

1.	INLEIDING	3
1.1.	Aanleiding.....	3
1.2.	Ligging plangebied	3
1.3.	Vigerend bestemmingsplan.....	3
1.4.	Leeswijzer	4
2.	BESTAANDE SITUATIE	5
2.1.	Ruimtelijke structuur.....	5
2.2.	Functionele structuur.....	6
3.	BELEIDSKADER.....	7
3.1.	Rijksbeleid	7
3.2.	Provinciaal beleid	7
3.3.	Regionaal beleid.....	8
3.4.	Gemeentelijk beleid.....	9
4.	PLANBESCHRIJVING	11
5.	MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN.....	13
5.1.	Milieu	13
5.2.	Waterhuishouding	20
5.3.	Archeologie	23
5.4.	Flora & fauna.....	24
6.	JURIDISCHE PLANOPZET.....	26
6.1.	Inleiding	26
6.2.	Opbouw van de regels	27
6.3.	Bestemmingen	28
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	32
8.	OVERLEG & INSPRAAK	33
8.1.	Overleg	33
8.2.	Zienswijzen.....	34



Globale ligging plangebied (rode ster)
Bron: maps.google.nl



Globale begrenzing plangebied (rode omkadering)
Bron: maps.google.nl

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Op de Van Heemstraweg 33 - 35 te Beuningen binnen het buurtschap Hogewald is op dit moment een garagebedrijf gevestigd. De initiatiefnemer wil dit bedrijf verplaatsen naar bedrijventerrein Schoenaker. De bestaande bedrijfswoning op nr. 35 behoudt hierbij een volwaardige woonbestemming. De bestaande bedrijfsbebouwing krijgt een woonbestemming en tevens wordt het bestaande bedrijfspand op het binnenterrein uitgebreid aan de noordwestzijde (richting de woning/zijtuin aan/van de Van Heemstraweg 35). Er wordt dus gekozen voor renovatie, maar nieuwbouw behoort ook tot de mogelijkheden.

Door de initiatiefnemer is op 11 april 2000 de woning aan de Van Heemstraweg 33 verkocht aan de huidige eigenaar, waarbij in de bijbehorende notariële akte onder de "Bijzondere bepalingen" nadrukkelijk werd bepaald dat koper door verkoper op de hoogte is gebracht van de voorgenomen en aangekondigde verbouwingsplannen met betrekking tot onderhavige bedrijfsbebouwing en koper verklaart tevens daartegen geen bezwaren te hebben.

Onderhavig bestemmingsplan loopt vooruit op het actualisatie bestemmingsplan, dat reeds voor dit deel van Beuningen wordt opgesteld. Echter, omdat de gemeente is overeengekomen dat voor 1 juni 2008 een ontwerp-bestemmingsplan ter visie gelegd zal worden, en deze datum wat betreft het actualisatieplan niet gehaald zal worden, is besloten vooruitlopend hierop voor het plangebied een partiële herzieningsprocedure van het bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) op te stellen.

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen direct ten zuiden van de Van Heemstraweg ter plaatse van de nr's 33 en 35 in het uiterste oosten van de bebouwde kom van Beuningen. Het plangebied wordt begrensd door de volgende percelen/gronden:

- Noordzijde: de Van Heemstraweg;
- Oostzijde: Het perceel van de woningen aan de Van Heemstraweg 31, Hogewaldstraat 2, 4 en 6;
- Zuidzijde: Het perceel van het gasdistributiestation aan de Van Heemstraweg 37V;
- Westzijde de percelen van de woningen aan de Van Heemstraweg 43, 41 en 39.

1.3. Vigerend bestemmingsplan

In het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Beuningse Plas", vastgesteld door de gemeenteraad van Beuningen op 17 juli 1990 en

goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 5 maart 1991. Het plan is grotendeels (ook voor het plangebied) onherroepelijk geworden bij Koninklijk Besluit van 24 mei 1993.

Het “Bestemmingsplan Beuningse Plas” bestaat uit een noordelijk en een zuidelijk. Voor beide delen is het kaartbeeld in een tweetal kaarten ondergebracht, te weten de “kaart ruimtelijke en functionele karakteristiek” en de “kaart bestemmingen”. Het plangebied is gelegen in het noordelijk deel.

Op de kaart bestemmingen zijn aan het plangebied de volgende bestemmingen toegekend:

- Artikel 7 “Woningen” (gedetailleerd). De bestaande woningen Van Heemstraweg 33 en 35 hebben beide deze bestemming;
- Artikel 8 “Bedrijfsdoeleinden” met de nadere aanduiding ‘D’ dakdekkersbedrijf;
- Artikel 9 “Verkeersdoeleinden” met de nadere aanduiding van ‘verharde weg’ en ‘berm’. De berm langs de Van Heemstraweg.

Binnen de bestemming ‘Bedrijfsdoeleinden’ met de nadere aanduiding ‘D’ is de realisatie van een woning niet mogelijk zodat het bestemmingsplan partieel herzien zal moeten worden. Onderhavig bestemmingsplan voorziet hierin.

1.4. Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 gaat in op de bestaande situatie in het plangebied;
- Hoofdstuk 3 komt het relevante beleidskader aan bod;
- Hoofdstuk 4 geeft een planbeschrijving, de doelstellingen van het plan;
- Hoofdstuk 5 gaat in op de milieu- en omgevingsaspecten van het plan;
- Hoofdstuk 6 gaat in op de juridische planopzet;
- Hoofdstuk 7 behandelt economische uitvoerbaarheid;
- Hoofdstuk 8 tenslotte geeft de resultaten van overleg en inspraak weer.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1. Ruimtelijke structuur

Het buurtschap Hogewald, waarvan het plangebied deel uitmaakt, is het meest oostelijke deel van de bebouwde kom van Beuningen, en gelegen in de punt tussen de Van Heemstraweg en de Hogewaldstraat. Op dit kruispunt van doorgaande wegen is een cluster bebouwing ontstaan.



Buurtschap Hogewald (Bron: maps.google.nl)

De bebouwing in dit buurtschap is hoofdzakelijk georiënteerd op de Van Heemstraweg en de Hogewaldstraat. Bebouwing staat zowel haaks als evenwijdig (c.q. onder hoekverdraaiingen) langs de wegen. De afstand van de bebouwing tot de wegen varieert, goot- en bouwhoogten wisselen en de bebouwing is ingetogen vormgegeven met een diversiteit aan architectonische verschijningsvormen, waardoor het geheel een landelijke uitstraling heeft. Over het algemeen heeft de bebouwing een hoogte van één laag met een kap en sporadisch twee lagen met een kap.

Centraal in het gebied is een tweekapper aanwezig, ontsloten vanaf de Van Heemstraweg (nr's 39 en 41). Deze woningen worden omgeven door een (voormalige) boomgaard, dat zorgt voor een groene kern in het buurtschap. In deze groene kern is op nr. 37V een gasdistributiestation van de Gasunie aanwezig.

Alle woningen vallen onder de vrije sector en betreffen grotendeels vrijstaande en enkele gekoppelde woningen (tweekappers).



Bebouwing langs de Van Heemstraweg



Voormalige boomgaard centraal in de buurtschap



Hogewaldstraat

Naast de woonfuncties is in het buurtschap van oorsprong sprake van andere bestemmingen, zoals in het plangebied. Hier is op dit moment autogaragebedrijf Hendriks (Van Heemstraweg 33 en 35) gevestigd.

2.2. Functionele structuur

Het plangebied is in gebruik als garagebedrijf met opslag van auto's. Tevens bevindt er zich één bestaande woning (nr. 35) aan de westzijde van het plangebied en één direct ten noorden van het plangebied (nr. 33).



Huidig garagebedrijf Van Heemstraweg 33-35



*Luchtfoto met globale aanduiding plangebied (rode cirkel)
Bron: maps.live.nl*

3. BELEIDSKADER

3.1. Rijksbeleid

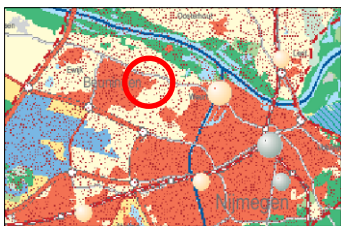
Op 1 juli 2008 is de fundamentele herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) in werking getreden, de zogenaamde Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wetwijziging zorgt voor een duidelijke taakverdeling tussen de overheden waarbij ruimtelijke beleidsplannen van rijk, provincie en gemeenten in hoge mate verticaal op elkaar zijn afgestemd. In de Wro is de sturingsfilosofie dat elke overheid op basis van de eigen verantwoordelijkheid en de daarbij behorende instrumenten vooral proactief optreedt ter realisering van haar eigen ruimtelijk beleid. Hiertoe stelt elke overheidslaag een structuurvisie vast. De Nota ruimte en het streekplan worden aangemerkt als structuurvisie in het kader van de Wro.

