

# Bestemmingsplan Jonkerstraat 30

## Weurt

Gemeente Beuningen



Toelichting

# Gemeente Beuningen

Bestemmingsplan Jonkerstraat 30 Weurt



**Vestigingsadres:** Schoenaker 10, 6641 SZ Beuningen **Postadres** Postbus 165, 6640 AD Beuningen

**Telefoonnummer** 024 - 675 23 56 **Emailadres** [info@burowaalbrug.nl](mailto:info@burowaalbrug.nl) **Website** [www.burowaalbrug.nl](http://www.burowaalbrug.nl)

**Rekeningnr. IBAN** NL98 RABO 0302 2351 59 **KvK Nummer** 58365524 **BTW Nummer** NL8530.06.453.B01

|                                                            |           |
|------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. INLEIDING.....</b>                                   | <b>3</b>  |
| 1.1. Aanleiding.....                                       | 3         |
| 1.2. Ligging plangebied.....                               | 3         |
| 1.3. Geldend bestemmingsplan .....                         | 4         |
| 1.4. Leeswijzer .....                                      | 4         |
| <b>2. GEBIEDSVISIE.....</b>                                | <b>6</b>  |
| 2.1. Bestaande situatie .....                              | 6         |
| 2.2. Toekomstige situatie .....                            | 7         |
| <b>3. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING.....</b>                 | <b>10</b> |
| 3.1. Algemeen .....                                        | 10        |
| 3.1.1. Inleidende regels .....                             | 10        |
| 3.1.2. Opbouw bestemmingen.....                            | 10        |
| 3.1.3. Algemene regels.....                                | 11        |
| 3.1.4. Overgangs- en slotregels .....                      | 11        |
| 3.2. Bestemmingsplan .....                                 | 12        |
| <b>4. BELEIDSKADERS .....</b>                              | <b>14</b> |
| 4.1. Nationaal beleid .....                                | 14        |
| 4.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....        | 14        |
| 4.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.....   | 15        |
| 4.1.3. Conclusie .....                                     | 15        |
| 4.2. Provinciaal & regional beleid.....                    | 16        |
| 4.2.1. Structuurvisie: Streekplan Gelderland 2005 .....    | 16        |
| 4.2.2. Ruimtelijke Verordening Gelderland .....            | 16        |
| 4.2.3. Regionaal Plan 2005 - 2020 .....                    | 17        |
| 4.2.4. Notitie functieverandering buitengebied.....        | 18        |
| 4.2.5. Conclusie .....                                     | 19        |
| 4.3. Gemeentelijk beleid .....                             | 19        |
| 4.3.1. Strategische visie.....                             | 19        |
| 4.3.2. Structuurvisie .....                                | 20        |
| 4.3.3. Notitie functieverandering in het buitengebied..... | 20        |
| 4.3.4. Woonvisie.....                                      | 21        |
| 4.3.5. Conclusie .....                                     | 22        |
| 4.4. Conclusie .....                                       | 22        |

