

Raadsvoorstel

Datum	: 24 maart 2009	Raadsvergadering	: 26 mei 2009
Nummer(agenda)	: 09-05-10	Commissie 1	:
Registratienummer	: BW09.00356	Datum	:
Auteur	: E.W.D. Meindersma	Commissie 2	:
E-mail	: e.meindersma@beuningen.nl	Datum	:
Portefeuillehouder	: H.J. Mak	Niet openbaar tot	:
Status openbaar- heid	: Openbaar		
Onderwerp	: Bestemmingsplan Verlengde Reekstraat ongenummerd		

Bestuurlijke samenvatting

U wordt gevraagd het partiële bestemmingsplan voor de Verlengde Reekstraat ongenummerd vast te stellen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het onttrekken van een woningbouwkavel. Het gaat om de driehoekige kavel gelegen tussen de woning Verlengde Reekstraat 10 en de Verlengde Reekstraat in Beuningen. Dit bestemmingsplan heeft als doel om te voldoen aan de kaders die u als raad gesteld heeft in het bestemmingsplan Beuningse Plas-de Waterplas. Daarin is gekozen voor een beperkt aantal woningen binnen het plangebied van dat bestemmingsplan.

Voorstel

Stel het "bestemmingsplan Verlengde Reekstraat" vast.

Inleiding

U wordt gevraagd het partiële bestemmingsplan voor de Verlengde Reekstraat ongenummerd vast te stellen. Op 16 september 2008 is het college akkoord gegaan met het opstarten van een bestemmingsplanprocedure. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 22 januari tot en 4 maart 2009 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het onttrekken van een woningbouwkavel. De nieuwe bestemming wordt tuin. Het gaat om de driehoekige kavel gelegen tussen de woning Verlengde Reekstraat 10 en de Verlengde Reekstraat in Beuningen.

In een contract (overeenkomst van ruiling, 9 september 2005 met de heer J.H. Stronkhorst) is aangegeven dat de gemeente het perceel, Beuningen, sectie F nr. 61 zal wijzigen in tuin als de initiatiefnemer medewerking kreeg om een woning te bouwen op een naastgelegen perceel (Palinggracht 59). Inmiddels is vrijstelling en bouwvergunning verleend voor Palinggracht 59. Hiermee is voldaan aan het contract.

Dit bestemmingsplan heeft als doel om te voldoen aan de kaders die u als raad gesteld heeft in het bestemmingsplan Beuningse Plas-de Waterplas. Daarin is gekozen voor een beperkt aantal woningen binnen het plangebied van dat bestemmingsplan. De gedachte was dat het een geleidelijke overgang zou zijn naar het buitengebied (lage woningdichtheid).

Argumenten

1.1 Het initiatief is ruimtelijk goed onderbouwd

De inhoud van het bestemmingsplan is zorgvuldig tot stand gekomen.

1.2 De geëigende procedure is gevolgd

Het bestemmingsplan heeft conform afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) 6 weken ter inzage gelegen (ook digitaal). Het ontwerpplan is ook gestuurd aan de provincie Gelderland, de Vrom inspectie en het Waterschap. Er zijn in deze periode geen zienswijzen ingediend. Nu wordt gevraagd om het bestemmingsplan vast te stellen.

Financiën

Er zijn geen financiële gevolgen voor de gemeente. In een contract (overeenkomst van ruiling, 9 september 2005 met de heer J.H. Stronkhorst) is in artikel 16 aangegeven dat de gemeente het perceel, Beuningen, sectie F nr. 61 zal wijzigen in tuin als de initiatiefnemer medewerking kreeg om een woning te bouwen op een naastgelegen perceel (Palinggracht 59). Inmiddels is vrijstelling en bouwvergunning verleend voor Palinggracht 59. Hiermee is voldaan aan het contract, zodoende is er geen sprake van eventuele planschade als gevolg van het wegbestemmen van een kavel.

Tijdspad

Binnen twee weken na uw besluit wordt uw besluit gepubliceerd in de Koerier en de Staatscourant. Hierna is er voor belanghebbenden de mogelijkheid om beroep in te dienen.

Communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd in de Koerier en de Staatscourant.

Evaluatie

N.v.t.

Burgemeester en wethouders,

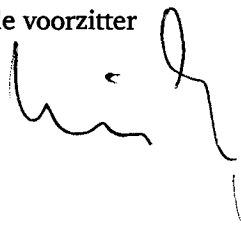
drs. R. Gerritsen
secretaris

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

Aldus besloten in de vergadering van de raad van 26 mei 2009.

De griffier,

de voorzitter



Routingformulier raadsvoorstel

Onderwerp	: Bestemmingsplan Verlengde Reekstraat ongenummerd		
Auteur	: E.W.D. Meindersma	Informeren	
B&W-vergadering	: 24 maart 2009	publieksbalie	:
Portefeuillehouder	: H.J. Mak		

Voorstel:

1. Stel het "bestemmingsplan Verlengde Reekstraat" vast.

13-2-09
 E. Meindersma

Advies afdeling	Ja/nee	Datum	Akk.	Niet akk.	Bijlage	Budgetnummers
Inwoners						Restbudget ☐ Zie financiële paragraaf € Afdelingshoofd Directie ☒ Akkoord ☐ Gezien Paraaf: <i>EMD</i> ☐ Akkoord ☐ Gezien Paraaf: <i>16/3/09</i> OR: GO:
BOR						
OW						
FIN						
Veiligheid						
P&O						
SOZ						
VROM						
Controlling						

College burgemeester en wethouders

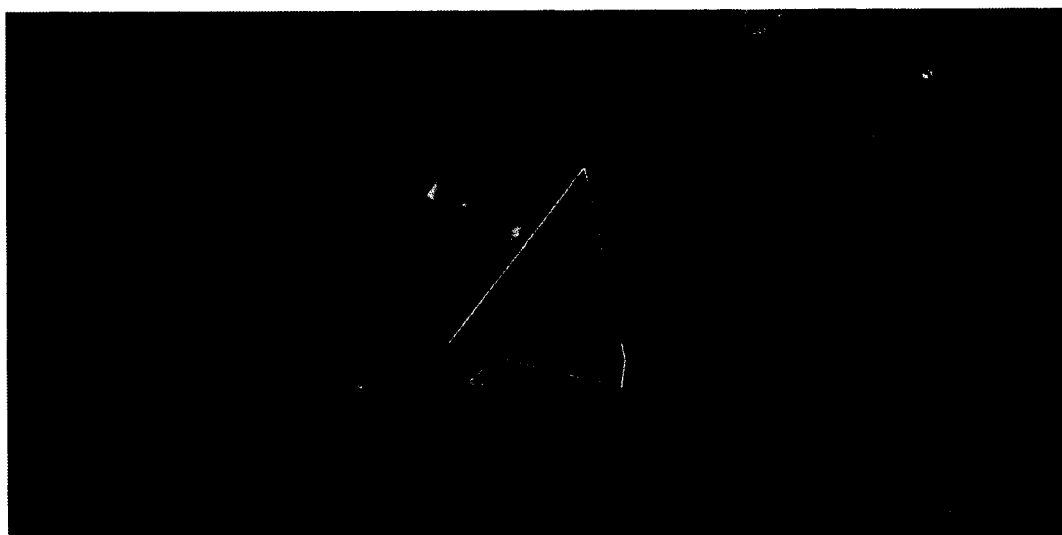
Parafen B&W	Akk.	Bespr.	Vraag	Collegebesluit
Burgemeester	<i>[Handwritten signature]</i>			24 MAART 2009 <i>an</i>
Wethouder	<i>[Handwritten signature]</i>			
Wethouder	<i>[Handwritten signature]</i>			
Wethouder	<i>[Handwritten signature]</i>			
Secretaris	<i>[Handwritten signature]</i>			
Parafen				