Nota Ruimte

Hoofddoel van het nationale ruimtelijke beleid is om ruimte te scheppen voor verschillende ruimteveragende functies. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin. Bundeling van verstedelijking is een beleidsstrategie die het Rijk hanteert. Het is van belang dat ook de komende jaren wordt vastgehouden aan de ambitie om een flink deel van de woningproductie binnenstedelijk te realiseren. Er wordt op deze manier optimaal gebruik gemaakt van de ruimte die in het bestaande bebouwde gebied aanwezig is. Onderhavig plan past binnen deze strategie.

3.2. Provinciaal beleid

De provincie, ziet er op toe dat bestemmingsplannen ook inderdaad worden vastgesteld conform hun beleid, waarbij zij een reactieve rol vervult. Een en ander vraagt om een nadere vertaling van het Streekplanbeleid. Die vertaling is neergelegd in de Wro-agenda. De Wro-agenda beoogt een kader te bieden voor de toepassing van nieuwe instrumenten en duidelijkheid te bieden waar dit reeds kan. In deze agenda, die het bestaand beleid en de gedragslijn "Gelderland en de nieuwe Wro" als uitgangspunt heeft, wordt beschreven welke instrumenten toegepast (kunnen) worden voor het verwezenlijken van provinciale doelen. De nieuwe wet verandert niets aan de inhoud van het Streekplan 'Gelderland 2005'.



Uitsnede beleidskaart ruimtelijke structuur behorende bij het streekplan Gelderland 2005 met aanduiding plangebied (rode cirkel)

Streekplan Gelderland 2005

In het streekplan kiest de provincie voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Dat gebeurt door te sturen op kenmerken en waarden die van provinciaal belang worden geacht: water, natuur, landschap (groenblauwe raamwerk) én de ruimtelijke ontwikkelingen in het rode raamwerk van stedelijke functies en infrastructuur (knooppuntenbenadering). De ruimtebehoefte wordt zorgvuldig in regionaal verband geacommodeerd zodat publieke en private partijen de benodigde ruimte vinden, op een wijze die meervoudig ruimtegebruik stimuleert, duurzaam is en de regionale verscheidenheid versterkt, gebruik makend van de aanwezige identiteiten en ruimtelijke kenmerken.

Met het ruimtelijke beleid beoogt de provincie bij te dragen aan de versterking van de ecologische, economische en sociaal-culturele positie van Gelderland als één van de Europese regio's. Dit wil de provincie o.a. bereiken door sterke stedelijke netwerken en regionale centra te bevorderen en de vitaliteit van het landelijke gebied en de leefbaarheid van daarin aanwezige kernen te versterken. In beginsel wordt gekozen voor het beter, efficiënter en hoogwaardiger benutten van het bestaand stedelijk gebied, de al geplande uitbreidingen en de meest kansrijke knooppunten.

De grootste stedelijke dynamiek in het zogenaamde KAN-gebied (tegenwoordig "Stadsregio Arnhem Nijmegen genaamd") concentreert zich in het "rode raamwerk" (of "bundelingsgebied"). Het plangebied is gelegen binnen dit bundelingsgebied.

3.3. Regionaal beleid

Regionaal Plan 2005 - 2020

De Stadsregio Arnhem – Nijmegen (voorheen KAN) legt in het Regionaal Plan de gemeenschappelijke beleidsambities vast tot 2020. Gestreefd wordt naar een hoogwaardige regionale ontwikkeling van het stedelijke netwerk KAN als geheel. Het Regionaal Plan vervangt het Regionaal Structuurplan 1995-2015. Het concessiebeleid (met contouren) wordt ook in het nieuwe Regionale Plan voortgezet.

De Stadsregio zet in op het verbeteren van bestaande ruimtelijke kwaliteiten. Waren nieuwe stadsuitbreidingen en nieuwe bedrijventerreinen nog de belangrijkste reden voor het vorige structuurplan, in het nieuwste Regionale Plan staat de transformatie van het bestaand stedelijk en landelijk gebied centraal. Nieuwe grootschalige stadsuitbreidingen zoals Waalsprong, Westeraam en Schuytgraaf worden in het plan niet meer voorgesteld. Naast het verder afmaken van de stadsuitbreidingen die in uitvoering zijn, wordt gericht op een kwaliteitsimpuls van het bestaande. De nadruk komt dus (nog) meer te

liggen op inbreiding boven uitbreiding. Daarmee is niet gezegd dat er geen uitbreiding meer zou mogen plaatsvinden. In sommige gebieden zijn nog beperkte toevoegingen van woningen of bedrijven nodig.

Het regionale woonbeleid voor de dorpen en kleine kernen binnen De Stadsregio moet voorzien in het waarborgen van ruimtelijke variatie en identiteit (ruimtelijke kwaliteit) van de dorpen. De leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van de dorpen zijn een belangrijk aandachtspunt. Demografische ontwikkelingen zoals vergrijzing en ontgroening hebben een grote invloed op de sociaal-economische vitaliteit van de dorpen. Woningbouw voor starters en ouderen, voorzieningen zoals scholen, buurthuizen, etc. en de bereikbaarheid daarvan zijn belangrijke thema's.

Het bestemmingsplan is gelegen binnen de concessiecontour van de Stadsregio. Onderhavig bestemmingsplan betreft slechts een kleinschalige ontwikkeling achter de lintbebouwing aan de Van Heemstraweg. Het initiatief is passend binnen het beleid.

3.4. Gemeentelijk beleid

Welstandsnota en beeldkwaliteit

Met ingang van 1 juli 2004 is het voor elke gemeente in Nederland verplicht een (vastgestelde) welstandsnota te hebben. Is dit niet het geval, dan is de gemeente niet meer bevoegd een bouwplan op welstand te toetsen. Met de beide gemeentelijke beleidsstukken, het bestemmingsplan en de welstandsnota, worden dus zowel de stedenbouwkundige opzet als de architectonische verschijningsvorm vastgelegd in een beleidskader. Nieuwe (bouwvergunningplichtige) bouwplannen dienen zowel aan het bestemmingsplan als aan de welstandsnota te worden getoetst.

De welstandsnota voor Beuningen is door de gemeenteraad op 30 maart 2004 vastgesteld en op 27 mei 2004 in werking getreden. Naast de welstandscriteria geeft de welstandsnota ook de beleidsregels weer voor de uitvoering en organisatie van de beleidstaak welstandszorg in de gemeente Beuningen. Het gaat hierbij om de afstemming met andere beleidstaken van de gemeente, de communicatie en de procedures rond de welstandsadvisering.

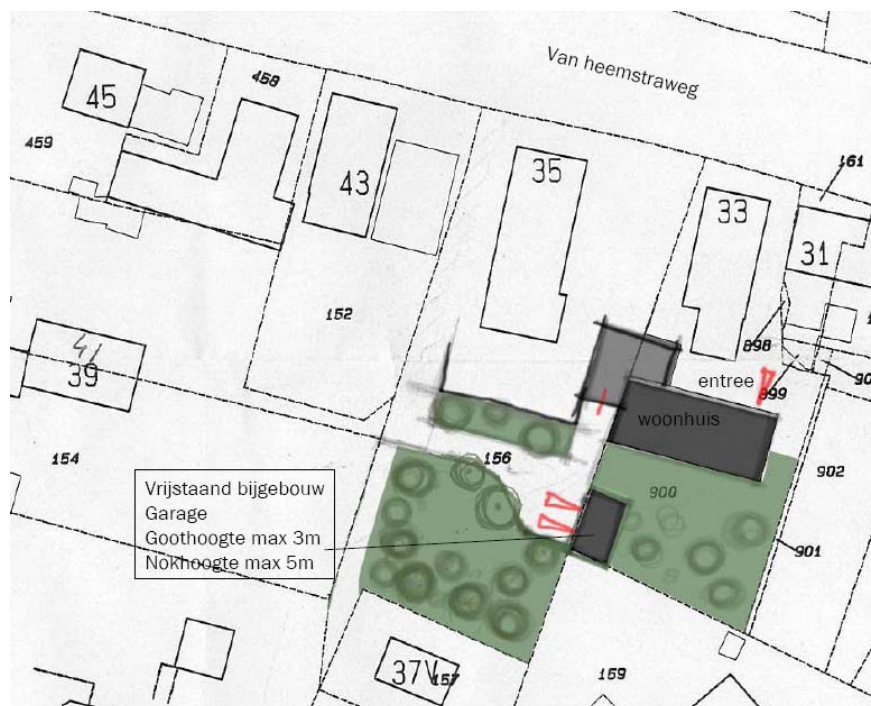
De welstandscriteria worden ingedeeld in algemene criteria, gebiedscriteria, criteria voor specifieke gebouwtypologieën en voor veel voorkomende kleine bouwwerken. De mate waarin het toetsingsinstrument welstand wordt ingezet in de verschillende gebieden, wordt aangegeven aan de hand van zogenaamde "welstandsniveaus".