|                                                 |           |
|-------------------------------------------------|-----------|
| <b>5. MILIEU- &amp; OMGEVINGSASPECTEN .....</b> | <b>23</b> |
| 5.1. Bodem .....                                | 23        |
| 5.1.1. Regelgeving .....                        | 23        |
| 5.1.2. Doorvertaling bestemmingsplan .....      | 23        |
| 5.2. Geluid .....                               | 24        |
| 5.2.1. Regelgeving .....                        | 24        |
| 5.2.2. Wegverkeerslawaaï .....                  | 25        |
| 5.2.3. Industrielawaai .....                    | 26        |
| 5.2.4. Conclusie .....                          | 27        |
| 5.3. Bedrijven en milieuzonering.....           | 27        |
| 5.3.1. Regelgeving .....                        | 27        |
| 5.3.2. Doorvertaling bestemmingsplan .....      | 28        |
| 5.4. Luchtkwaliteit .....                       | 29        |
| 5.4.1. Regelgeving .....                        | 29        |
| 5.4.2. Doorvertaling bestemmingsplan .....      | 29        |
| 5.5. Geur.....                                  | 30        |
| 5.5.1. Regelgeving .....                        | 30        |
| 5.5.2. Doorvertaling bestemmingsplan .....      | 30        |
| 5.6. Externe veiligheid .....                   | 30        |
| 5.6.1. Regelgeving .....                        | 30        |
| 5.6.2. Doorvertaling bestemmingsplan .....      | 31        |
| 5.7. Waterhuishouding.....                      | 33        |
| 5.7.1. Regelgeving .....                        | 33        |
| 5.7.2. Huidige situatie.....                    | 36        |
| 5.7.3. Toekomstige situatie .....               | 36        |
| 5.7.4. Conclusie .....                          | 37        |
| 5.8. Ecologie .....                             | 37        |
| 5.8.1. Regelgeving .....                        | 37        |
| 5.8.2. Doorvertaling bestemmingsplan .....      | 37        |
| 5.9. Archeologie & cultuurhistorie .....        | 38        |
| 5.9.1. Regelgeving .....                        | 38        |
| 5.9.2. Doorvertaling bestemmingsplan .....      | 39        |
| 5.9.3. Conclusie .....                          | 40        |
| 5.10. Leidingen .....                           | 41        |
| 5.11. Conclusie .....                           | 41        |
| <b>6. UITVOERBAARHEID.....</b>                  | <b>42</b> |
| 6.1. Economische uitvoerbaarheid.....           | 42        |
| 6.2. Overleg .....                              | 42        |
| 6.3. Zienswijzen .....                          | 42        |

## 1. INLEIDING

### 1.1. Aanleiding

Bij de gemeente is een verzoek ingediend voor de locatie Jonkerstraat 30 in Weurt. Het betreft een monumentaal complex. Het verzoek is gericht op het realiseren van een woonbestemming in de monumentale schuur. Voor het complex dreigt een onzeker toekomstperspectief, door het verdwijnen van de oorspronkelijke agrarische functie. Een duurzame nieuwe functie van de bebouwing is essentieel als economische drager van de cultuurhistorische waarden in de toekomst. Ten einde instandhouding van het complex te verzekeren, is gemeente Beuningen bereid om aan de historische schuur een woonbestemming toe te kennen. De twee woningen in de T-boerderij worden bovendien gelijkmatig verdeeld over het gebouw. In de toekomst zijn op het erf in dat geval drie wooneenheden aanwezig.

Het initiatief past binnen de kaders van het functieveranderingsbeleid. Het plan past niet in het geldende bestemmingsplan. Om het bouwplan te realiseren is het noodzakelijk een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.

### 1.2. Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in ten westen van de kern Weurt, direct achter de bebouwing aan de Jonkerstraat. Onderstaande afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



*Situering plangebied*

### 1.3. Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied', zoals op 14 juni 2011 is vastgesteld door de gemeenteraad van Beuningen. Ter plaatse van het plangebied gelden de bestemming 'Wonen'. Voorts geldt in het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' en voor het oostelijk deel van het plangebied de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie', vanwege het nabijgelegen gezonde bedrijventerrein.



*Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan 'Buitengebied'*

In het plangebied zijn 2 bestemmingsvlakken opgenomen ten behoeve van 'Wonen'. Per bestemmingsvlak is één woning toegestaan.

### 1.4. Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit meerdere onderdelen: een verbeelding waarop de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven en regels waarin de bepalingen voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen. Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridische bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. De toelichting kan globaal opgedeeld worden in vier delen.

#### Inleiding en gebiedsvisie

In hoofdstuk 1 zijn de aanleidingen en het kader voor de planherziening beschreven. Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied.

#### Juridische planbeschrijving

In hoofdstuk 3 wordt de juridische planopzet beschreven. Doel is een nadere onderbouwing te geven wat met het plan wordt beoogd en hoe de instrumenten regels en verbeelding hierbij worden gehanteerd.