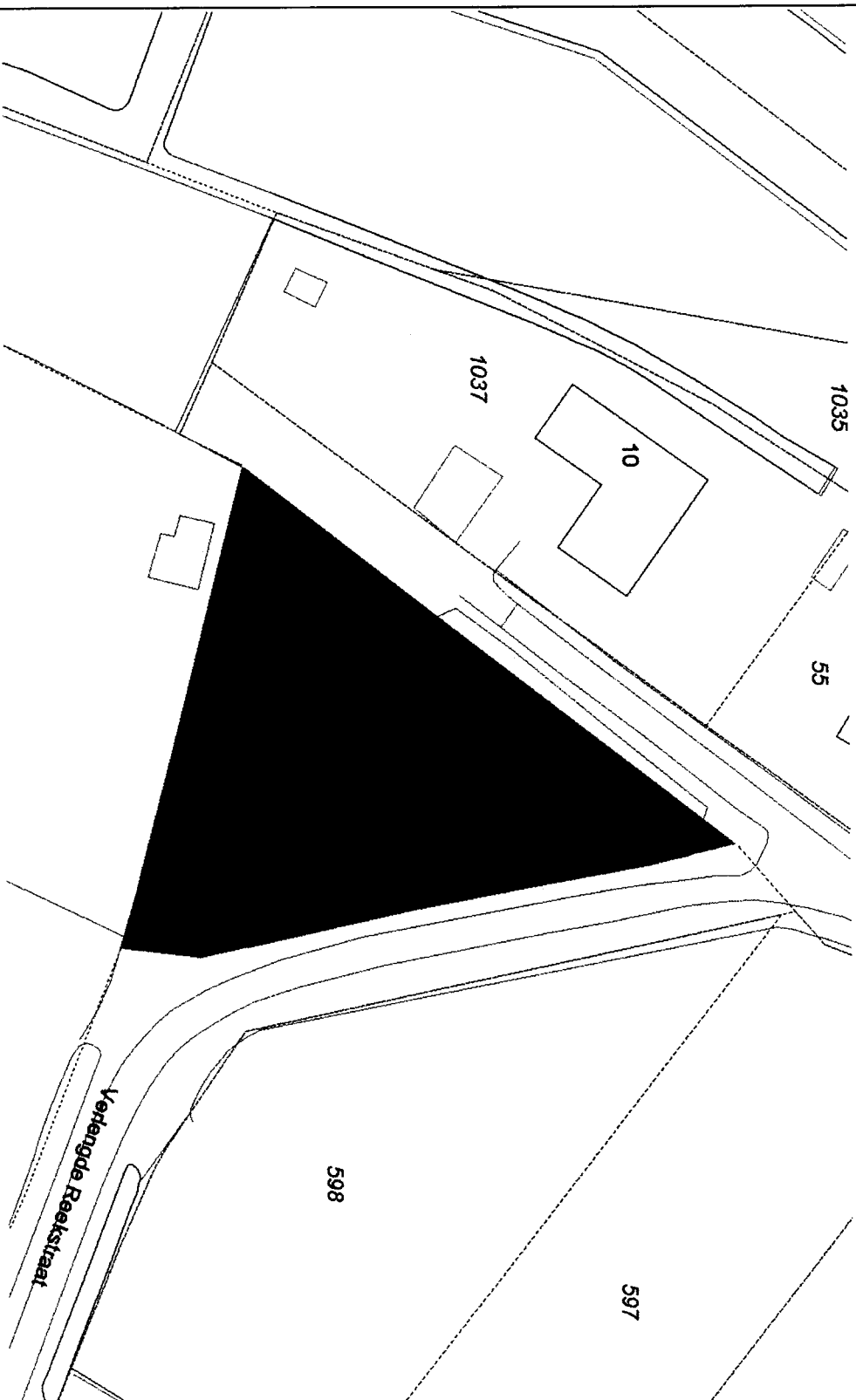
Commissie

Het college biedt dit raadsvoorstel aan, aan het raadspresidium en stelt agendering voor in de commissie: Ruimte Datum: 12 mei 2009	Raadspresidium agendeert voor de commissie: ☐ AZ ☐ Samenleving ☐ Ruimte ☐ FIN Datum: Raad d.d.:	Commissieadvies: ☐ unaniem ☐ anders: ☐ aanvullend voorstel van het college gewenst over:
		Paraaf raadsgriffier

Gemeenteraad

Raadsbesluit: Conform ☒ niet akkoord	Paraaf raadsgriffier	Paraaf voorzitter
Datum: 26/5/09	☐ Amendement	

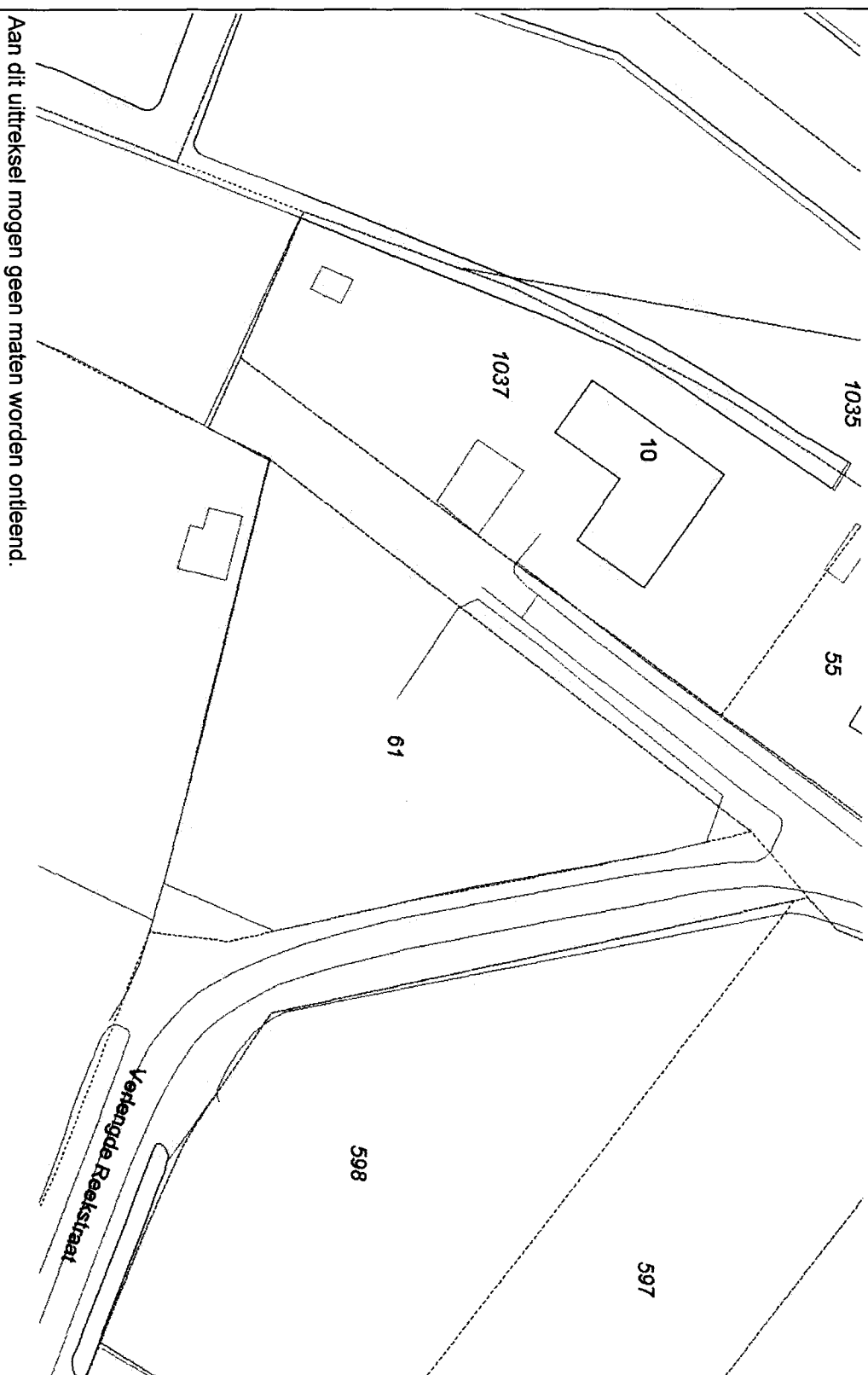




- ☒ GBKN
- ☒ Kadaster
- ☒ Perceelnummers
- ☒ Perceelnummers groot
- ☒ Bijrijlingen
- ☒ Geselecteerde percelen
- ☒ Percelen
- ☒ Thema WOZ
- ☒ Thema Kadaster
- ☒ Eigendom gemeente
- ☒ Onbebouwde percelen
- ☒ Percelen in LKI, niet in AKR
- ☒ Deelpercelen
- ☒ Appartementen
- ☒ Gehele percelen
- ☒ Voorkeursrecht gemeente
- ☒ Luchtfoto's
- ☒ Luchtfoto 2007
- ☒ Luchtfoto 2003
- ☒ Luchtfoto 1972
- ☒ Stadsplattegrond

Aan dit uittreksel mogen geen maten worden ontleend.





- ⊕ GBKN
- ⊖ Kadaster
- A Perceelnummers
- A Perceelnummers groot
- ~ Bijlijnen
- Geselecteerde percelen
- ⋯ Percelen
- ⊕ Thema WOZ
- ⊖ Thema Kadaster
- Eigendom gemeente
- Onbebouwde percelen
- Percelen in LKI, niet in AKR
- Deelpercelen
- Appartementen
- Gehele percelen
- Voorkeursrecht gemeente
- ⊖ Luchtfoto's
- ⊖ Luchtfoto 2007
- ⊖ Luchtfoto 2003
- ⊖ Luchtfoto 1972
- ⊖ Stadsplattegrond

Aan dit uittreksel mogen geen maten worden ontleend.



Schaal 1:600

Datum: 13 maart 2009

Publicatie (Koerier en Staatscourant)
Contactpersoon E.W.D. Meindersma

Vastgesteld bestemmingsplan 'Verlengde Reekstraat ongenummerd'

Burgemeester en wethouders van de gemeente Beuningen maken ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bekend dat de gemeenteraad op xxx het bestemmingsplan 'Verlengde Reekstraat ongenummerd' heeft vastgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft betrekking op het onttrekken van een woningbouwkavel. De nieuwe bestemming wordt tuin. Het gaat om de driehoekige kavel gelegen tussen de woning Verlengde Reeksstraat 10 en de Verlengde Reekstraat in Beuningen.

Het besluit tot vaststelling en het bestemmingsplan liggen vanaf donderdag XXX 2009 tot en met xxxx 2009 voor eenieder ter inzage op de afdeling VROM in het gemeentehuis. U kunt de stukken elke werkdag tijdens de gebruikelijke openingstijden inzien of op afspraak buiten deze tijden. Voor de openingstijden verwijzen wij u naar de gemeentegids 2009 of de internetpagina van de gemeente Beuningen, www.beuningen.nl, waar het plan ook elektronisch raadpleegbaar is.

Tegen het besluit van de gemeenteraad kunnen belanghebbenden met ingang van xxx gedurende een termijn van 6 weken schriftelijk beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, postbus 20019, 2500 EA 's Gravenhage. Geen beroep kan worden ingesteld door een belanghebbende aan wie redelijkerwijs kan worden verweten dat hij geen zienswijze als bedoeld in artikel 3:15 van de Algemene wet bestuursrecht naar voren heeft gebracht. Het besluit van de gemeenteraad treedt in werking daags na afloop van de beroepstermijn, tenzij gedurende deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is ingediend.

