

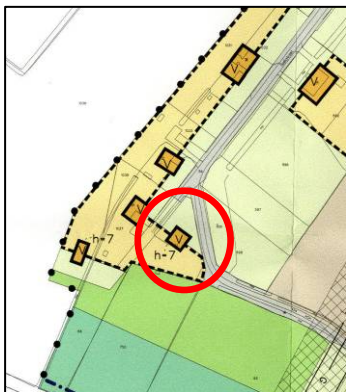
INHOUD

BLZ

1.	INLEIDING	3
2.	BESTAANDE SITUATIE PERCEEL EN OMGEVING	4
3.	GEMEENTELIJK BELEID	6
4.	DIVERSE TOETSINGSCRITERIA	8
5.	JURIDISCHE REGELING	9



Overzichtstekening



Verkleind fragment vigerende
plankaart

1. INLEIDING

Voor het onderhavige driehoekige plangebied (verder te noemen: perceel) is binnen het vigerende 'Bestemmingsplan Beuningse Plas De Waterplas' de bestemming 'Wonen' (artikel 7) toegekend. Binnen deze woonbestemming zijn de situering van hoofdgebouwen, bijgebouwen en andere bouwwerken beperkt tot een drietal zones, te weten: 'zone hoofdgebouwen', 'zone achtertuin' en 'zone tuin'. Zie de afbeelding in de kantlijn waar het betreffende perceel rood is omlijnd.

Echter van deze geboden bouwmogelijkheid binnen het perceel wordt geen gebruik gemaakt. De reden daarvan is dat de initiatiefnemer, in overleg met de gemeente, gekozen heeft voor een andere (nabij gelegen) bouwoptie aan de Palinggracht nr. 59. Deze bouw aanvraag is getoetst aan het ruimtelijk gemeentelijk beleid en als positief beoordeeld. Gelet op de urgentie van het bouwplan kon niet op de procedurele afronding van een nieuw bestemmingsplan worden gewacht. Derhalve heeft de gemeente haar medewerking verleend door het opstarten en doorlopen van een zelfstandige projectprocedure conform artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO), te weten: 'Ruimtelijke onderbouwing Palinggracht 59'. Via deze versnelde procedure is een verklaring van 'geen bezwaar' van Gedeputeerde Staten (GS) van Gelderland voor een dergelijk bouwproject niet nodig. Derhalve kan dan ook door de gemeente reeds reeks vrijstelling worden (inmiddels) verleend van het vigerende bestemmingsplan, zie tevens hoofdstuk 3 'Gemeentelijk beleid'. Dit laat onverlet dat er in dit kader o.a. eerst nog een milieutoets, watertoets en een toets ten aanzien van externe veiligheid, leidingzones, archeologie en de Flora en faunawet zijn vereist. Via deze artikel 19 procedure kan er uiteindelijk een woning worden gebouwd voor de initiatiefnemer die meer voldoet aan zijn woonwensen waaronder ook begrepen de situering. De initiatiefnemer is de eigenaar van de bedoelde bouwlocatie en tevens van het onderhavige plangebied. Het voorliggende bestemmingsplan is dus een logisch voortvloeisel van deze artikel 19, lid 2 WRO procedure. Binnen het onderhavige bestemmingsplan zijn dan ook geen rechtstreekse ontwikkelingen voorzien, integendeel het heeft een sterk conserverend karakter. Op deze manier wordt recht gedaan aan het feitelijk te handhaven gebruik.

Voor de ligging van het perceel in groter verband wordt verwezen naar de nevenstaande bladzijde, waarop het perceel middels een rode ster nader is aangeduid op een straatnamenkaart van de kern Beuningen.

Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt ingegaan op de bestaande situatie en de omgeving. Vervolgens komen in de volgende hoofdstukken achtereenvolgens aan de orde het gemeentelijk beleid, diverse toetsingscriteria en tot slot de juridische regeling.

2. BESTAANDE SITUATIE PERCEEL EN OMGEVING



Google

In deze paragraaf wordt een beschouwing gegeven van het perceel en de directe omgeving zoals deze zijn waargenomen tijdens de veldinventarisatie van november 2008. De tussen de tekst gevoegde foto's ondersteunen het geschetste beeld.

De Reekstraat gaat ter hoogte van de kruising met de Lagunesingel over in de Verlengde Reekstraat, en is aan te merken als een restant van een oude ontsluitingsweg met een karakteristiek, kleinschalig agrarisch karakter. De bermen van de rijbaan en aanliggende erven zijn voor een groot gedeelte beplant. Vanaf de weg zijn tussen de verspreid liggende vrijstaande bebouwing enkele doorzichten naar het achterliggende gebied aanwezig. De woningen suggereren het wonen aan "boerenerven" (beukenhagen, boomgaard etc.).