Gezien de ligging van het plangebied achter de bestaande woningen op de overgang met het buitengebied moet de bebouwing en haar omgeving van een hoge ruimtelijke en architectonische kwaliteit zijn. Dit geldt

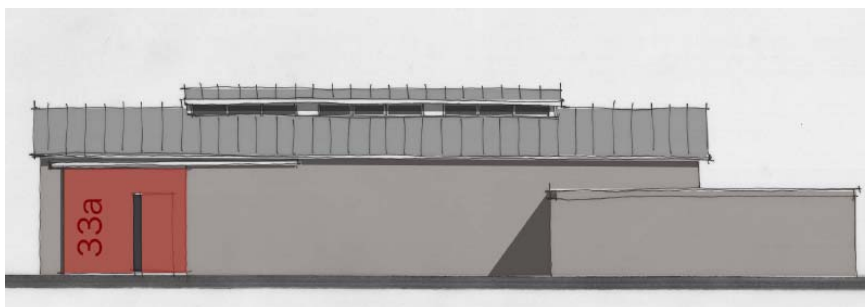
overigens in mindere mate voor de bebouwing die gelegen is achter het lint, mits deze niet boven de bebouwing aan de Van Heemstraweg uitsteekt. Dit betekent dat naast eisen wat betreft bebouwing en materialisering ook moet worden voldaan aan de uitgebreide eisen met betrekking tot onder andere dakkapellen, dakramen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en erfafscheidingen.

4. PLANBESCHRIJVING

Het plan bestaat voornamelijk uit het omzetten van de bestaande bedrijfsbebouwing (liggende zwarte rechthoek op onderstaande afbeelding) achter het pand Van Heemstraweg 33 naar een woning. Ter plaatse van de noordwesthoek van deze bebouwing wordt een uitbreiding voorzien van 1 bouwlaag. Het is overigens ook nog mogelijk dat geheel nieuwe bebouwing wordt opgericht.



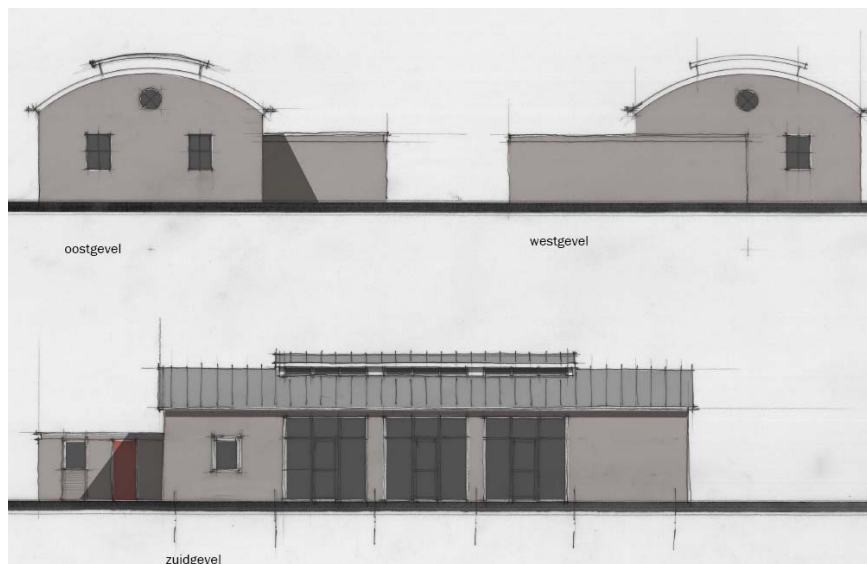
De voetprint van het nieuwe woonhuis (exclusief de aanbouw) is gelijk aan die van het huidige bedrijfsgebouw en bedraagt 22 m x 10 m. De uitbreiding (berging / bijkeuken) aan de noordwestzijde heeft een voetprint van ca. 75 m².



Noordgevel hoofdgebouw

Ook is een vrijstaand bijgebouw voorzien ten zuiden van de huidige bedrijfsbebouwing. Het betreft een dubbele garage met een voetprint van

5 m x 7 m en een goot- en bouwhoogte van maximaal 3 respectievelijk 5 m.



De ontsluiting van het huis vindt plaats tussen nr. 31 en nr. 33. De vrijstaande dubbele garage aan de achterzijde is te bereiken via het bestaande pad ten westen van nr. 35.

Parkeren vindt op eigen terrein plaats. Hiervoor is voldoende ruimte aanwezig.

Aangezien (nog) geen zekerheid bestaat of het bovengenoemde bouwplan doorgang zal vinden, is in het kader van onderhavig bestemmingsplan tevens bepaald wat de maximale maatvoering betreft indien sprake is van sloop en nieuwbouw. Vanwege de omgevingskenmerken is hier een woning mogelijk met een hoogte van één laag met een kap. De goot- en bouwhoogten van de woning bedragen dan ook 4 m respectievelijk 8 m. Hierbij zal in de architectonische vormgeving gedacht kunnen worden (een hedendaagse vertaling van) een traditionele woning.

5. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

5.1. Milieu

Bodem

Door EnviroPlan Onderzoek & Advies is een verkennend bodemonderzoek (nr. P-023013/R01, d.d. 23 mei 2002) uitgevoerd voor een gedeelte van de locatie Van Heemstraweg 35 te Beuningen. De locatie omvat de kadastrale percelen 1692 en 1695, sectie F, gemeente Beuningen. Op de locatie is Autobedrijf J.A. Hendriks gevestigd. In de bebouwing vinden reparatiewerkzaamheden aan auto's plaats in een daarvoor ingerichte werkplaats. Het buitenterrein omvat de direct naast de woning gelegen tuin, een boomgaard en een met klinkers verhard gedeelte. Het verharde buitenterrein is in gebruik voor de stalling van auto's.

Door gemeente Beuningen is aangegeven dat het onderzoek dient te zijn gericht op de bedrijfsactiviteiten die op het buitenterrein plaatsvinden. Het gedeelte waar auto's gestald worden dient als onderzoekslocatie te worden beschouwd en heeft een oppervlakte van 1.500 tot 2.000 m². De onderzoekslocatie is onderzocht volgens NEN-strategie B.1 (Onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie). Dit omdat hierdoor een afdoende beeld van de bodemkwaliteit wordt verkregen.

Bij de uitvoering van het veldonderzoek zijn op nagenoeg alle boorlocaties bodemvreemde stoffen aangetroffen in de vorm van puin- en of kooldeeltjes. Over het algemeen betreft het een lichte tot zeer lichte bijmenging van deze bodemvreemde stoffen waardoor op voorhand geen bodemverontreiniging wordt verwacht.

Daarnaast is op een tweetal boorlocaties een halfverhardingslaag van gebroken puin en op één boorlocatie een sterk puinhoudende laag aangetroffen. Omdat deze verhardingslagen van puin niet als bodem worden beschouwd en omdat door gemeente Beuningen is aangegeven dat deze niet onderzoeksplchtig zijn, zijn deze niet onderzocht.

Verder wordt opgemerkt dat tijdens de uitvoering op de betonplaat direct naast de loads stukjes asbestverdacht plaatmateriaal zijn aangetroffen. In de opgeboorde grond is geen asbestverdacht plaatmateriaal aangetroffen.

Uit laboratoriumonderzoek blijkt dat in de aangebrachte zandige bovengrond en in het grondwater geen verontreinigingen zijn aangetroffen. In de kleiige ondergrond blijken plaatselijk overschrijdingen van de streefwaarden voor koper, zink, minerale olie en PAK. De

gehalten liggen ruim beneden de toetsingscriteria voor de uitvoering van een nader onderzoek.