* artikel 16 is relevant.

OVEREENKOMST VAN RUILING

De ondergetekenden:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Beuningen, vertegenwoordigd ingevolge het bepaalde bij artikel 171 van de gemeentewet door haar burgemeester de heer Mr. drs. H.N.A.J. Zijlmans, die daarbij handelt ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van die gemeente van

hierna te noemen: de gemeente;

2. de heer J.H. Stronkhorst, Reekstraat 34, 6641 KK Beuningen, geboren te Andel op 3 december 1944

hierna te noemen: wederpartij

verklaren een overeenkomst van ruiling te hebben gesloten met betrekking tot de navolgende onroerende zaken:

A: een tweetal percelen grond, kadastraal bekend gemeente Beuningen, sectie F nr. 59 gedeeltelijk, groot ongeveer 254 m2 en sectie F nr. 1764 gedeeltelijk, groot ongeveer 1.118 m2, derhalve totaal groot ongeveer 1.372 m2

eigendom van de gemeente en met streeparcering aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte tekening;

B: een perceel grond, kadastraal bekend gemeente Beuningen, sectie F nr. 58 gedeeltelijk, groot ongeveer 1.372 m2

eigendom van de wederpartij en met kruisarcering aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte tekening;

De gemeente staat in ruil af - en zal overdragen - aan de wederpartij de hiervoor onder A omschreven onroerende zaak, terwijl de wederpartij in ruil afstaat - en zal overdragen - aan de gemeente de hiervoor onder B omschreven onroerende zaak.

De gemeente is voornemens het door haar te verkrijgene te gebruiken als: perceel grond ter realisatie van het bestemmingsplan De Beuningse Plas - De Waterplas.

De wederpartij is voornemens het door hem te verkrijgene te gebruiken als: erf en tuin nabij de woning Reekstraat 34.

De door partijen aan te betalen toegift bedraagt € 0,- (zegge: nihil), dit betreft een ruil met gesloten beurs.

De ruiling is voorts gesloten onder de navolgende bedingen:



6

CONCLUSIES

- De natuurwaarde van het plangebied is zeer laag.
- De belangrijkste natuurwaarden worden gevormd door groene kikkers en enkele vogels die broeden in het struweel.
- Aanwezig struweel en bomenrijen hebben wel een belangrijke ecologische functie omdat ze in het open landschap van het plangebied de enige oriëntatiepunten zijn voor foeragerende vleermuizen. Deze lijnvormige elementen in het gebied blijven behouden waardoor op deze groep geen effecten optreden.
- Ontheffing voor de verstoring van broedvogels wordt niet verleend. Daarom moet de mitigerende maatregel nageleefd worden (werkzaamheden starten buiten het broedselzoep).
- Er hoeft geen ontheffing voor de werkzaamheden aangevraagd te worden.

Algemene bedingen

Artikel 1

De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden ten overstaan van Waalstroom Netwerk Notarissen te Beuningen of een plaatsvervanger van een van die notarissen, binnen een maand na de dag, waarop het door het College van Gedeputeerde Staten van Gelderland goedgekeurde besluit van de Raad der gemeente Beuningen tot wijziging van de gemeentebegroting ter zake van deze koop bij de gemeente zal zijn ingekomen, of als deze goedkeuring niet is vereist, binnen een maand na de datum van het raadsbesluit.

Artikel 2

Alle kosten van de overdracht zijn voor rekening van de gemeente. De overdrachtsbelasting en het kadastrale recht zijn voor rekening van de gemeente.

- a. De betaling van de toegift en van de overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats via het kantoor van de notaris.
- b. De gemeente/wederpartij is verplicht het verschuldigde te voldoen bij het ondertekenen van de akte van levering door creditering van de bank- en/of girorekening(en) van de notaris, uiterlijk op de datum van het ondertekenen van de akte van levering, per valuta van die dag.
- c. Uitbetaling zal eerst plaatsvinden, zodra de notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren. Ondergetekenden zijn ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen één of meer werkdagen verstrijken.

Artikel 3

- a. De feitelijke levering van het geruilde aan ondergetekenden zal geschieden in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt. Ondergetekenden verplichten zich voor het geruilde zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering, alles behoudens het bepaalde in artikel 9;
- b. De feitelijke levering van het geruilde zal geschieden leeg, ontruimd en vrij van pacht- en/of huurrechten.

Artikel 4

- a. Het geruilde zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, van beslagen en van inschrijvingen daarvan, het registergoed tevens met alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek;
- b. De wederpartij en de gemeente hebben nog geen kennis gegeven van alle eventueel met het geruilde verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 BW en blijkend en/of voortvloeiend uit:
 1. de (laatste) akte(n) van levering;
 2. andere akten waarbij vooromschreven rechten werden gevestigd




De ondergetekenden aanvaarden uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als hiervoor omschreven, die voor het uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hen geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen. Indien uit onderzoek bij de openbare registers als hiervoor omschreven, blijkt dat de lasten en beperkingen die niet aan ondergetekenden kenbaar waren, voor hen een wezenlijk zwaardere belasting betekenen, hebben de ondergetekenden elk afzonderlijk het recht onder opgaaf van redenen, mee te delen dat zij die zwaardere belasting niet (voetstoots) aanvaarden. Het staat de betreffende ondergetekende vrij, door een schriftelijke mededeling te verzenden aan de andere partij, binnen vijf dagen nadat de mededeling hem heeft bereikt, deze overeenkomst te ontbinden.

Artikel 5

Over- en ondermaat van het geruilde zal aan geen van partijen enig recht verlenen.

Artikel 6

De zakelijke belastingen met betrekking tot het geruilde, derhalve niet de gebruikerlasten, zullen op en per de dag van het ondertekenen van de akte van levering worden verrekend.

Artikel 7

Ondergetekenden garanderen onverminderd het hiervoor verklaarde in de artikelen 4 en 5 het navolgende:

- a ondergetekenden zijn bevoegd tot ruiling en levering van het geruilde;
- b voor zover aan ondergetekenden bekend, zijn er geen feiten die er op wijzen dat het geruilde enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het huidige gebruik door ondergetekenden, die kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het geruilde, dan wel tot het nemen van andere maatregelen.

Artikel 8

Het geruilde komt eerst voor risico van ondergetekenden, zodra de notariële akte van levering is ondertekend, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op de gemeente en de wederpartij.

Artikel 9

- a Een partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen. Ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van acht dagen. Gemeelde termijn kan reeds lopen voordat een partij nalatig is.
- b Wanneer de partij in verzuim is, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt te vergoeden en kan deze de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden.
- c Wanneer het verzuim betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke en/of juridische levering danwel op de voldoening van de toelichting, zal de nalatige partij daarnaast ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren. De hoogte van deze boete is gelijk aan tien procent van de totale toelichting. Voor zover de wederpartij meer schade lijdt, heeft hij, naast de boete, recht op aanvullende schadevergoeding.



Artikel 10

Met betrekking tot de bodemverontreiniging als bedoeld in artikel 7, letter b, geldt het navolgende:

1. De gemeente en wederpartij zijn gerechtigd voor de juridische levering een verkennend bodemonderzoek uit te laten voeren conform NEN 5740. Indien uit dit onderzoek blijkt dat de norm "wonen met moestuin" als genoemd in Bijlage E Gebruiksspecifieke toetsingswaarden van de brochure Bouwen op verontreinigde grond (uitgave VNG) wordt overschreden zijn gemeente en/of wederpartij bevoegd een nader onderzoek in te stellen.
2. Indien gemeente en/of wederpartij gebruik wensen te maken van de bevoegdheid tot het instellen van een nader onderzoek zal gemeente en/of wederpartij onverwijld nadat is komen vaststaan dat de hiervoor bedoelde norm "wonen met moestuin" is overschreden opdracht dienen te geven tot het instellen van een nader onderzoek. De uitvoering van deze overeenkomst zal gedurende een periode van ten hoogste 6 maanden worden opgeschort.
3. In het geval blijkt dat de concentratie van verontreinigde stoffen de norm "wonen met tuin" als genoemd in Bijlage E Gebruiksspecifieke toetsingswaarden van de brochure Bouwen op verontreinigde grond (uitgave VNG) overschrijdt kan de gemeente en/of de wederpartij de overeenkomst door een schriftelijke mededeling daarvan aan de gemeente en/of wederpartij ontbinden, doch uiterlijk op de dag waarop de hiervoor bedoelde termijn van 6 maanden eindigt. Gemeinde ontbinding heeft als dan plaats zonder enige vorm van schadevergoeding uit welken hoofde dan ook.
4. Indien het verkochte een onbebouwd perceel betreft en na de juridische levering een bodemverontreiniging blijkt te bevatten van fysische en/of chemische aard en die verontreiniging niet uit de hiervoor onder 1 en 2 bedoelde onderzoeken is gebleken komt het risico hiervan voor rekening van de verkrijger.
Indien het verkochte een bebouwd perceel of een in het verleden bebouwd perceel betreft en na de juridische levering een bodemverontreiniging blijkt te bevatten van fysische en/of chemische aard (b.v. asbest, verontreinigd puin, olietanks e.d.) en die verontreiniging niet uit de hiervoor onder 1 en 2 bedoelde onderzoeken is gebleken komt het risico hiervan voor rekening van de overdragende partij.