**Verantwoording**

Hoofdstukken 4 en 5 geven de achtergronden, toelichting en motivatie op de gemaakte keuzen weer die uiteindelijk hebben geleid tot de uitgewerkte planopzet. In dit planonderdeel worden onder meer het (beleids)kader en de milieuaspecten uiteengezet.

**Uitvoerbaarheid**

Het laatste deel (hoofdstuk 6) gaat in op de financieel-economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

## 2. GEBIEDSVISIE

### 2.1. Bestaande situatie

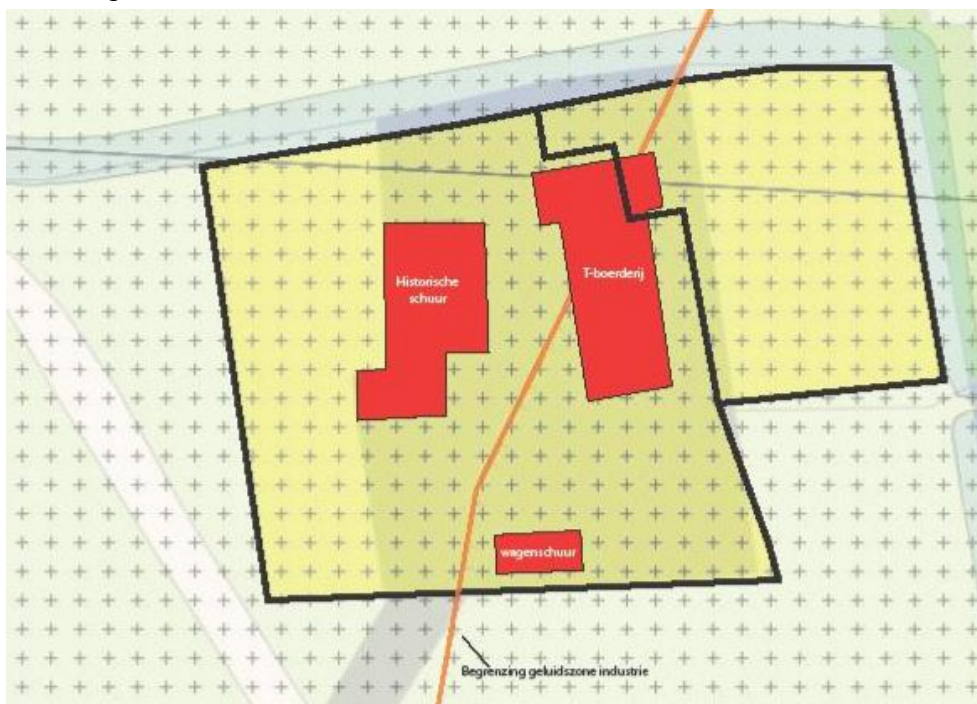
Aan de Jonkerstraat 30, op kadastraal perceel Beuningen G 64 staat de rijksmonumentale boerderij Klein Lindenhout. Het erf ligt op een verhoogde pol, aan de rand van een oude watergeul van de Waal ten noorden hiervan. De T-boerderij dateert volgens de muurankers uit 1838, maar op topografische kaarten uit 1811 is al een boerderij met schuren op deze plek aanwezig. De boerderij heeft een rieten schilddak en vensters met zesruitsschuiframen. Het achterhuis van de T-boerderij is nog ingericht als stal en wordt gebruikt voor kleinschalige agrarische activiteiten. Enkel het voorhuis van de T-boerderij wordt bewoond. Naast de boerderij staat een stenen schuur met hoog schilddak, gedekt met pannen en riet. De naastgelegen schuur, die een belangrijk onderdeel vormt van het rijksmonumentale complex, verkeert in zeer slechte staat en staat leeg. Behoud is wenselijk om het historische ensemble te behouden. Aan de schuur zijn in de vorige eeuw enkele uitbouwsel gebouwd, waardoor de oorspronkelijke karakteristieke hoofdvorm is aangetast.