Omdat in de ondergrond een aantal van de onderzochte stoffen is aangetroffen in gehalten boven de streefwaarden, dient de in aanvang opgestelde hypothese "niet-verdachte locatie" te worden verworpen. De mate van verhoging van de gehalten is echter niet van dien aard dat een nader onderzoek noodzakelijk moet worden geacht.

Door onderhavig bodemonderzoek is een afdoende beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de verharde delen van het buitenterrein verkregen. Omdat nog geen eerder bodemonderzoek op de locatie heeft plaatsgevonden dienen de resultaten van onderhavig bodemonderzoek te worden beschouwd als het vastleggen van de nulsituatie.

Omdat in de grond voor enkele parameters ten hoogste overschrijdingen van de streefwaarden zijn aangetroffen, kan de eventueel bij graafwerkzaamheden vrijkomende grond binnen de terreingrenzen worden hergebruikt voor aanvulling of ophoging. Indien grond van de locatie dient te worden afgevoerd moet deze voorafgaand worden gekeurd volgens de huidige wet- en regelgeving, zodat aan de hand van de resultaten de bestemming kan worden vastgesteld. Indien uit deze keuring volgt dat de grond niet als "schoon" kan worden gekwalificeerd, zijn aan de afzet hiervan extra kosten verbonden.

De gemeente heeft aangegeven dat, ondanks dat het onderzoek ouder is dan 5 jaar, het voldoet voor de functiewijziging. Dit omdat in het pand de laatste tijd geen bedrijfswerkzaamheden zijn geweest. Derhalve vormt het aspect bodemkwaliteit geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

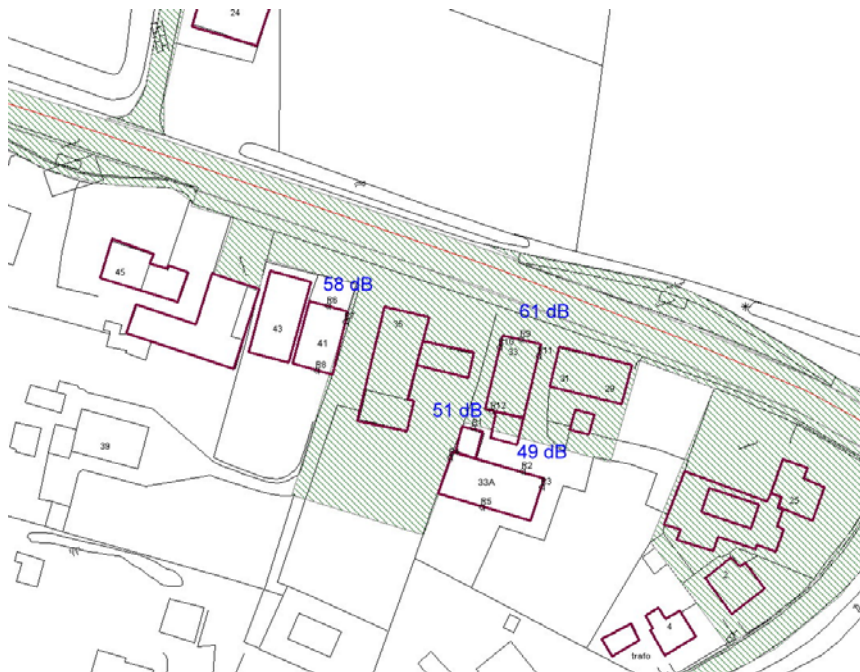
Het onderzoek is separaat bij deze toelichting gevoegd.

Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) zijn ter beperking van verkeerslawaaai, zones langs wegen aangegeven die beschouwd worden als aandachtsgebieden voor geluidhinder. De breedte van de zone is afhankelijk van de capaciteit van de weg en de aard van de omgeving. De breedte van de zone dient daarom voor iedere situatie bepaald te worden. Het streven is erop gericht dat er buiten de zone in het algemeen geen geluidniveaus voorkomen van meer dan de voorkeurwaarde 48 dB. Het plangebied ligt binnen de geluidszone van de Van Heemstraweg (50 km/uur).

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling heeft geluidsonderzoek plaatsgevonden (Pouderoyen Compagnons, november 2008). Hieruit volgt dat de wettelijke voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, maar

dat de geluidsbelasting lager is dan de maximaal te ontheffen waarde, zie onderstaande afbeelding.



Geluidsbelasting woningen Van Heemstraweg

Om de herbestemming naar wonen mogelijk te maken is de gemeente een procedure gestart om ontheffing ten behoeve van een hogere grenswaarde te verkrijgen. Het onderzoeksrapport is als externe bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Luchtkwaliteit

Al de ontwikkelingen van de afgelopen jaren op het gebied van luchtkwaliteit hebben geleid tot een aanpassing van de 'Wet milieubeheer' met betrekking tot luchtkwaliteitseisen en het 'Besluit' en de 'Regeling Niet In Betekende Mate Bijdrage', die op 15 november 2007 in werking zijn getreden. Het Besluit luchtkwaliteit 2005 is hiermee komen te vervallen. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om in het kader van de luchtkwaliteit:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De 'Wet milieubeheer' voorziet in dit kader onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is

vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking is getreden op 1 augustus 2009 nadat de EU hiervoor op 7 april 2009 derogatie heeft verleend.

NIBM-grens woningbouwlocatie, 3% criterium:

< 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling,
< 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de realisatie van één woning. Gezien deze zeer geringe toename is sprake van een 'niet in betekenende mate' bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Bovendien wordt het bestaande garagebedrijf verplaatst zodat in het plangebied per saldo sprake is van een verbetering van de luchtkwaliteit. Het aantal verkeersbewegingen neemt immers af.

Bedrijven & milieuzonering

Om te voorkomen dat bedrijven milieubelastend zijn ten opzichte van gevoelige functies en daarmee de leefbaarheid en woonkwaliteit verslechteren, wordt gebruik gemaakt van een milieuzonering. Door het hanteren van afstandsmaten wordt de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. De afstandsmaten volgen onder andere uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG (2007). Hierbij wordt onderscheidt gemaakt in type bedrijvigheid en soort overlast (geluid, stank). De hierin weergegeven maten zijn richtinggevend. Een afwijking is in beginsel mogelijk met dien verstande dat de afwijking dient te worden gemotiveerd. Indien gevoelige objecten binnen de contouren gelegen zijn, betekent dit dat overlast kan ontstaan vanuit de bestaande bedrijvigheid op die gevoelige functie of dat het betreffende bedrijf kan worden beperkt in de bedrijfsvoering.

De bedrijvigheid in en in de directe omgeving van het plangebied betreffen de volgende inrichtingen en daarbij behorende hindercontouren:

Van Heemstraweg

- Nr. 21 (Autobandenservice Van den Weerden; SBI 451; in beginsel 30 m tot de perceelsgrens);
- Nr. 37V (Gasdistributiestation Gasunie; SBI 3500; in beginsel 30 m om gebouw);
- Nr. 45 (Mari Frunt bv, detailhandel; SBI 4752.6; in beginsel 30 m tot de perceelsgrens).

Hogewaldstraat

- Nr. 1c (Rundveehouderij, SBI 0141; 100 m om de stallen).

Binnen de bebouwde kom kan gesteld worden dat over het algemeen de aanwezige bestaande woningen maatgevend zijn voor de mogelijkheden van bedrijven vanuit milieuoogpunt. De aanwezige bedrijven vormen geen belemmering voor de ontwikkelingen zoals opgenomen in dit bestemmingsplan.

Er zijn in de directe omgeving (buiten het plangebied) geen (bedrijfs-) activiteiten aanwezig die in conflict komen met de woonfunctie. De aanwezige gevoelige functies in het plangebied zijn dus niet gelegen binnen een milieucirkel van een bedrijf, zie daarvoor ook de paragraaf 'Externe veiligheid'. Evenmin zijn er in de omgeving functies gelegen die beperkingen ondervinden van het voorliggende bestemmingsplan.

Het aspect bedrijven en milieuzonering levert geen belemmeringen ten aanzien van de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan.