Artikel 11

- a Deze overeenkomst is ontbonden, indien deze overeenkomst niet wordt bekrachtigd door de Raad der gemeente Bruningen en in het geval Gedeputeerde Staten van Gelderland, voor zover nodig, de uit deze rulling voortvloeiende begrotingswijziging niet goedkeuren.
- b Indien deze bekrachtiging en/of goedkeuring, om welke reden dan ook niet plaatsvindt(en), is deze overeenkomst van rechtswege en zonder rechtelijke tussenkomst ontbonden, zonder enige schadevergoeding om welke reden of van welke zijde dan ook.

Artikel 12

Op de in deze overeenkomst vermelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

Artikel 13

Deze overeenkomst zal berusten ten kantore van de notaris, alwaar partijen ter zake van de levering woonplaats kiezen.




Bijzondere bedingen

Artikel 14

De eigendomsgrens komt te liggen op de nieuw te creëren waterlijn.
Door en voor rekening van de gemeente zal de sloot en afwatering op de nieuw ontstane eigendomsgrens worden aangepast in overeenstemming met de situatieschetsen ("situatie aanpassing sloot" afd. C.C.T. - H. Slabbers, nov. 2004, aangevuld jan. 2005 en "voorstel aanpassing sloot en eigendomsgrens" - nieuw voorstel - afd. C.C.T. - H. Slabbers, nov. 2004) welke aan deze overeenkomst zijn gehecht. De gemeente draagt zorg voor een voldoende afwatering van het bij de wederpartij in eigendom verblijvende en te verkrijgen perceel grond met diverse opstallen. De gemeente is hier toe verantwoordelijk en eventueel ook aansprakelijk voor schade welke ontstaat wegens het onvoldoende waarborgen van de ontwatering.

Artikel 15

In aanvulling op artikel 7 wordt overeengekomen dat de gemeente zorg draagt voor de verwijdering en afvoer van asbest hetgeen op of in het aan de wederpartij te leveren perceel is aangetroffen. De gemeente zal de ontgraving opvullen met schone grond en egaliseren.

Artikel 16

De gemeente zal ter realisatie van een mogelijkheid tot het bouwen van een woning, op basis van een "art. 19 lid 2 Wet op de Ruimtelijke Ordening procedure" een bestemming realiseren welke deze woningbouw mogelijk moet maken, gebaseerd op de aan deze overeenkomst gehechte situatieschets met kenmerk afd. CCT - H. Slabbers variant 5a.
Na realisering van deze onherroepelijke bestemmingsplanwijziging zal separaat een bestemmingsplanwijziging in procedure worden gebracht welke de bestemming "wonen" en "achtertuin" op het perceel kadastraal bekend gemeente Beuningen, sectie F nr. 61 zal wijzigen in "tuin". De wederpartij zal zich tegen deze door de gemeente in te zetten procedure niet verzetten.

Artikel 17

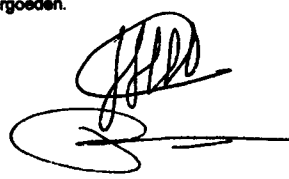
De gemeente zal het te verkrijgens gaan gebruiken voor de realisering van de vigerende bestemming "openbaar groen" en "geluidswal en groenvoorziening".

Artikel 18

De gemeente zal ter ontsluiting van de onder artikel 16 bedoelde woning de zuidzijde van de huidige kavel Reekstraat 34 ontsluiten middels een aan te leggen duiker en dam bestaande uit een inrit van 5.00 m1 breed van klinkers incl. opeluitbanden op 500mm zand en een duiker van 9.00 m1 breed van 800mm. De aan de aanleg van deze duiker en dam verbonden kosten ad € 7.000,- exclusief BTW wordt door wederpartij aan de gemeente vergoed. De gemeente zal in eerste aanleg voorzien in een tijdelijke noodontsluiting en eerst nadat de woning gereed is voorzien in de definitieve voorziening cf. de aangeduide specificatie. De door wederpartij aan de gemeente verschuldigde vergoeding zal na voltooiing van het werk afzonderlijk in rekening worden gebracht.

Artikel 19

De gemeente zal de deskundigenkosten verbonden aan de inschakeling door wederpartij van aRa Rentmeesters, de heer G.L.M. Damhuis, rechtsreeks - op basis van een door hem te overleggen urenverantwoording en verrekening ervan - aan aRa rentmeesters vergoeden.



De medeondergetekende

Mevrouw P.W. Burger,

echtenote van de wederpartij,
verklaart nog:

- a dat zij haar echtgenoot de krachtens artikel 88 Boek 1 Burgerlijk Wetboek vereiste toestemming verleent tot het verrichten van voormelde rechtshandelingen;
- b dat de in deze akte gemelde zaken onder bestuur van haar echtgenoot staan;
- c dat in deze akte gemelde zaken niet dienstbaar zijn aan een door haar uitgeoefend beroep of bedrijf.

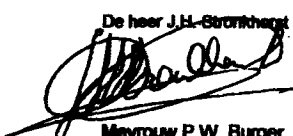
Aldus getekend te Beuningen op augustus 2005

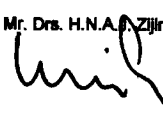
Wederpartij,

 de gemeente

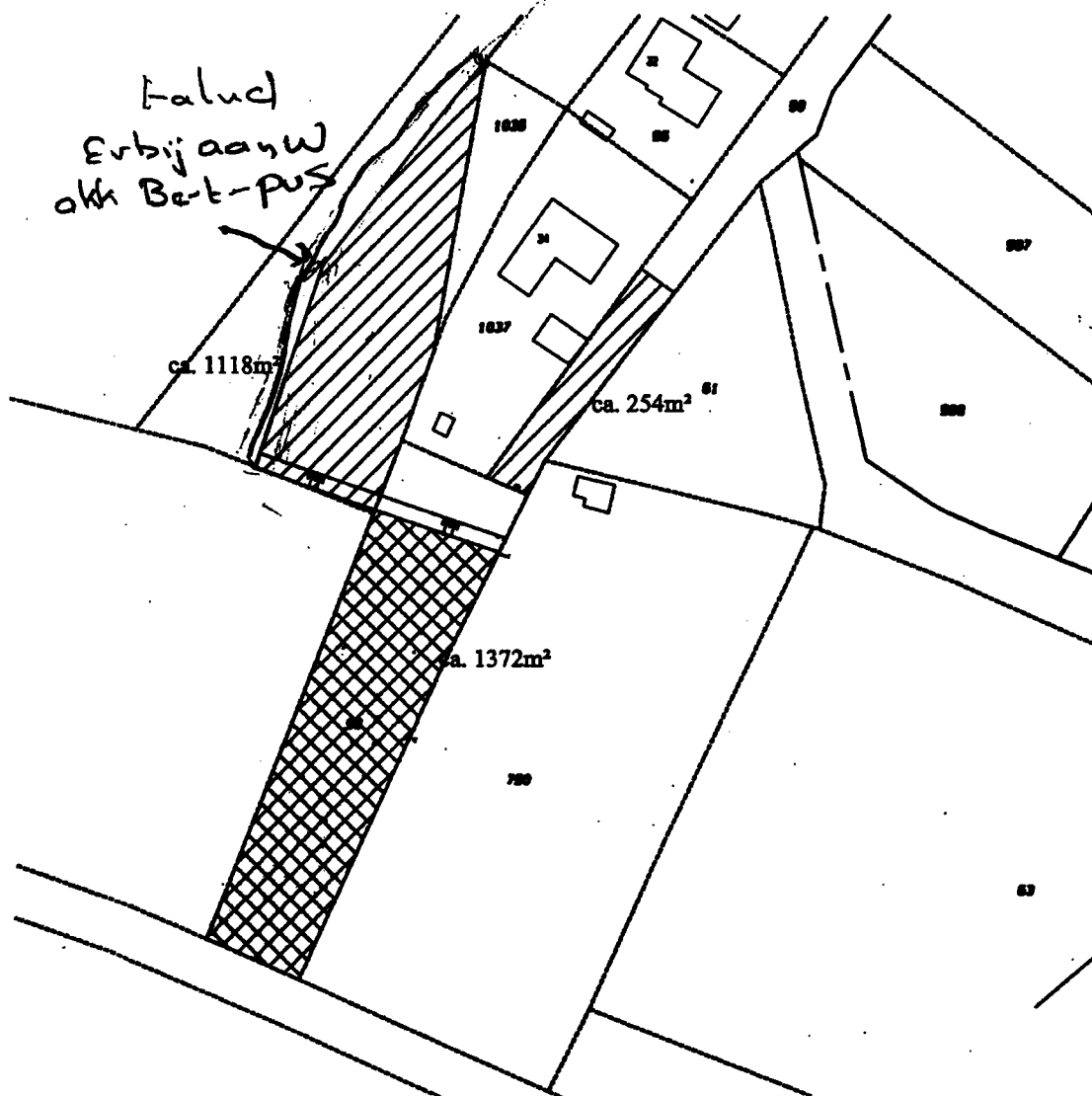
De heer J.H. Stronkhorst

Mr. Drs. H.N.A. Zijlman


Mevrouw P.W. Burger


9-9-2005

Gemeente : BEUNINGEN
Sectie : F Nummer : 58-59-1764



Over te dragen door Fam Stronkhorst aan Gem Beuningen ca. 1372m²
Over te dragen door Gem. Beuningen aan Fam Stronkhorst ca. 1372m²



SECTOR GRONDGEBIED GEMEENTE BEUNINGEN
bureau Landmeten

Paraaf Hoofd Landmeten :
datum: 24-01-2005

Onderwerp : Grondruiling Gemeente Beuningen en Fam. Stronkhorst Reekstraat 34 te Beuningen