Het perceel (kadastraal bekend onder sectie F nummer 61 heeft een oppervlakte van circa 1.240 m²) ligt aan de Verlengde Reekstraat en heeft een driehoekige vorm (zie foto kantlijn). Het perceel is in gebruik als schapenweiland en voorzien van enkele fruitbomen. Aan de westzijde van het perceel bevindt zich een vrijstaande woning (Verlengde Reekstraat nr. 10) die zijn verharde ontsluiting direct langs deze zijde van het driehoekige perceel heeft lopen (foto 1).



Foto 1

Aan de achterzijde c.q. westzijde van de woning nr. 10 (foto 2) zijn de in aanbouw zijnde woningen te zien zoals aan de Palinggracht (woonwijk 'De Rietlanden'). Overigens geldt het tussendoorzicht op 'De Rietlanden' ook voor de overige bestaande woningen (nummers 8, 6, 4 en 2) aan deze zijde van de Verlengde Reekstraat.



Foto 2

Tussen deze respectievelijke achtertuinen (nrs. 2 t/m 10) en de in aanbouw zijnde woonwijk 'De Rietlanden' loopt een waterpartij (foto 3).



Foto 3

3. GEMEENTELIJK BELEID

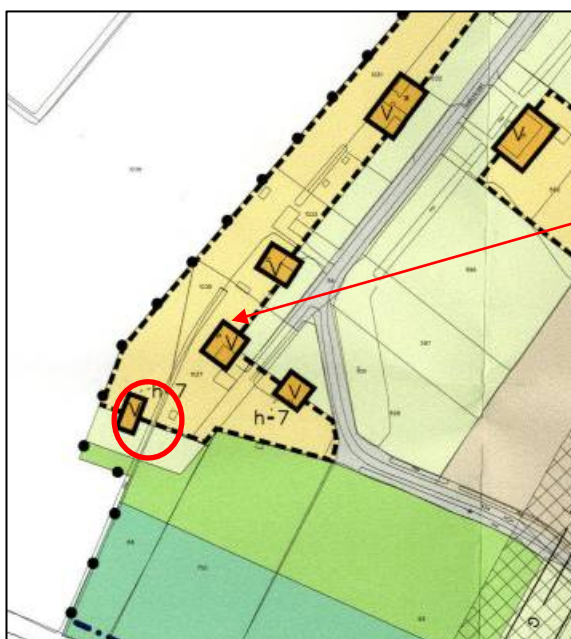
Zoals in de inleiding is vermeld gaat het om de binnen het perceel de vigerende bouwmogelijkheid te schrappen, hetgeen een duidelijke onderlinge samenhang heeft met de gemeentelijke 'Ruimtelijke onderbouwing Palinggracht 59' behorend bij de bouwaanvraag 20080171, gedateerd september 2008.

Inmiddels hebben Burgemeester en Wethouders (B&W) vrijstelling c.q. bouwvergunning verleend op 3 december 2008.

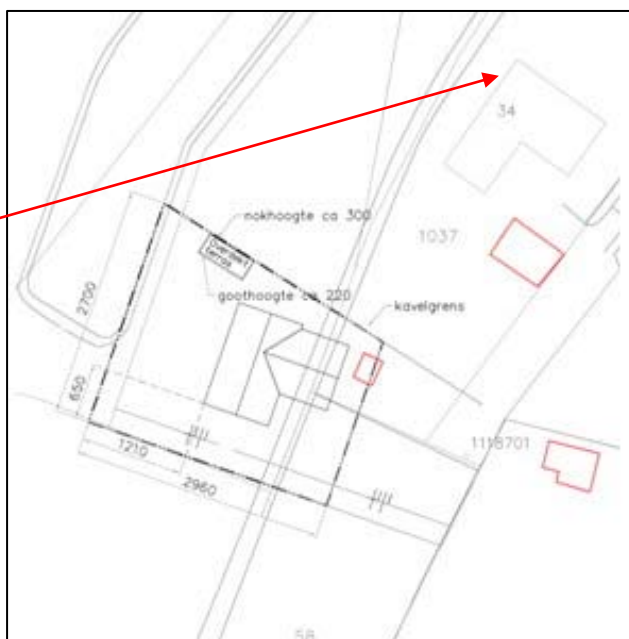
Voor de situering van de beoogde nieuwbouwwoning zie de afbeelding 'Situering nieuwbouwwoning'. Voor de verdere beeldvorming is de bouwlocatie van de nieuwbouwwoning geprojecteerd op de vigerende plankaart 'Bestemmingsplan Beuningse Plas De Waterplas', door de gemeenteraad op 3 juni 2003 vastgesteld, 16 december 2003 gedeeltelijk goedgekeurd door GS van Gelderland en onherroepelijk geworden op 12 januari 2005.