Geur

Aan de oostzijde van het plangebied is de verbrandingsinstallatie- en stortplaats van de ARN gelegen. Bovendien zijn aan de noordzijde van de verbrandingsinstallatie een tweetal waterzuiveringsinstallaties gesitueerd. Dit betekent, dat de gebruikers van de woningen mogelijk worden geconfronteerd met de milieubelasting van deze activiteiten. De relevante milieubelasting betreft met name het component "geur". In opdracht van de gemeenten Beuningen, Nijmegen en de provincie Gelderland is door Witteveen en Bos in april 2001 een geuronderzoek verricht naar de totale geurbelasting in het gebied Nijmegen-West/Weurt.

De belangrijkste conclusie voor de woningen in het plangebied m.b.t. de ARN hieruit is:

"De woningen bevinden zich in de contour boven ca. 1,5 se/m³ (98 percentiel). Zowel in dagboekjes als in snuffelploegmetingen zijn naast een lage belasting ook periodiek zeer hoge geurbelastingen gerapporteerd. Reductie of betere beheersing van de sterke fluctuaties van de geuremissie vormt daarom het voornaamste aandachtspunt."

De belangrijkste conclusie voor de woningen in het plangebied m.b.t. de waterzuiveringsinstallaties (WZI's) hieruit is:

“De berekende bijdrage van de RWZI’s aan de geurbelasting is op basis van de snuffelploegmetingen gering en komt bij de woongebieden nergens boven de 1 se/m³ (98 percentiel).”

Vorenstaande houdt in, dat de geurbelasting geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van het plangebied.

Externe veiligheid

Met betrekking tot externe veiligheid kunnen twee typen risico's worden onderscheiden:

- a. Risico's door inrichtingen c.q. bedrijven.
- b. Risico's door het vervoer van gevaarlijke stoffen over transportassen.

Een risico kan toenemen doordat het bedrijf uitbreidt of het transport toeneemt maar ook doordat (kwetsbare) objecten 'opschuiven' naar de risicobron. Deze paragraaf richt zich op de beheersing van deze risico's voor het onderhavige bestemmingsplan.

Wet en regelgeving

De beheersing van de risico's van bedrijven wordt geregeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Bij de veiligheidsnormen in het Bevi wordt onderscheidt gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR)¹ en het groepsrisico (GR)².

Het plaatsgebonden risico kent een grenswaarde die niet mag worden overschreden voor kwetsbare objecten zoals woningen en scholen. Voor beperkt kwetsbare objecten (kleinere kantoren en winkels ,etc.) geldt er een richtwaarde die slechts mag worden overschreden indien daar zwaarwegende argumenten voor zijn.

Het groeprisico kent de verantwoordingsplicht zonder dat daar strikte normering in de vorm van grens- of richtwaarden onder liggen. De verantwoording is een afweging van groepsrisico's tegen de maatschappelijke baten en kosten van een risicovolle activiteit.

De beheersing van de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen wordt onder meer geregeld in de Circulaires Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Crnvgs, 2004) en Zonerings langs hoge druk aardgastransportleidingen (1984). De Crnvgs is niet wettelijk verankerd en het ontbreekt voortsnog daardoor aan wettelijke grenswaarden. Het

¹ PR = risico op een plaats buiten een inrichting of transportas, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting of transportas waarbij een gevaarlijke stof betrokken is

² GR = de cumulatieve kansen per jaar dat een aantal personen (tenminste 10, 100 of 1000) overlijdt als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een risicobron en een ongewoon voorval binnen die risicobron, waarbij een gevaarlijke stof is betrokken

is echter waarschijnlijk dat deze verankering binnenkort wel gaat plaatsvinden. De Crnvg's hanteert een vergelijkbare systematiek zoals die ook voor risico's van bedrijven geldt. Ook voor de risico's van buisleidingen is de wetgeving sterk in ontwikkeling en wordt binnenkort een AMvB buisleidingen verwacht. Onderstaande tekst anticipeert zoveel als mogelijk op deze nieuwe ontwikkelingen en toetst aan bestaande regelgeving.

Inrichtingen c.q. bedrijven

Er zijn binnen het plangebied geen bedrijven aanwezig met een veiligheidsrisico als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Verder zijn er geen bedrijven buiten het plangebied aanwezig waarvan het invloedsgebied tot in het plangebied reikt.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

Aan de noordzijde van het plangebied loopt de Van Heemstraweg waarover vervoer van gevaarlijke stoffen mogelijk is. Harde cijfers over dit vervoer zijn niet beschikbaar. Transport kan bijvoorbeeld plaatsvinden voor de bevoorrading van het LPG tankstation van Weurt of transport dat de afslag Beuningen van de A73 neemt met als bestemming Nijmegen. De Wet vervoer gevaarlijke stoffen schrijft echter voor dat bevolkingskernen gemedend dienen te worden. Transport van deze aard is dus illegaal en zal slechts sporadisch voorkomen. Van een PR of GR is dus geen sprake.

Vervoer van gevaarlijke stoffen door een buisleiding

In de uiterste zuidwesthoek van het plangebied loopt een aardgastransportleiding van zo'n 10 cm (4") doorsnee, een zogenaamde N-leiding naar een gasdistributiestation van de Nederlandse Gasunie.

Voor de N-leiding is een zone van 4 m breed opgenomen. Bebouwing binnen de 4 m zone mag alleen worden opgericht na overleg met de leidingbeheerder. Via een aanlegvergunningstelsel worden de leiding extra beschermd. De bedrijfsbebouwing die omgezet wordt in een woning ligt op ruim 40 m van deze buisleiding zodat deze geen belemmering vormt voor onderhavig initiatief.

Ten westen van de locatie (in de groenzone tussen de Notenhof en Hogewald) is sprake van een tweetal hogedruk gasleidingen (A-leidingen). Volgens de nog vigerende regelgeving rondom hoge druk aardgasleidingen (circulaire zonering hogedruk aardgastransportleidingen, 1984) dient de minimale bebouwingsafstand tot de A-leidingen 50 m te bedragen voor woonwijken, flatgebouwen en bijzondere objecten. Daarnaast geldt er volgens de circulaire een toetsingsafstand van 150 m waarin niet zonder meer mag worden gebouwd.

Het onderhavig plangebied is gelegen op ruim 50 m afstand van deze A-leidingen. Daarnaast is verantwoording van het groepsrisico niet van toepassing aangezien en geen substantiële toename is van de bestaande woningdichtheid in de invloedgebieden van de gasleidingen.

In het gasdistributiestation (Van Heemstraweg 37V) vindt reductie van 40 naar 8 bar plaats. Tevens is er een meetregistratie aanwezig. Conform de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) dient in beginsel een afstand van 30 m (geluid) en 10 m (gevaar) te worden aangehouden. De nieuwe woning is op een afstand van 37 m geprojecteerd, waardoor aan de voorgeschreven richtafstand wordt voldaan.



Gasdistributiestation Hogewaldstraat 37V

5.2. Waterhuishouding

Beleidskader

Waterschap Rivierenland

De algemene randvoorwaarden van het waterschap zijn van toepassing.

De inhoudelijke uitgangspunten die het waterschap hanteert bij de watertoets zijn gebaseerd op de wettelijke taken die het waterschap heeft en het beleid van het waterschap voor de wijze waarop die taken zijn ingevuld. Er is beleid ontwikkeld om wateroverlast bij hevige regenval te voorkomen. Daarvoor is het van belang dat er voldoende waterberging wordt gecreëerd bij ruimtelijke plannen.

De benodigde ruimte voor compenserende waterberging wordt berekend op basis van maatgevende regenbuien, de toename aan verhard oppervlak en de maximaal toelaatbare peilstijging. Voor plannen met een toename van minder dan 500 m² verharding hoeven er geen extra compenserende maatregelen voor waterberging plaats te vinden.

Gemeente Beuningen

Waterplan

In het Waterplan Beuningen wordt het gemeentelijk waterbeleid verwoord. In het waterplan worden de ambities op het gebied van water in Beuningen onderverdeeld in 5 categorieën:

1. Afkoppelen: het Afkoppelen van 25% van het verhard oppervlak van het gemengd stelsel in 2010. 100% afkoppelen bij uitbreidingsplannen;
2. Waterkwaliteit: verbeteren van de oppervlaktekwaliteit in Beuningen conform de functie toekenning van het oppervlaktewater;
3. Het toekennen van functies aan het oppervlaktewater: Hierdoor zijn functietypen gedefinieerd die bestaan uit een onderling samenhangend geheel van doelstellingen met betrekking tot waterkwaliteit, waterkwantiteit, natuurwaarden, inrichting en onderhoud. Er wordt onderscheid gemaakt in de volgende functietypen:
 - natuurlijk water;
 - belevingswater;
 - kijkwater.Het beheer en onderhoud wordt hierop aangepast.
4. Veiligheid: Bij de aanleg en inrichting van waterlopen wordt bewust rekening gehouden met de kindveiligheid van het water. Dit betekent dat flauwe en/of plasdras zones aangelegd moeten worden om verdrinking te voorkomen;
5. Waterbeleving: Water meer zichtbaar maken en elementen toevoegen, zodat het water meer beleefd wordt.