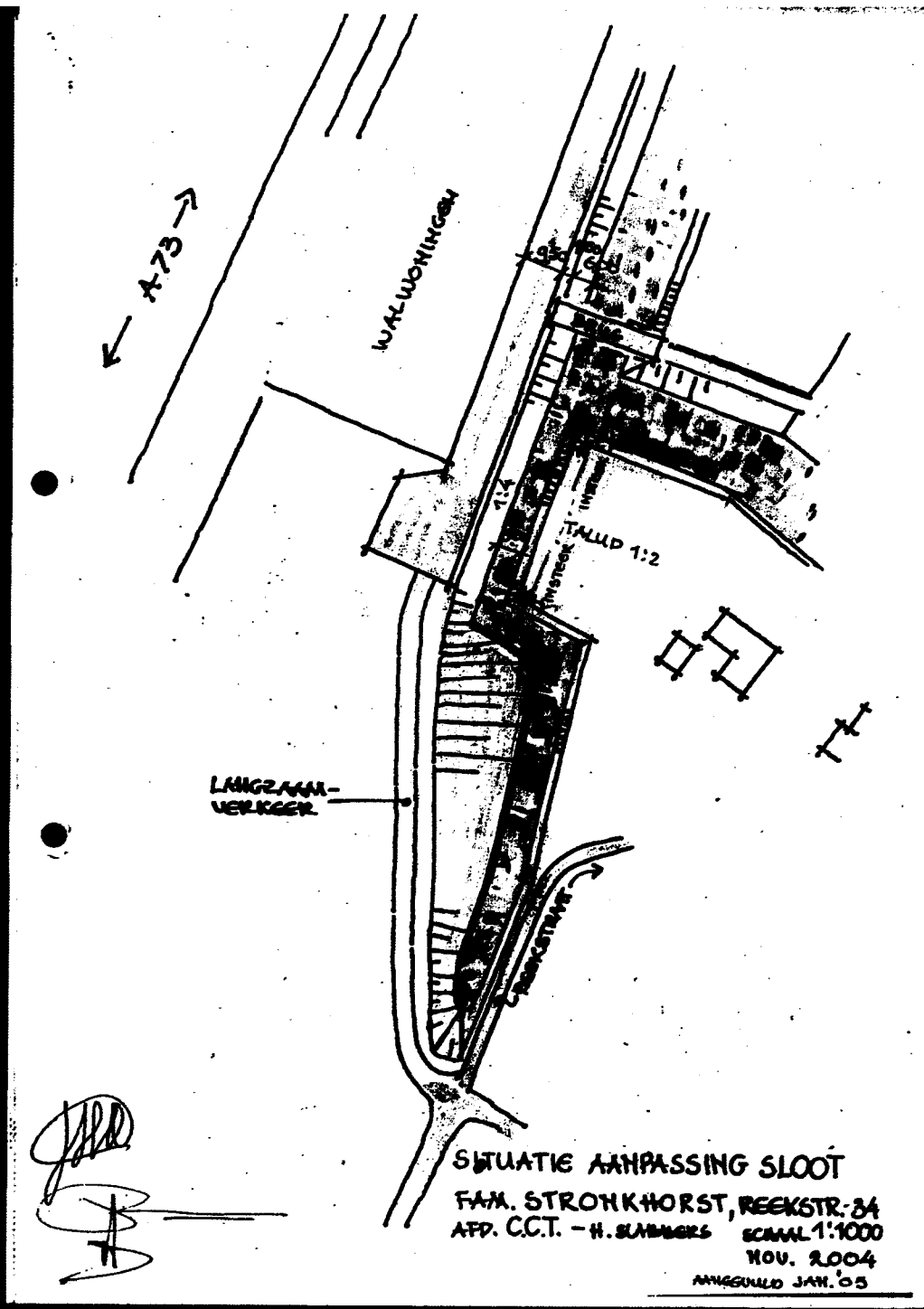
getekend : A.D.J.

datum 24-01-2005

schaal : ca. 1:1000

van Heemstraweg 46 6641 AE Postbus 14 6640 AA Beuningen

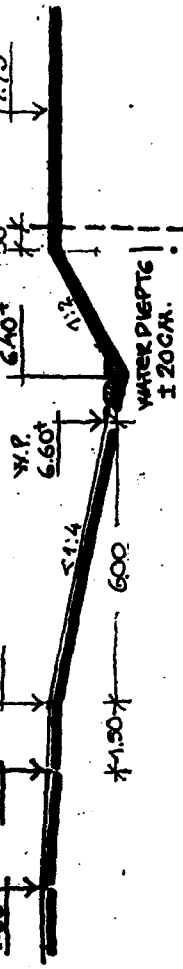
telefoon 024-6780800 telefax 024-6778078



FAM. STROKKHORST
EIGENDOM

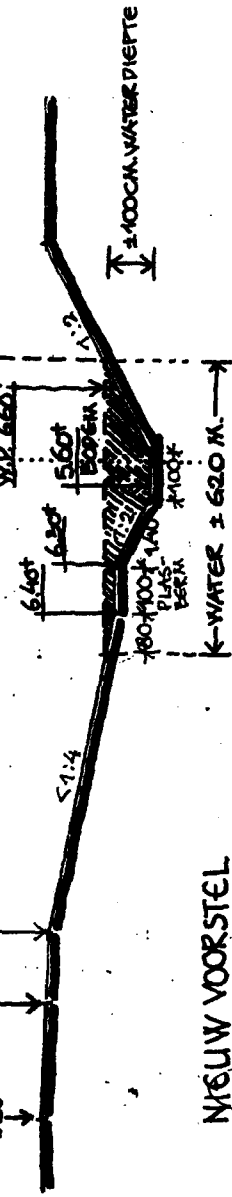
AS WEG KANT WEG

7.95⁺ 7.90⁺ 7.85⁺ INSTEK



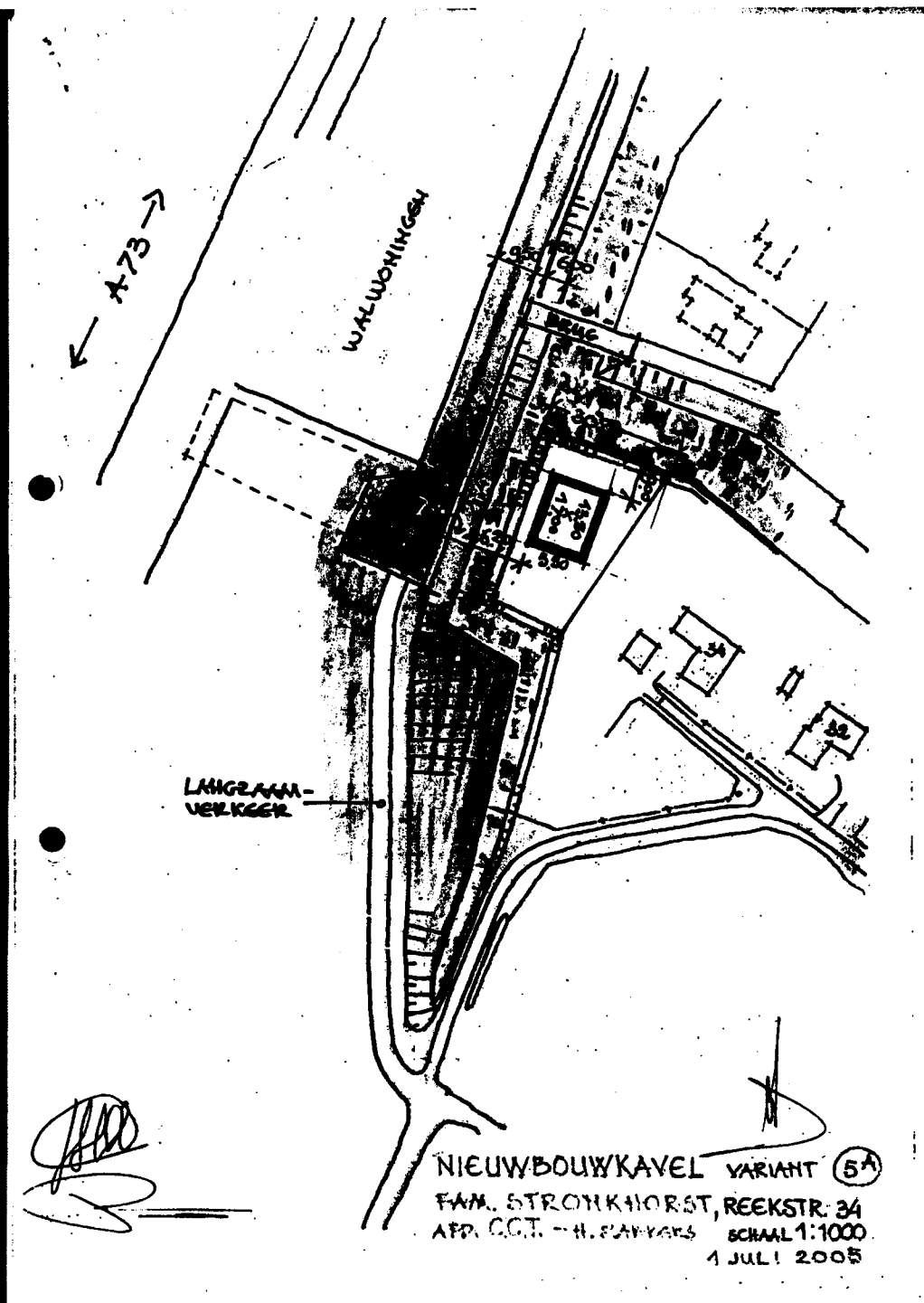
HUIDIG VOORSTEL BEGRENZING

AS WEG 7.90⁺ 7.85⁺ INSTEK



NIEUW VOORSTEL

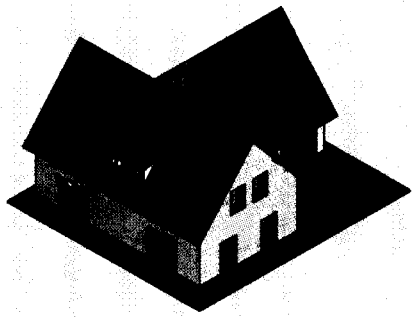
VOORSTEL AANPASSING SLOOT EN
EIGENDOMSRENS
APP. CCT. - H. SLABBERS
SCHAL 1:100
NOV. 2004



NIEUWBOUWKAVEL VARIANT 5A
FAM. STRONKHORST, REEKSTR. 34
AED. C.C.T. - H. FARKES
SCHAL 1:1000
1 JULI 2005

Het bestemmingsplan heeft een relatie met
deze vrijstelling.