Zoals vermeld heeft de gemeente haar medewerking verleend aan de bouwaanvraag. Voor de inzichtelijkheid is een afbeelding 'Verkleind fragment vigerende plankaart' geplaatst waar de geprojecteerde bouwlocatie rood is omcirkeld. Hierbij dient te worden opgemerkt dat voor de geboden bouwmogelijkheid ('zone hoofdgebouwen') goedkeuring is onthouden. Overigens is deze nieuwbouwwoning min of meer aan de westzijde van de 'zone hoofdgebouwen' geprojecteerd.

Tussen de beide afbeeldingen is een oriëntatie (rode) lijn geplaatst.



Verkleind fragment vigerende plankaart

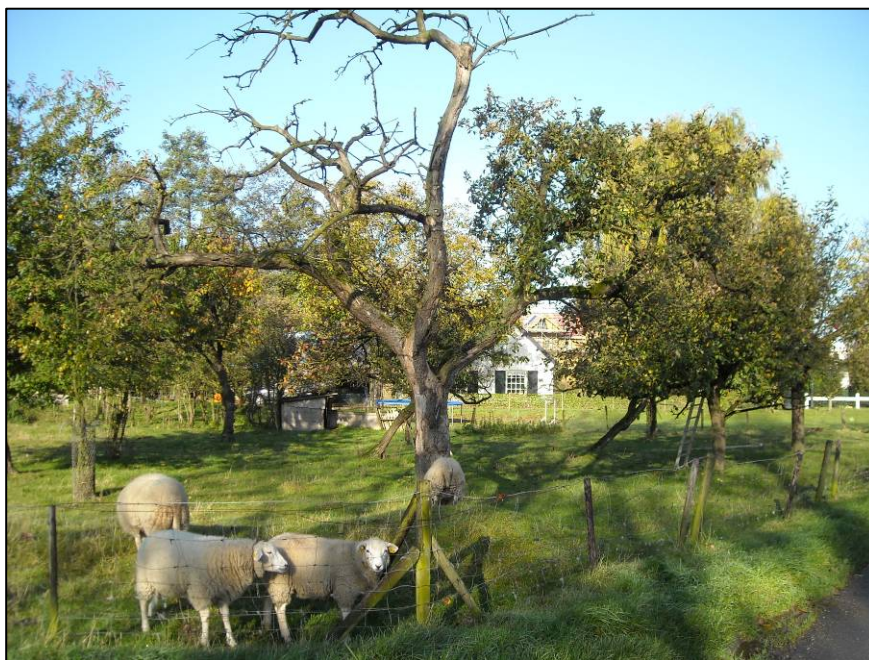


Situering nieuwbouwwoning

Voor een volledig inzicht wordt verwezen naar de betreffende ruimtelijke onderbouwing (in te zien op het gemeentehuis).

Conclusie

Samengevat kan men stellen dat er dan ook geen enkele stedenbouwkundige, planologische, milieuhygiënische en landschappelijke bezwaren bestaan tegen het consolideren van het gebruik binnen het driehoekige perceel. Door het feit dat het perceel onbebouwd zal blijven wordt de fraaie semi-agrarische uitstraling (zie hoofdstuk 2 'Bestaande situatie perceel en omgeving') behouden. Zie de bijgevoegde foto's waarop de fraaie landelijke sfeer langs en rondom de Verlengde Reekstraat is waar te nemen.



Verlengde Reekstraat richting driehoekig perceel

4. DIVERSE TOETSINGSCRITERIA

Zoals reeds vermeld betreft het een conserverend bestemmingsplan. Een bestemmingsplan moet formeel aan diverse aspecten worden getoetst, echter voor het onderhavig bestemmingsplan zijn deze feitelijk niet aan de orde. Echter formeel gaat het om de volgende toetsingsaspecten:

Wet milieubeheer

Het bestemmingsplan voorziet niet in activiteiten die gevolgen hebben voor de Wet milieubeheer.

Wet geluidhinder (verkeerslawaaï)

Het bestemmingsplan voorziet niet in activiteiten die gevolgen hebben voor het aspect geluid.

Externe veiligheid

Het bestemmingsplan voorziet niet in activiteiten die gevolgen hebben voor het aspect externe veiligheid.

Wet luchtkwaliteitseisen

Het bestemmingsplan voorziet niet in activiteiten die gevolgen hebben voor het aspect luchtkwaliteit.

Bodemonderzoek.

Het bestemmingsplan voorziet niet in activiteiten die gevolgen hebben voor het aspect (verkenning)bodemonderzoek.

Waterhuishouding

Het bestemmingsplan voorziet niet in activiteiten die gevolgen hebben voor het aspect waterhuishouding.