Gemeentelijk rioleringsplan 2008 - 2012

De gemeenteraad heeft het Gemeentelijk RioleringsPlan (GRP) 2008-2012 vastgesteld. Hierin is het beleid voor de zorgplicht voor stedelijk afvalwater, afvloeiend hemelwater en grondwater vastgelegd.

Samengevat hieruit het volgende:

1. Hemelwater
 - Wateroverlast
De gemeente streeft ernaar wateroverlast te voorkomen, maar kan dit niet uitsluiten. Dit houdt in dat de gemeente er voor kiest op basis van theoretische benadering, middels rioolberekeningen, water op straat te accepteren voor een minimale periode (de norm is gesteld op één keer per twee jaar). Indien in de praktijk schade ontstaat aan eigendommen, wordt door de gemeente onderzocht of adequate maatregelen te treffen zijn.
 - Klimaatverandering
De gemeente heeft de intentie om bij herberekeningen van het stelsel onderscheid te gaan maken in verschillende acceptatieniveaus per typegebied. Dit wil zij de aankomende

planperiode onderzoeken, waarbij ook rekening gehouden wordt met de toekomstige klimaatscenario's. De gemeente Beuningen zal blijven inspelen op nieuwe inzichten, zowel wat betreft klimaatverandering, als risico-inschatting en mogelijke maatregelen.

Het betekent een verbreding ten opzichte van de traditionele aanpak: niet alleen het ondergrondse afvoersysteem beschouwen, maar ook het bovengrondse. De gemeente laat dit een rol spelen bij inrichting van de openbare ruimte.

Een andere reden om met de traditie te breken is dat van een perceelseigenaar meer wordt verwacht. Het nieuwe uitgangspunt is dat de perceelseigenaar in eerste instantie zelf het regenwater moet verwerken. Hierdoor komt er minder schoon regenwater in het riool terecht. Als verwerking op eigen terrein in redelijkheid niet mogelijk is, dan kan het overtollige regenwater afgevoerd worden naar het openbare terrein, al waar het afvoeren de verantwoordelijkheid van de gemeente is. Het bepalen van de redelijkheid is een verantwoordelijkheid van de gemeente.

2. Grondwater

- De gemeente heeft de zorgplicht om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan grond gegeven bestemming zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken. Dit geldt alleen voor openbaar gemeentelijk gebied. Perceelseigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor eventuele nadelige gevolgen op eigen perceel, voor zover zij daar redelijkerwijs zelf in kunnen voorzien.

Huidige situatie

Bodem

Het gebied ligt in het kommengebied met rivierkleigronden. De dikte varieert van 1 - 2m.

Water

Grondwater

Het polderpeil heeft een zomer peil van 7,3 m +NAP en een winterpeil van 7,2 m +NAP. Binnen het plan gebied heerst een grondwatertrap VI. Dit betekent dat de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) op 40 - 80 cm -mv. ligt De Gemiddelde Laagste Grondwaterstand (GLG) ligt lager dan 1,20 m -mv.

Oppervlaktewater

Nabij het plan zijn voldoende watervoerende sloten om het regenwater af te kunnen voeren.

Afvalwater

De woning zal aangesloten worden op het drukriool systeem. Hierop kan geen regenwater worden aangesloten.

Hemelwater

Bij de nieuwbouwlocaties wordt het afvalwater en hemelwater gescheiden. Het hemelwater moet afgevoerd worden naar het oppervlakte water.

Toekomstige situatie

In het plan wordt 220 m² bedrijfsbestemming omgezet in 220 m² bouw ten behoeve van een nieuwe woning. Omdat de toename van het verhard oppervlak kleiner is dan 500 m² zijn extra maatregelen in het kader van de waterhuishouding niet noodzakelijk.

Dit bestemmingsplan beoogt de herbestemming van bestaande (bedrijfs)bebouwing naar wonen. Er is dus feitelijk geen sprake van nieuwbouw. Dit neemt niet weg dat het de intentie is van de gemeente om, in overleg met de initiatiefnemers, het hemelwater af te koppelen door het treffen van voorzieningen. Dit zou bijvoorbeeld (en mits toepasbaar) kunnen plaatsvinden door de aanleg van een gescheiden stelsel tot aan de perceelsgrens.

Bij (ver)bouw zal tevens gebruik worden gemaakt van niet-uitlogende bouwmaterialen.

Watertoets

Deze waterparagraaf is in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan het waterschap. Het waterschap heeft in het kader van het vooroverleg schriftelijk gereageerd (Kenmerk: SFIFJ/SO/20091870I/89875IWB-14143, 6 juli 2009) en is conform deze reactie ook aan te merken als wateradvies in het kader van de watertoetsprocedure.

Het Waterschap adviseert positief over het onderhavige plan, mits de in het schrijven weergegeven opmerkingen (zie ook hoofdstuk 8.1) verwerkt worden in het bestemmingsplan.

De reactie van het waterschap is in bovenstaande paragraaf verwerkt.

5.3. Archeologie

Volgens de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart van de gemeente heeft het gehele plangebied een hoge verwachtingswaarde. Langs de Van Heemstraweg is een enkele historische huislocatie aanwezig. De dichtstbijzijnde is gelegen ter hoogte van het perceel Hogewaldstraat 6, buiten het plangebied.



Uitsnede Archeologische Waardenkaart

De nieuwe woonfuncties aan de Van Heemstraweg zijn voorzien in bestaande bebouwing. Aantasting van eventueel aanwezige archeologische waarden is daarmee niet in het geding. De bodem is ter plaatse reeds verstoord door de bestaande bebouwing.

Uiteraard bestaat de mogelijkheid dat bij de uitvoering van de (ver)bouwplannen toch nog archeologische vondsten worden gedaan. In dat geval geldt de verplichting conform de Monumentenwet om dit te melden bij het bevoegd gezag (gemeente). Vervolgens zal dan worden onderzocht of er archeologische waarden in het geding zijn en, indien nodig, op welke wijze de waarden zo veel mogelijk gespaard kunnen worden.

5.4. Flora & fauna

Door Staro Bos- en natuurbeheer is een quickscan natuurwaarden (nr. P08-0189, d.d. december 2008) uitgevoerd voor het plangebied. Doel van het onderliggende onderzoek is te bepalen of de wijzigingen binnen het onderzoeksgebied mogelijk leiden tot overtreding van de natuurwetgeving. Voor soortbescherming is hierbij de Flora- en faunawet van belang, gebiedsbescherming is vastgelegd in de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur.

Conclusies

In het onderzoeksgebied komen mogelijk verschillende beschermde soorten voor die vermeld staan op de lijsten van de Flora- en faunawet (FF-wet).

Soorten van FF-lijst 1

Voor mogelijk voorkomende grondgebonden zoogdieren van FF-lijst 1 geldt een vrijstelling: bij het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen is het voor deze soorten niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen.

Soorten van FF-lijst 2/3

Er treden geen nadelige effecten op ten aanzien van mogelijk voorkomende vogelsoorten. Het is niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen.

Mogelijk in het onderzoeksgebied voorkomende vleermuizen staan vermeld op FF-lijst 3 en zijn ontheffingsplichtig. Er treden echter geen effecten op ten aanzien van foerageergebieden of verblijfsplaatsen van vleermuizen of verblijfsplaatsen, het is niet noodzakelijk nader onderzoek uit te voeren of een ontheffing aan te vragen.

Concluderend kan gesteld worden dat de werkzaamheden geen overtreding van de natuurwetgeving tot gevolg hebben.

Het onderzoek is separaat bij deze toelichting gevoegd.

6. JURIDISCHE PLANOPZET

6.1. Inleiding

Het bestemmingsplan reguleert het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Het plan biedt het gemeentebestuur een basis voor handhaving, indien op een bepaalde locatie activiteiten plaatsvinden die strijdig zijn met het bestemmingsplan en derhalve uit ruimtelijk oogpunt onwenselijk worden geacht.