*Bestaande situatie boerderij en schuur*

Hoewel de Hoeve Klein Lindenhout van oorsprong vrij in het landschap lag, ligt de boerderij inmiddels verscholen achter de bebouwing aan de Jonkerstraat. Het erf wordt via een oprijlaan aan de achterzijde ontsloten en is vanuit de directe omgeving nauwelijks zichtbaar.

Door een splitsing van het bouwblok bestaat de planologische mogelijkheid voor dubbele bewoning van de boerderij. Deze splitsing is in het verleden echter specifiek toegepast op het voorhuis van de T-boerderij en niet op het gehele rijksmonumentale complex (zie de uitsnede van het geldende bestemmingsplan). De omvang van beide bouwvlakken en de oppervlakte aan rijksmonumentale bebouwing daarbinnen verschilt daardoor significant en is gezien de opbouw van het erf en de bebouwing ook onlogisch, zie navolgende afbeelding.



*Schematische weergave aanwezige bebouwing op bouwblokbegrenzing en geluidszone industrie*

Het restaureren van de schuur, met behoud van de cultuurhistorische waarden, vraagt om een grote investering. Ook het reguliere onderhoud van de T-boerderij vraagt, vanwege zijn enorme omvang, jaarlijks om forse investeringen. Voor een duurzame instandhouding is niet alleen een eenmalige investering vereist. Een duurzame functie van de bebouwing is essentieel als economische drager van de cultuurhistorische waarden in de toekomst.

De stenen schuur heeft momenteel geen functie. Het agrarisch gebruik van het achterhuis van de T-boerderij is inmiddels ook verdwenen. Door het verdwijnen van de oorspronkelijke agrarische functie is een onzeker toekomstperspectief ontstaan voor het complex. De huidige bestemmingsregeling van het complex biedt onvoldoende planologische mogelijkheden voor een nieuwe functie, restauratie van de schuur en duurzame instandhouding van het complex.

## 2.2. Toekomstige situatie

Voor de locatie is een beeldkwaliteitplan opgesteld (Eelerwoude). Uit het beeldkwaliteitplan blijkt welke verschijning in de toekomst voor de bebouwing met nieuwe bijgebouwen wordt nagestreefd. Op die wijze dient te worden geborgd dat de nieuwe functie en inrichting aansluiten op de cultuurhistorische karakteristiek. Onderdeel

van het beeldkwaliteitplan is ook een erfinrichtingsplan. Deze laat zien hoe de toekomstige indeling en inrichting van het erf zal zijn. Het beeldkwaliteitplan wordt voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

De T-boerderij en de schuur blijven de centrale onderdelen van het erf vormen. De hoofdvorm van de schuur wordt hersteld door sloop van aanbouwsels. In de monumentale bebouwing worden drie woningen gerealiseerd. Bij elke woning wordt het mogelijk een bijgebouw te realiseren van 120 m<sup>2</sup>. Het erf kent momenteel een sterke gebiedseigen beplanting. Deze beplanting blijft in de toekomst (waar mogelijk) behouden en kan met beperkte ingrepen eenvoudig worden versterkt.



*Toekomstige ruimtelijke en kadastrale situatie plangebied (bron: Eelerwoude)*

Op basis van de ruimtelijke karakteristiek, de landschappelijke historie van de projectlocatie, en de rijksmonumentale waarden is door de initiatiefnemers een ontwikkelingsrichting voor de projectlocatie geschetst. De T-boerderij en naastgelegen schuur blijven het centrale onderdeel van de hoeve vormen. De hoofdvorm van beiden wordt hersteld en/of behouden. Aanbouwsels worden daarvoor van de schuur gesloopt. In de monumentale bebouwing worden drie woningen gerealiseerd, met behoud van monumentale waarden. Uit het op te stellen bouwplan zal blijken hoe de bebouwing, met behoud van cultuurhistorische waarden, in de toekomst wordt verbouwd. Dit bouwplan wordt besproken met gemeente en RCE.