Ecologische aspecten

Het bestemmingsplan voorziet niet in activiteiten die gevolgen hebben voor de Flora- en faunawet.

Archeologische waarden.

Het bestemmingsplan voorziet niet in activiteiten die gevolgen hebben voor het aspect archeologie.

Financiële haalbaarheid

Het betreft hier een conserverend bestemmingsplan, waarin geen rechtstreekse ontwikkelingen zijn voorzien. De uitvoering van het plan blijft, behoudens personele (procedurele) kosten, budgetneutraal.

5. JURIDISCHE REGELING

Zoals reeds blijkt uit de vorige hoofdstukken bestaan er geen bezwaren en/of belemmeringen tegen het voornemen om de bouwmogelijkheid binnen het perceel (plangebied) te schrappen. Op deze manier kunnen mogelijk ongewenste ontwikkelingen nu en in de toekomst worden tegengegaan (handhaving).

Het plangebied is gelijk aan het beschreven driehoekige perceel in de paragraaf 'Bestaande situatie perceel en omgeving'. Voor de noordelijke punt van het perceel (bijna de helft) geldt in het vigerende plan de 'zone tuin' waarbinnen geen bebouwing is toegestaan. Formeel hoeft dit gedeelte niet binnen het plangebied te worden opgenomen. Echter voor de duidelijkheid wordt het gehele driehoekige perceel als één plangebied opgenomen.

De planopzet heeft zijn juridische vertaling gekregen in een analoge verbeelding (voorheen de plankaart¹) en de regels (voorheen voorschriften) die tezamen het bestemmingsplan vormen. Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt.

Het bestemmingsplan bevat een analoge verbeelding met daarop aangegeven de bestemming en aanduidingen op een topografische/kadastrale ondergrond. Het bestemmingsplan is opgebouwd conform de Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP), het Handboek (digitale) bestemmingsplannen van de gemeente Beuningen en de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening.

De verbeelding heeft, zoals gezegd, een directe juridische binding. Ontwikkelingen dienen aan zowel de verbeelding als de regels te worden getoetst. Voor zover het ondergrondgegevens betreft, zoals ingetekende gebouwen e.d., kunnen aan de verbeelding geen rechten worden ontleend.

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de bebouwingsmogelijkheden.

De regels zijn opgedeeld in vier hoofdstukken:

- *Hoofdstuk 1* bevat de begrippen (artikel 1) en een bepaling over de wijze van meten (artikel 2); deze worden opsommingsgewijs in alfabetische volgorde gegeven en dienen als referentiekader voor de overige regels.
- *Hoofdstuk 2* bevat de bestemming "Tuin".

¹ Na 1 juli 2009 zal het primaat niet langer bij een analoge plankaart maar bij een digitale verbeelding liggen. De informatie die voorheen op de plankaart stond, wordt in de digitale verbeelding zichtbaar door een interactie (muisklik) met de digitale verbeelding zoals die op het beeldscherm verschijnt. Het begrip plankaart zoals we dit nu nog kennen, zal vervangen worden door het begrip digitale verbeelding.

- *Hoofdstuk 3* bevat enkele algemene regels, zoals de anti-dubbeltelbepaling en een algemene ontheffingsregel.
- *Hoofdstuk 4* bevat tenslotte het overgangsrecht en de slotregel, met daarin de titel van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 1. Inleidende regels

Artikel 1. Begrippen

In artikel 1 is een aantal begrippen nader gedefinieerd teneinde onduidelijkheid te voorkomen. Voor een gedeelte van de begrippen is aansluiting gezocht bij de SVBP 2008, de rest is afkomstig uit het handboek van de gemeente Beuningen en zijn in de gemeente gebruikelijke definities.

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 regels. Deze bepalingen zijn rechtstreeks overgenomen uit het SVBP 2008.

Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels

Artikel 3. Tuin

De gronden in het bestemmingsplan, die in het vigerende plan als “zone tuin” bestemd waren, zijn conform het SVBP 2008 en het handboek van de gemeente Beuningen bestemd als “Tuin”. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

Hoofdstuk 3. Algemene regels

Artikel 4. Anti-dubbeltelbepaling

Met de anti-dubbeltelbepaling wordt geregeld dat grond 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 mag worden meegenomen. Deze regel is rechtstreeks overgenomen uit de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotregel

Artikel 5. Overgangsrecht

In dit artikel is een regeling opgenomen voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in dit bestemmingsplan.

De regels voor het overgangsrecht zijn overgenomen uit het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening, waarin standaard overgangsrecht voor bestemmingsplannen is opgenomen.

Artikel 6. Slotregel

De slotregel bevat de titel van het bestemmingsplan.



Achterzijde percelen Verlengde Reekstraat / waterpartij / 'De Rietlanden'