Het bestemmingsplan vormt een belangrijk toetsingskader bij de verlening van een bouwvergunning. Bouwaanvragen kunnen uitsluitend worden gehonoreerd indien voldaan wordt aan het bepaalde in de regels van dit bestemmingsplan. Overigens neemt het College van Burgemeester en Wethouders bij de beslissing omtrent de verlening van een bouwvergunning eveneens het Bouwbesluit en de bouwverordening in acht. Tenslotte wordt getoetst aan eisen van welstand.

In dit hoofdstuk volgt een toelichting op de juridische regeling. Het juridisch bindende gedeelte van dit bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding³ (plankaart) en de regels. Verbeelding en regels dienen in samenhang met elkaar te worden begrepen.

Met ingang van 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Op basis van deze wet, is in het bestemmingsplan de benaming van enkele begrippen veranderd (regels in plaats van voorschriften, ontheffing in plaats van vrijstelling) en geldt een aantal standaardbepalingen. In de regels zijn voorts wettelijk voorgeschreven bepalingen opgenomen inzake het overgangsrecht en een anti-dubbeltelbepaling. Een algemene gebruiksbepaling en strafbepaling zijn niet meer in de regels opgenomen: in de wet is nu in artikel 7.10 Wro een algemeen gebruiksverbod voor gebruik in strijd met de bestemming opgenomen, alsmede een strafbaarstelling voor overtreding van het verbod.

De verbeelding en de regels zijn voorts opgesteld conform de landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008). Hiermee wordt vooruitgelopen op de digitale eisen die vanaf 1 januari 2010 aan bestemmingsplannen gesteld zullen worden. In deze standaard is de opzet van de regels en de benaming en verbeelding van bestemmingen en diverse functieaanduidingen, bouwaanduidingen en maatvoeringsaanduidingen bindend voorgeschreven.

³ Na 1 januari 2010 zal het primaat niet langer bij een analoge plankkaart maar bij een digitale verbeelding liggen. De informatie die voorheen op de plankkaart stond, wordt in de digitale verbeelding zichtbaar door een interactie (muisklik) met de digitale verbeelding zoals die op het beeldscherm verschijnt. Het begrip plankkaart zoals we dit nu nog kennen, zal vervangen worden door het begrip digitale verbeelding.

6.2. Opbouw van de regels

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

Hoofdstuk 1: "Inleidende regels" bevat een artikel met begripsbepalingen. Daarnaast zijn in een apart artikel enkele bepalingen opgenomen omtrent de "wijze van meten". Die bepalingen zijn van belang voor een juiste interpretatie van de bouwregels.

Hoofdstuk 2: "Bestemmingsregels". In dit hoofdstuk zijn artikelsgewijs de regels behorende bij de specifieke bestemming neergelegd. De artikelen zijn opgezet volgens een vast stramien (conform SVBP 2008), in zoverre deze relevant zijn voor de regels van dit bestemmingsplan:

- *Bestemmingsomschrijving:*
hierin is bepaald voor welke doeleinden de gronden bestemd zijn (m.a.w. voor welk gebruik de gronden zijn gereserveerd);
- *Bouwregels:*
in deze bepaling is aangegeven aan welke maatvoeringseisen de bebouwing binnen de betreffende bestemming moet voldoen;
- *Ontheffing van de bouwregels:*
in deze bepaling zijn ontheffingsbevoegdheden toegekend aan burgemeester en wethouders ten aanzien van bepaalde bouwregels;
- *Specifieke gebruiksregels:*
in de bestemmingsregelingen is in bepaalde situaties expliciet aangegeven welk gebruik in ieder geval in strijd wordt geacht met de aan de gronden gegeven bestemming. Een dergelijk gebruiksverbod is een nadere invulling van het algemeen gebruiksverbod, zoals opgenomen in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening;
- *Ontheffing van de gebruiksregels:*
deze bepaling bevat ontheffingsbevoegdheden van gebruiksregels;

Hoofdstuk 3: "Algemene regels" bevat bepalingen die van toepassing zijn op het gehele plangebied. Naast de *anti-dubbeltelbepaling* zijn de volgende bepalingen opgenomen:

- *Algemene procedureregulering:*
hierin wordt aangegeven welke procedure doorlopen moeten worden indien gebruik wordt gemaakt van een ontheffingsbevoegdheid.
- *Algemene ontheffingsregels*
In dit artikel is een algemene ontheffingsregel opgenomen voor gebouwen van openbaar nut.

Hoofdstuk 4: "Overgangs- en slotregel" bevat bepalingen die min of meer losstaan van de bestemmingsplanbepalingen, en worden om die reden in een apart hoofdstuk opgenomen. Hierin staan opgenomen:

- *Overgangsrecht:*
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. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de bepaling dat bestaande afwijkingen niet mogen worden vergroot voor een uitbreiding van de afwijking met maximaal 10%.

Illegale bouwwerken zijn uitgesloten van het overgangsrecht. Voor gebruik van gronden en opstallen is eveneens bepaald dat het gebruik dat strijdig is met het onderhavige plan, mag worden gecontinueerd.

Verandering van het gebruik is niet toegestaan, tenzij de afwijking naar haar aard en omvang wordt verkleind.

Indien gebruik voor een periode van langer dan 1 jaar wordt onderbroken, mag dit gebruik niet meer worden hervat. Een uitzondering wordt gemaakt voor het gebruik dat reeds strijdig was met het voor het onderhavige bestemmingsplan ter plekke van kracht zijnde plan. Het overgangsrecht is op deze situaties niet van toepassing.

- *Slotregel:*
in deze bepaling is de officiële benaming van het plan vastgelegd.

6.3. Bestemmingen

Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen met verschillende kleuren weergegeven. Voorts zijn diverse aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

Wonen

De gronden binnen “wonen” zijn bestemd voor de woningen binnen het plangebied.

Voor de situering en maatvoering van de woningen zijn er bepalingen opgenomen met betrekking tot:

- *Bouwwijze*
Op de verbeelding is aangeduid dat binnen de bouwvlakken een vrijstaande woning is toegestaan.
- *Goot- en bouwhoogte*
De maximale goot- en bouwhoogte voor woningen is aangegeven in het bouwvlak door middel van de aanduiding “maximale goot- en bouwhoogte”.

- *Dakhelling*
In het plan zijn eisen aan de dakhelling gesteld, waarbij voor bestaande woningen geldt dat de bestaande dakhelling als maximum geldt.
- *Situering gebouwen*
Teneinde de toekomstige situatie eenduidig te kunnen reguleren, is de bebouwing “gezoneerd”. Voor woningen is op de verbeelding en in de regels onderscheid gemaakt in een *bouwvlak*, een aanduiding *bijgebouwen* en een onbenoemd deel, meestal de voor- en zijtuinen. Deze zonering biedt de belangrijkste vorm van rechtszekerheid tussen de eigenaren van bouwpercelen onderling. Het hoofdgebouw is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding “bouwvlak”.

Bijgebouwen zijn zowel binnen het bouwvlak als ter plaatse van de aanduiding “bijgebouwen” toegestaan.

Teneinde te voorkomen dat op de gronden teveel bebouwing wordt opgericht, is in de regels een bebouwingspercentage opgenomen, waarbij het bebouwingspercentage afhankelijk is van de grootte van het bouwperceel. Hierbij geldt dat voor grote bouwpercelen een lager bebouwingspercentage van toepassing is. In afwijking van het voorgaande geldt echter voor nieuw te bouwen woningen een standaardpercentage van maximaal 30 %. De oppervlakte aan bijgebouwen is daarnaast gemaximeerd op 110 m².

De bouwhoogte van bijgebouwen is gemaximeerd op 4 m binnen het bouwvlak en 3 m binnen de aanduiding “bijgebouwen”. Op het voorgaande zijn twee uitzonderingen van toepassing, de bouwhoogte van bijgebouwen voor de achtergrens van het bouwvlak mag namelijk 4,5 m bedragen en ter plaatse van de aanduiding “specifieke bouwaanduiding – 1” is een bijgebouw toegestaan met een bouwhoogte van 5 m.

- *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 van de weg afgekeerde gevels toegestaan. Voorts is de maatvoering van de andere bouwwerken gerelateerd aan de ligging ten opzichte van de voorgevellijn. Onder de voorgevellijn wordt begrepen de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

- *Aan huis verbonden beroep / bedrijf*

Aan huis verbonden beroepen en bedrijven worden in beginsel niet in overeenstemming geacht met de woonfunctie. Via ontheffing zijn onder voorwaarden deze functies wel toegestaan. Maatgevend voor het verlenen van de ontheffing is de ruimtelijke uitwerking die dit gebruik heeft ten aanzien van aard, omvang en uitstraling. Bij aan huis verbonden beroepen en bedrijven dient wonen de hoofdfunctie te blijven. Als 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 beschouwd het beroepsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van een ambachtelijk 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 thuishoort.