**Ruimtelijke onderbouwing Palinggracht 59,
(behorend bij bouwaanvraag 20080171)**



1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Er is een door de heer Stronkhorst een bouwaanvraag ingediend voor een woning op het perceel Palinggracht 59 in Beuningen (Beuningen, sectie F, nr.1832). De gemeente wil medewerking verlenen aan een vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 2 Wet op de Ruimtelijke Ordening om te voorzien in de toevoeging van 1 woning. Daarnaast is met de initiatiefnemer afgesproken dat 1 bouwmogelijkheid voor een woning (nog niet gerealiseerd) op het naburige perceel verdwijnt.

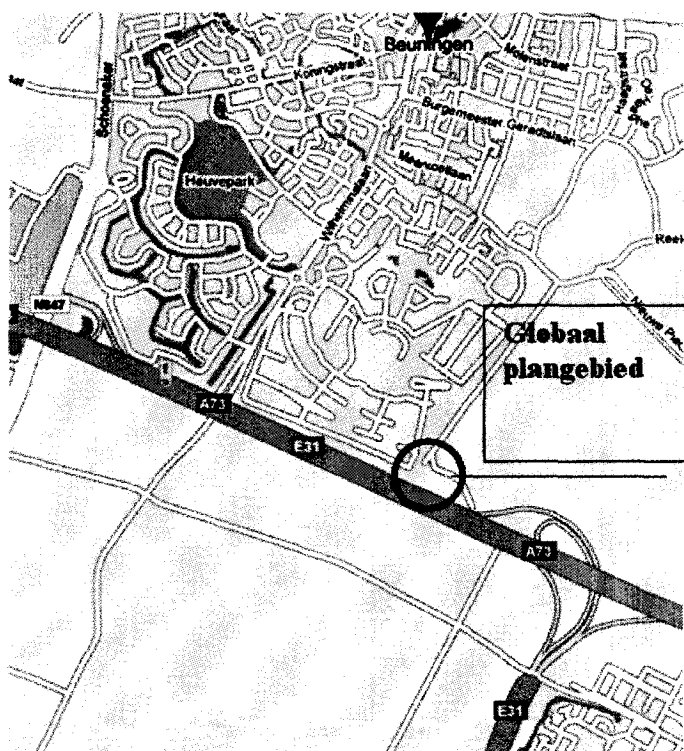
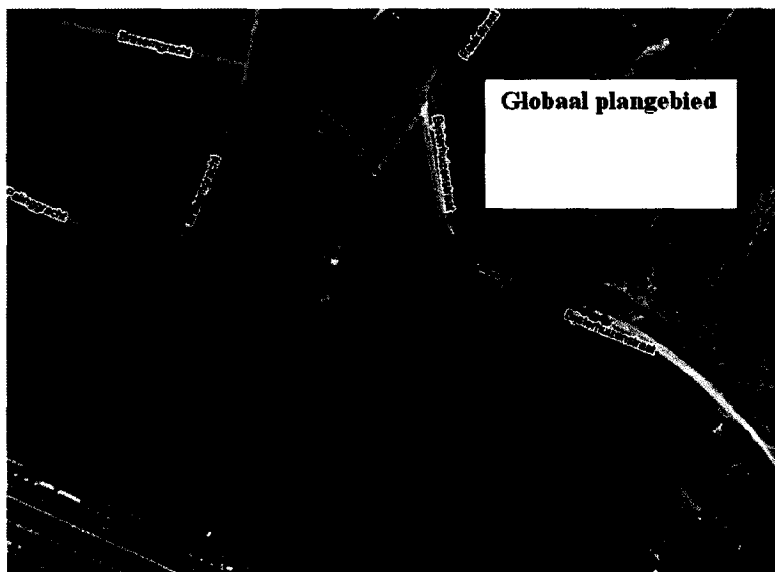
Deze situatie is ontstaan omdat de Provincie Gelderland goedkeuring heeft onthouden aan een individuele woning gelegen (ongeveer) op de plek waar de initiatiefnemer nu een woning wil bouwen. Goedkeuring is toentertijd onthouden vanwege de eigendomsverhoudingen, maar niet op basis van ruimtelijke aspecten. Het initiatief past niet in het vigerende bestemmingsplan Beuningseplas- de Waterplas.

De raad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan Beuningseplas- de Waterplas gekozen voor een beperkt aantal woningen binnen het plangebied van dit bestemmingsplan. De gedachte was een dat het een geleidelijke overgang zou zijn naar het buitengebied (lage woningdichtheid). Het beleid is dan ook niet om extra woningen toe te voegen.

De realisatie van dit initiatief betekent dat “onthouding van goedkeuring” voor de woning op perceel Palinggracht 59 wordt opgeheven en dat de bouwkavel op het nabijgelegen perceel (Beuningen, sectie F, nr. 61) verdwijnt. Dit betekent dat deze bouwkavel in principe elders in het gebied kan worden teruggebouwd (schuiven met een bouwkavel). Inmiddels heeft de gemeente de locatie hiervoor gevonden, namelijk perceel Beuningen, sectie F, nr. 102 Deze ontwikkeling maakt geen deel uit van deze vrijstellingsprocedure. Een separate bestemmingsplanprocedure wordt doorlopen om de bouwkavel op het perceel Beuningen, sectie F, nr. 61 te laten vervallen. De nieuwe bestemming wordt daar tuin.

1.2. Huidige situatie

De locatie voor de nieuwe woning ligt ten oosten van de Brasemgracht, ten zuiden van de Reekstraat, ten westen van de Bijsterhuizenstraat en ten noorden van de A73. De woning komt net ten zuiden van de bestaande woning Verlengde Reekstraat 10. Het huisnummer van de nieuwe woning wordt Palinggracht 59. Dit komt omdat de woning wordt ontsloten op de Palinggracht. Op onderstaande afbeelding is het globale plangebied aangegeven. In paragraaf 3.1 en 3.2 wordt ingezoomd op het plangebied zelf.



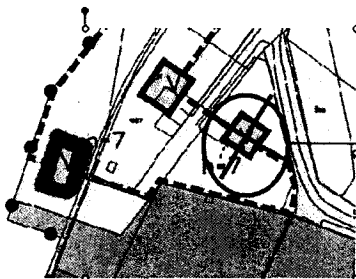
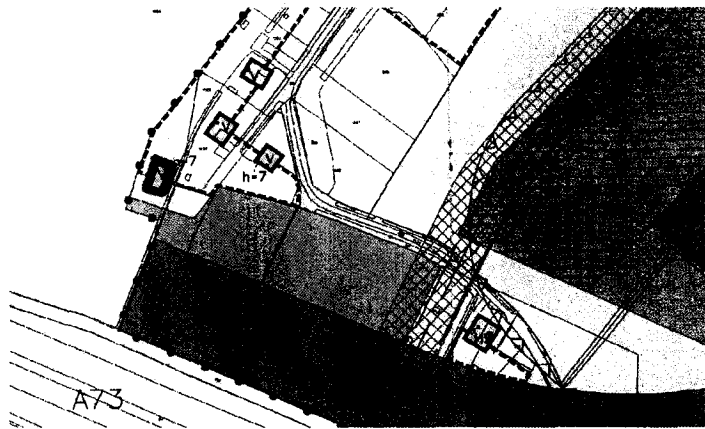
1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 gaat in op het bestemmingsplan en het beleidskader. Hoofdstuk 3 gaat in op het ruimtelijk kader. Hier wordt ingezoomd op het plan. Hoofdstuk 4 geeft een beschrijving van de milieu- en overige aspecten. Hoofdstuk 5 gaat in op de uitvoerbaarheid en de ruimtelijke afweging.

2. Beleidskader

2.1 Vigerend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Beuningseplas- de Waterplas is het vigerend bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is gedeeltelijk goedgekeurd op 16 december 2003 en onherroepelijk geworden op 12 januari 2005. Op de bestemmingskaart is het bouwvlak aangegeven dat rood omrand is. Aan de bouwvlak is goedkeuring onthouden. Het plangebied komt ongeveer op deze locatie te liggen. Het plangebied heeft de bestemming wonen met de zone tuin en de zone achtertuin. Voor het exacte plangebied zie paragraaf 3.1 en 3.2.



De zone hoofdgebouwen
(bouwblok) komt te
vervallen en wordt bestemd
als zone tuin

De bovenstaande afbeelding laat het bouwblok zien dat komt te vervallen. Het betreft het bouwblok voor 1 woning op perceel Beuningen, sectie F, nr. 61.

