dergelijke hogere bouwwerken mogen dan ook enkel worden opgericht indien blijkt dat de belangen van de molen niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 13. 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 14. 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 voorschijnlijk 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. 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 15. Algemene vrijstellingsbevoegdheid

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

Artikel 16. 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 17. 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 18. 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 enkele bijgebouwen in de wijk De Haaghe die niet noch binnen de zone hoofdgebouwen noch binnen de zone bijgebouwen zijn gesitueerd.

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 19. 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 verder geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Voor de in het concept van 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 m² en 1000 m² is een vrijstelling toegevoegd om de oppervlakte aan bijgebouwen in deze zone bijgebouwen van 50 m² tot maximaal 75 m² 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 1 is met name van belang dat het plangebied is uitgebreid met gronden die ten noorden van de Van Heemstraweg zijn gelegen. Momenteel vigeert voor deze gronden het bestemmingsplan Buitengebied, het betreft een tweetal woningen (nr. 38 en 42 bestemd als Burgerwoningen) die gesitueerd zijn op royale percelen. Gezien het gebruik (woondoeleinden) en de ligging (de beide percelen grenzen alleen met de noordzijde aan het buitengebied) maken deze gronden feitelijk deel uit van de binnen de bebouwde kom gelegen lintbebouwing aan de Van Heemstraweg. Daarom is ervoor gekozen om de gronden alsnog in het plangebied op te nemen.

Bovendien is de mogelijkheid tot het oprichten van een dienstwoning bij de begraafplaats komen te vervallen.

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.