Het verschil tussen aan huis verbonden beroepen en bedrijven vervaagt steeds meer. Wel is het zo dat beroepsmatige activiteiten over het algemeen dicht bij de woonfunctie liggen dan bedrijfsmatige. Voor bedrijfsmatige functie 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 ontheffing te verlenen.

Leiding – Gas (dubbelbestemming)

In het plangebied is een beschermingszone voor een buiten het plangebied gelegen gasleiding van 4 inch aanwezig, waarvoor in deze dubbelbestemming een regeling is opgenomen.

Voor de zonering is in het bestemmingsplan uitgegaan van de circulaire van VROM uit 1984, “Regels inzake de zonering langs hogedruk-aardgastransportleidingen”. In deze circulaire is een tot gasleidingen te

hanteren afstand opgenomen, die afhankelijk is van de diameter van en de druk in de desbetreffende gasleiding.

Aanlegvergunning

Voor de gasleiding is verder een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden die de gasleiding kunnen beschadigen. Dit houdt onder meer in dat voor het planten van (diepwortelende) bomen en het aanleggen van verhardingen een aanlegvergunning door burgemeester en wethouders moet worden verleend.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Onderhavige partiële herziening van het bestemmingsplan vloeit voort uit een overeenkomst tot bedrijfsverplaatsing. Hiertoe is met de initiatiefnemer een privaatrechterlijke overeenkomst gesloten. Afspraken over de verdeling van de kosten met betrekking tot dit bestemmingsplan maken hier onderdeel van uit.

8. OVERLEG & INSPRAAK

8.1. Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In het kader van het vooroverleg is het plan besproken met volgende partijen:

- Provincie Gelderland;
- VROM inspectie-Oost;
- Waterschap Rivierenland.

Vooroverlegreactie

Het Waterschap heeft schriftelijk gereageerd op het ontwerpbestemmingsplan (Kenmerk: SFIFJ/SO/20091870I/89875IWB-14143, 6 juli 2009). In het schrijven geeft het Waterschap aan dat deze reactie tevens is aan te merken als wateradvies in het kader van de watertoetsprocedure.

Het Waterschap adviseert positief over het onderhavige plan, mits de in het schrijven weergegeven opmerkingen verwerkt worden in het ontwerp bestemmingsplan. Verder wordt verzocht aan te geven op welke wijze de opmerkingen worden verwerkt in het plan. Daarnaast wordt verzocht het waterschap te betrekken bij de verdere procedure van het plan en de planning hiervan aan te geven.

De opmerkingen van het Waterschap zijn als volgt:

- Het plan wijzigt de bedrijfsbestemming naar wonen en creëert de mogelijkheid voor de bouw van een nieuwe woning. Bij een toename van minder dan 500 m² verharding hoeven er geen extra compenserende maatregelen voor waterberging plaats te vinden. Aangezien de bedrijfsbestemming komt te vervallen zal juist eerder sprake zijn van een afname van oppervlakteverharding (inrichting naar tuin), waardoor het creëren van extra waterberging niet noodzakelijk is.
- Overeenkomstig het beleid van zowel de gemeente als het waterschap dient nieuwbouw volledig te worden afgekoppeld. Dit betekent dat op het eigen terrein voorzieningen moeten worden aangelegd om het regenwater op te vangen. Volgens de Keur van het waterschap moet hemelwater afkomstig van nieuw verhard oppervlak, zodra de afstand tot enig oppervlaktewater minder dan 100 m is, hierop worden afgevoerd. Echter, uit de toelichting bij het

bestemmingsplan is niet op te maken hoe er met afgekoppeld hemelwater wordt omgegaan. Graag zien het Waterschap dat hierover afspraken gemaakt worden, die vervolgens worden vastgelegd in de waterparagraaf.

- Daarnaast adviseert het Waterschap om de toelichting aan te vullen met een zinsnede, dat er gebruik gemaakt zal gaan worden van niet-uitlogende bouwmaterialen.

Het plan is verder conform de eisen en wensen vanuit het beleid van het waterschap met betrekking tot de waterhuishouding.

Beoordeling vooroverlegreactie

Dit bestemmingsplan beoogt de herbestemming van bestaande (bedrijfs)bebouwing naar wonen. Er is dus feitelijk geen sprake van nieuwbouw. Dit neemt niet weg dat het de intentie is van de gemeente om, in overleg met de initiatiefnemers, het hemelwater af te koppelen door het treffen van voorzieningen. Dit zou bijvoorbeeld (en mits toepasbaar) kunnen plaatsvinden door de aanleg van een gescheiden stelsel tot aan de perceelsgrens.

Bovenstaande zal worden opgenomen in de waterparagraaf. Dit geldt ook voor een zinsnede met betrekking tot het toepassen van niet-uitlogende bouwmaterialen.

8.2. Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in het kader van de zienswijzen vanaf 25 mei 2009 gedurende zes weken voor een ieder ter visie gelegen. Er is één zienswijze ingediend.

Zienswijze

Mevrouw Hendriks, Van Heemstraweg 35, 6641 AA te Beuningen
Mevrouw Hendriks heeft met de heer W. Janssen van Architectenbureau Bruisten & Janssen de volgende aantekeningen gemaakt bij het ontwerp bestemmingsplan:

Hierbij horen enkele tekstuele opmerkingen. Zoals in de toelichting (pag. 8 en 27), in de regels (art. 1 onder 1.6 en bij art. 3 onder 3.2.2 lid c) en in de verbeelding (legenda bij de maatvoering);

Er wordt gevraagd om een duidelijke omschrijving van het begrip 'peil' bij de regels in artikel 2. Omdat het peil nagenoeg overeen komt met de hoogte van het aangrenzende terrein;

Bij het vrijstaande bijgebouw (bij het nieuwe woonhuis) gelden nu de standaard regels omtrent de maximale goot- en bouwhoogte. Er dient voor dit bijgebouw een uitzondering gemaakt te worden, conform ingediend bouwplan (goothoogte van 3 m en bouwhoogte van 5 m);

Nadere informatie over de aanduiding in de zuidwest hoek van het plangebied.

Beoordeling zienswijze

De ingebrachte zienswijze is terecht, het betreft enkel en alleen tekstuele fouten. Deze kunnen worden aangepast. Deze aanpassing heeft geen gevolgen voor het plan;

De regels en daarmee ook artikel 2 van de regels is volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2008) opgesteld, hieraan kan niets veranderd worden. Wel kan er in artikel 1, Begrippen, een omschrijving van het begrip 'peil' worden opgenomen;

Voor de bijgebouwen zijn regels opgenomen m.b.t. de maximale goothoogte (3 m) en de maximale bouwhoogte (binnen bouwvlak 4 m en overig 3 m). Het ingediende bouwplan wijkt daar inderdaad vanaf betreffende het vrijstaande bijgebouw bij de nieuwe woning. Enkel voor dit bijgebouw dient er een uitzondering gemaakt te worden, alleen is dit momenteel nog niet op de verbeelding (plankaart) weergegeven; In de uiterste zuidwesthoek van het plangebied loopt een aardgasleiding, een zogenaamde N-leiding naar een gasdistributiestation van de Nederlandse Gasunie. Voor deze leiding is een zone opgenomen van 4 m. Bebouwing binnen de 4 m zone mag alleen worden opgericht na overleg met de leidingbeheerder. Via een aanlegvergunningstelsel wordt de leiding extra beschermd. Deze leiding levert geen hinder op voor het bouwplan en daarmee de woningen.

Conclusie naar aanleiding van de ingediende zienswijze en verdere procedure

De zienswijze geeft geen aanleiding om af te zien van het verder in procedure brengen van dit bestemmingsplan. De aantekeningen van Mevrouw Hendriks zijn terecht en de beoordeling hiervan zal leiden tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Zodra de aanpassingen zijn doorgevoerd kan het bestemmingsplan verder in procedure worden gebracht. Dit wil zeggen dat het bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad wordt aangeboden. Zodra het plan is vastgesteld wordt dit bekend gemaakt in het huis-aan-huisblad de Koerier, in de Staatscourant en op de gemeentelijke website.