2.2. Rijksbeleid

Nota Ruimte

Het ruimtelijke ordeningsbeleid van het rijk is vastgelegd in de Nota Ruimte. Het motto van de Nota Ruimte is: "decentraal wat kan, centraal wat moet." Dit wil zeggen dat alleen voor ontwikkelingen die het nationaal belang aangaan, het rijk sturend zal optreden. Enerzijds gaat het dan om de waarden die van nationaal belang worden geacht, zoals ruimtelijke kwaliteit, veiligheid, milieu groen en water, waarvoor in de nota enkele generieke regels zijn opgenomen. De regels zijn opgesteld teneinde een bepaald basiskwaliteit te behouden of te bereiken. Anderzijds is in de nota een nationale ruimtelijke hoofdstructuur opgenomen, waarvoor het rijk zich actief zal inspannen.

Dit initiatief heeft geen relatie met de nationale ruimtelijke hoofdstructuur en door middel van voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt de basiskwaliteit voor de ruimtelijke afweging verantwoord.

2.3. Provinciaal en regionaal beleid

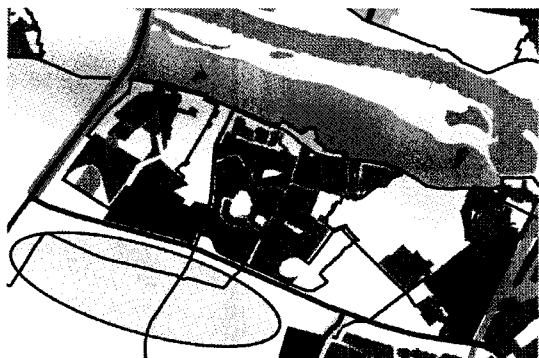
Streekplan

In het streekplan van de provincie Gelderland, vastgesteld op 29 juni 2005, wordt op de "Beleidskaart ruimtelijke structuur" aangegeven dat het plangebied is gelegen in de zone multifunctioneel platteland. Het multifunctioneel platteland maakt onderdeel uit van het multifunctionele gebied. In het provinciaal beleid wordt op deze gebieden geen expliciete provinciale sturing gericht.

Het plangebied maakt verdeel deel uit van het (internationale) stedelijke netwerk Stadsregio Arnhem-Nijmegen dat onderdeel uitmaakt van het rode raamwerk. In het rode raamwerk ligt het accent op ontwikkelingsbeleid in de sfeer van stedelijke functies en intensieve land- en tuinbouwteelten.

Regionaal Plan Stadsregio Arnhem-Nijmegen

In het Regionaal Plan 2005-2020 (vastgesteld op 26 oktober 2006) wordt meer specifiek ingegaan op de wijze van inpassing van ruimtelijke ontwikkelingen. Op onderstaande kaart (uit het Regionaal Plan) is te zien (rode lijn om Beuningen heen) dat het initiatief ligt binnen de "contour woningbouw".



Het initiatief past in het provinciaal en regionaal beleid

2.4 Gemeentelijk beleid

De raad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan Beuningseplas- de Waterplas gekozen voor een beperkt aantal woningen binnen het plangebied van dit bestemmingsplan. De gedachte was een geleidelijke overgang zou zijn naar het buitengebied (lage woningdichtheid). Het beleid is dan ook niet om extra woningen toe te voegen.

De realisatie van dit initiatief betekent dat "onthouding van goedkeuring" voor de woning op perceel Palinggracht 59 wordt opgeheven en dat de bouwkaavel op het nabijgelegen perceel (Beuningen, sectie F, nr. 61) verdwijnt. Dit betekent dat deze bouwkaavel in principe elders in het gebied kan worden teruggebouwd (schuiven met een bouwkaavel). Inmiddels heeft de gemeente de locatie hiervoor gevonden, namelijk perceel Beuningen, sectie F, nr. 102 Deze ontwikkeling maakt geen deel uit van deze vrijstellingsprocedure.

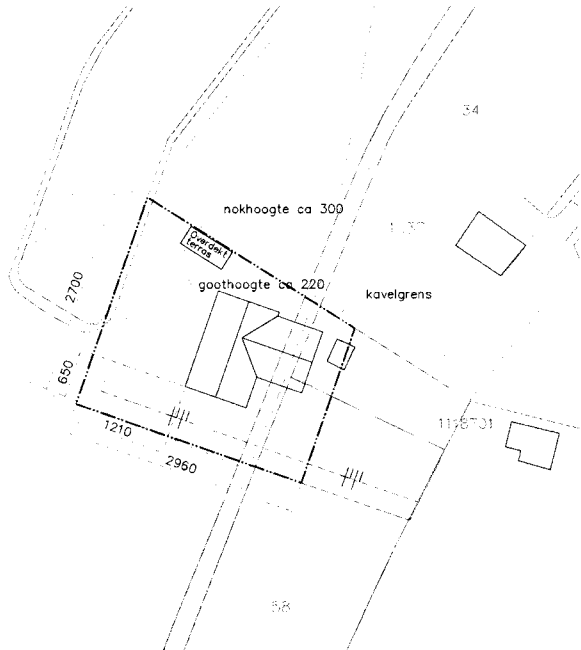
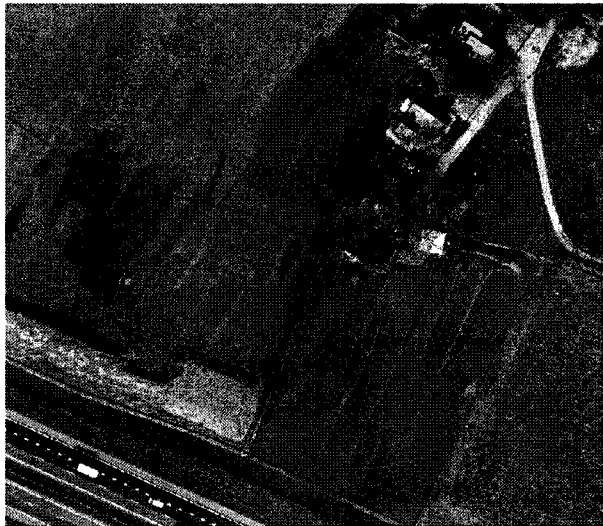
2.5 Conclusie

Het initiatief past niet in het bestemmingplan, maar past wel binnen de beleidskaders. Er wordt een planologische procedure op grond van artikel 19 lid 2 WRO gevoerd.

3 Ruimtelijke kader

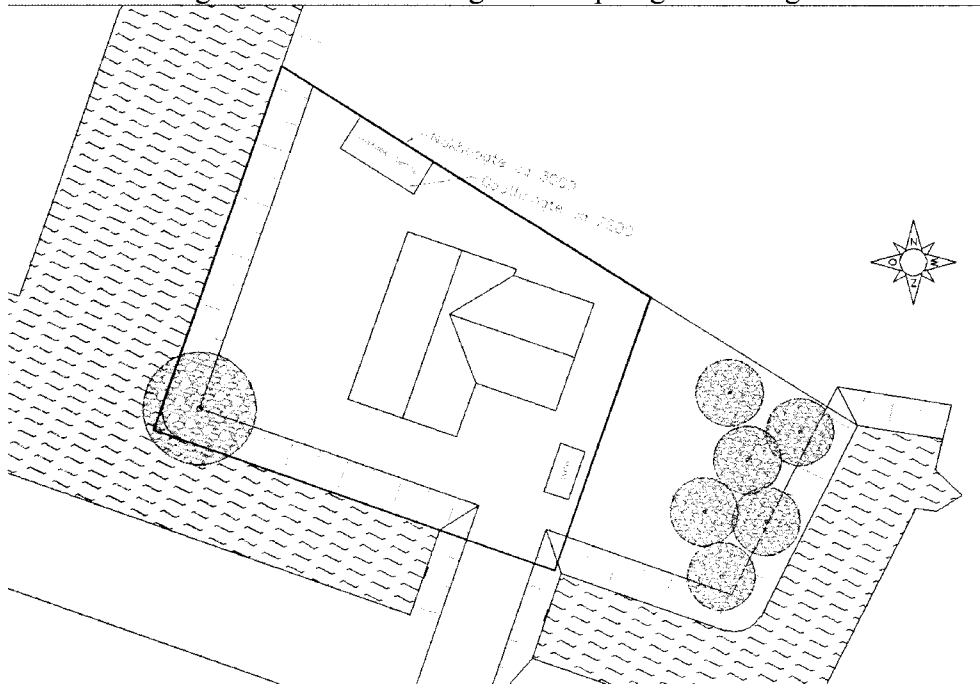
3.1 Huidige situatie

Het plangebied bestaat uit weiland en een aantal bomen. Op onderstaande luchtfoto en kadastrale kaart is het plangebied aangegeven.



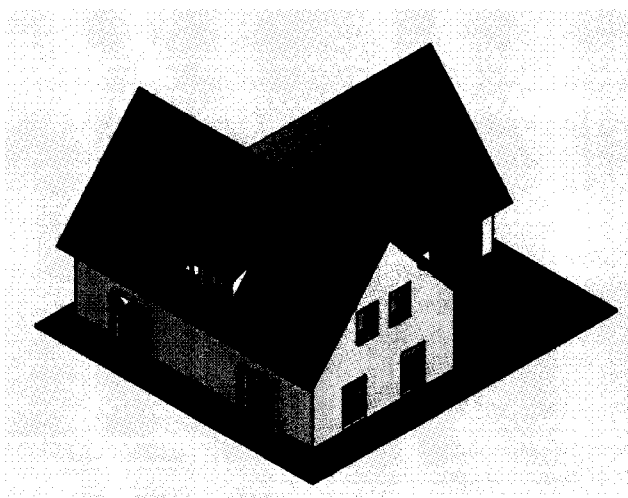
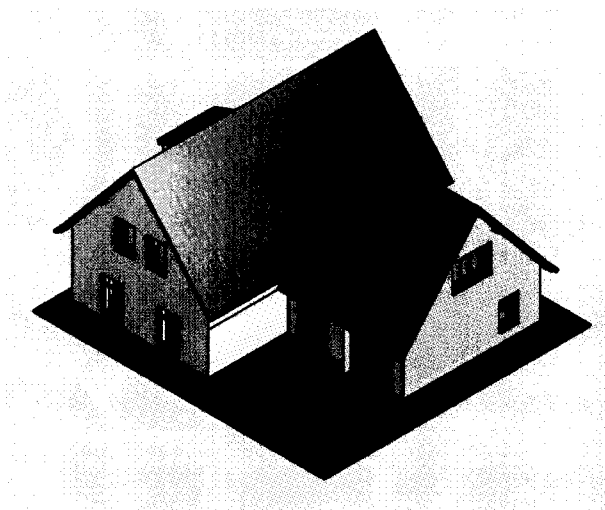
3.2 Toekomstige situatie

Het bouwplan behelst een vrijstaande woning met een goot- en nokhoogte van respectievelijk maximaal 4 meter en maximaal 9 meter. Daarnaast is er ruimte geboden voor een losstaand overdekt terras met een goot- nokhoogte van respectievelijk circa 2.2 en circa 3 meter. De situatietekening van het de inrichting van het plangebied volgt in de onderstaande afbeelding.



Te zien is dat de woning deels omgeven wordt door water. De waterstructuur en de weg de Palinggracht worden hiervoor gewijzigd. Dit is al meegenomen in de algehele gebiedsontwikkeling van de Beuningseplas. De ontsluiting komt op de Palinggracht. Hiervoor wordt een duiker aangelegd. Er komt voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Hieronder volgt een impressie van het hoofdgebouw. In de bijlage is het definitieve bouwplan opgenomen.



4 Milieu- en overige aspecten

4.1 Wegverkeerslawaaï

Voor het bestemmingsplan De Beuningse Plas, De waterplas zijn diverse akoestische onderzoeken uitgevoerd. Het akoestische onderzoek dat relevant is voor het voorliggende initiatief is het onderzoek "Vier nieuwe woningen Beuningseplas, Goudappel Coffeng van 13 mei 2003" (zie bijlage). In dit onderzoek zijn de akoestische randvoorwaarden voor nieuwbouw aangegeven (deze gelden ook voor het plangebied), rekening is gehouden met het geluid van de A73. De conclusie uit dit rapport is dat er alleen een overschrijding van de geluidsnorm wordt geconstateerd op het verdiepingsniveau van de derde bouwlaag. De geluidsbelasting van de begane grond en de eerste verdieping voldoen aan de grenswaarde van 50 dB(A). Wanneer woningen worden gerealiseerd met maximaal twee bouwlagen, dan wordt derhalve voldaan aan de geluidsnormen en zijn geen aanvullende geluidbeperkende maatregelen nodig. Het is ook mogelijk om woningen met drie bouwlagen te realiseren, waarvan de derde bouwlaag een dove gevel krijgt aan de naar de weg gerichte zijde (zuidzijde). Uiteraard dient in dat geval wel te worden voldaan aan het maximaal toelaatbare binnenniveau, conform het in het Bouwbesluit gestelde.

Het voorliggende initiatief betreft een woning van drie bouwlagen, waarvan de derde bouwlaag een dove gevel heeft aan de zuidzijde. Bovendien is dit geen verblijfsruimte. De binnenwaarde is conform het Bouwbesluit.

Er zijn voor het bouwplan geen belemmeringen als het gaat om wegverkeerslawaaï.

4.2 Luchtkwaliteit

Qua luchtkwaliteit past het initiatief binnen de uitgangspunten van het bestemmingsplan De Beuningse Plas, De waterplas. Hierbij kan aangesloten worden bij de luchtkwaliteitstoets van dat bestemmingsplan omdat er ten opzichte van dat plan geen extra woning wordt toegevoegd (doordat 1 woningbouwkavel verdwijnt). Bovendien gaf het onderzoek toen al aan dat de lokale luchtkwaliteit geen belemmering voort voor de planontwikkeling.

Er zijn geen problemen te verwachten ten aanzien van de verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.3. Lichthinder

Niet van toepassing

4.4. Bodem

Voor de planlocatie is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. In de rapportage (Syncera, 19 mei 2005) staat aangegeven dat de locatie geschikt is voor de functie wonen.

De kwaliteit van de bodem geschikt voor de functie wonen.

4.5 Geur

Het plangebied valt buiten hindercontouren van bedrijven/instellingen op basis van de Wet milieubeheer.

4.6 Water

Qua waterhuishouding past het initiatief binnen de uitgangspunten van het bestemmingsplan De Beuningse Plas, De waterplas. Hierbij kan aangesloten worden bij de watertoets van dat

bestemmingsplan omdat er ten opzichte van dat plan geen extra verhard oppervlak wordt toegevoegd (doordat 1 woningbouwkavel verdwijnt).

De watertoets is gedaan en afgestemd met het Waterschap Rivierenland. Er zijn qua planologie geen belemmeringen

4.7 Ecologie

Qua ecologie past het initiatief binnen de uitgangspunten van het bestemmingsplan "De Beuningse Plas, De waterplas". Quicksan Flora- en Faunawet Beuningse Plas (25 augustus 2006) geeft de volgende conclusies:

- De natuurwaarden van het gebied zijn zeer laag;
- De belangrijkste natuurwaarden worden gevormd door groene kikkers en enkele vogels die broeden in het struweel;
- Aanwezige struweel en bomenrijen hebben wel een belangrijke ecologische functie. Deze lijnvormige elementen in het gebied blijven behouden, waardoor geen effecten optreden;
- Ontheffing voor de verstoring van broedvogels wordt niet verleend. Daarom starten de werkzaamheden buiten het broedseizoen;
- Er hoeft geen ontheffing voor de werkzaamheden aangevraagd te worden.

In het plan "De Beuningse Plas, De waterplas" is veel ruimte gegeven voor natuurlijk ontwikkeling. De belangrijkste natuurlijke ontwikkeling is het creëren van een grote plas. Er worden natuuroevers ontwikkeld voor vissen (paaiplaatsen) en beschutte plekken voor amfibieën. Bij deze ontwikkeling kan aangesloten worden, mede omdat er ten opzichte van dat plan geen extra woning wordt toegevoegd (de bestaande kavel was in principe al meegenomen).

Verder kan worden aangegeven dat het plangebied niet in de omgeving ligt van een Natura 2000 gebied of onderdeel uitmaakt van de Ecologische hoofdstructuur.

Ten aanzien van de Flora- en Faunawet geldt dat zorgvuldig moet worden omgesprongen met alle dieren en planten. De zorgplicht geldt voor alle ontwikkelingen die plaats gaan vinden. Dit betekent dat er geen versturende werkzaamheden mogen plaatsvinden in het broedseizoen van vogels.

Het initiatief is getoets ten aanzien van ecologie en er is gebleken dat er geen belemmeringen zijn. In het totale plan is er voldoende compensatie.

4.8 Externe veiligheid

In het kader van het aspect externe veiligheid is een toets verricht. Er is gekeken naar plaatsgebonden risico en naar groepsrisico. Uit deze toets (Toets externe veiligheid, 2003, zie bijlage) komt naar voren dat de norm voor het plaatsgebonden als het groepsrisico niet overschreden wordt.

4.9 Archeologie

Het plangebied is niet aangemerkt als gebied met archeologische waarden. Op de indicatieve Kaart Archeologische Waarden hebben de gronden een middelhoge verwachtingswaarde. De archeologische waarden zijn nader onderzocht. De resultaten zijn vastgelegd in het rapport "Raaprapport 858 I, 20 november 2002" (zie bijlage). De conclusie is dat er een lage archeologische verwachting geldt en dat vervolgonderzoek niet nodig is.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer financiert deze ontwikkeling. Eventuele planschade wordt op de initiatiefnemer verhaald. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid verzekerd.

5.2 Maatschappelijke aanvaardbaarheid

De voorbereiding van het besluit omtrent de vrijstelling (en aanvraag bouwvergunning) zal op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet voor een ieder ter inzage komen te liggen. Hiermee kan gereageerd worden op dit initiatief en kan de maatschappelijke aanvaardbaarheid worden afgewogen.

5.3 Afweging

Qua milieu en aanverwante onderwerpen zijn er geen belemmeringen geconstateerd. Dit zelfde geldt voor de economische en maatschappelijke uitvoer- en aanvaardbaarheid. Op basis daarvan is het plan ruimtelijk goed beargumenteerd.

Bijlagen

1. Onderzoek geluidbelasting wegverkeer vier nieuw woningen Beuningse Plas, Gouodappel Coffeng, 2003.
2. Toets Verkeer en akoestiek, paragraaf 5.1 en 5.2, Pouderoyen 2003
3. Toets externe veiligheid, Pouderoyen, 2003
4. Archeologisch rapport, Raap, 858 I, 20 november 2002
5. Verkennend bodemonderzoek, Syncera, 19 mei 2005
6. Quick scan Flora- en Faunawet Beuningseplas, Royal Haskoning, 25 augustus 2006
7. Bouwplan (separaat bij bouwvergunning)