Elke woning beschikt in de toekomst over een eigen bijgebouw met een maximale oppervlakte van 120 m<sup>2</sup>. Nieuwe bijgebouwen worden vrijstaand van het historische ensemble gesitueerd, in een organische setting. Tezamen vormt alle bebouwing een samenhangend erfensemble rondom een centrale binnenplaats. De situering mag geen planmatig karakter hebben en mag de eenheid van het erf in de toekomst niet verstoren.

Maatvoering van bijgebouwen is daarvoor nadrukkelijk ondergeschikt aan de hoofdgebouwen. De bebouwing wordt wat betreft maat en schaal en ook wat betreft kleur- en materiaalgebruik in harmonie met de hoofdbebouwing ontworpen.

Het erf kent momenteel een sterke gebiedseigen beplanting. Deze beplanting blijft in de toekomst (waar mogelijk) behouden en kan met beperkte ingrepen eenvoudig worden versterkt. Om de zichtbaarheid van het erf aan de noordzijde te verbeteren worden (Italiaanse) populieren aan deze zijde verwijderd. Ten westen van de schuur worden enkele hoogstambomen aangeplant om het erf te verankeren in de omgeving.

De huidige inrit van het erf blijft behouden. Alle bebouwing wordt in de toekomst via de bestaande oprit ontsloten. Er wordt geen oprit toegevoegd. Er is voldoende ruimte om in de toekomst bij elke woning twee auto's op eigen terrein te parkeren. Parkeren vindt zoveel mogelijk inpandig plaats.

### **3. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING**

#### **3.1. Algemeen**

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2012, de Wabo en het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Beuningen. Voor het bouwen is verder het Besluitomgevingsrecht (Bor) van belang. In de Bor zijn onder andere regels voor bouwvergunningvrije bouwwerken opgenomen.

Hieronder wordt de opbouw en dergelijke van de regels kort toegelicht.

##### **3.1.1. Inleidende regels**

###### Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen.

Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

###### Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

###### Bestemmingsregels

In het tweede hoofdstuk komen de bestemmingen aan de orde. Het onderhavige bestemmingsplan bevat 2 bestemmingen en 1 dubbelbestemming.

##### **3.1.2. Opbouw bestemmingen**

###### Bestemmingsomschrijving

Bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies zoals bedrijven, wonen, centrum etc. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit voort uit de toegelaten functies.

### Bouwregels

In de bouwregels worden voor alle hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de van toepassing zijnde bouwregels gesteld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding.

### Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel kan worden aangegeven welke vormen van gebruik men in ieder geval strijdig acht met de bestemming. Het is niet de bedoeling alle mogelijke strijdig gebruiksvormen te noemen, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de doeleindenomschrijving.

### Afwijken van de gebruiksregels

Een omgevingsvergunning om af te wijken van een gebruiksregel mag niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen, dat afwijken wel kan worden toegestaan ten behoeve van functies, die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies. Via de omgevingsvergunning kunnen geen 'nieuwe' functies worden toegestaan. Met andere woorden: de regeling kan worden opgenomen voor kleinere, planologisch minder ingrijpende, onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ingrijpende ruimtelijke ingrepen dienen geregeld te worden via een wijzigingsbevoegdheid.

## **3.1.3. Algemene regels**

### Anti-dubbeltelbepaling

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

### Algemene bouwregels

Deze bepaling bevat algemene regels omtrent ondergeschikte bouwdelen.

### Algemene aanduidingsregels

Hierin is de regeling in het kader van de geluidszone van het bedrijventerrein opgenomen.

## **3.1.4. Overgangs- en slotregels**

### Overgangsrecht

Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon

gebruik maken van hun handhavingbevoegdheid. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet.

#### Slotregel

Dit artikel geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

### **3.2. Bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan kent 1 bestemming, 1 dubbelbestemming en 1 gebiedsaanduiding. Hieronder volgt in het kort een beschrijving van de bestemmingen.

#### **Wonen**

Het bestemmingsplan volgt de systematiek van het bestemmingsplan Buitengebied. In het bestemmingsplan is 1 bestemmingsvlak 'Wonen' opgenomen. Daar waar in het bestemmingsplan Buitengebied maximaal 1 woning is toegestaan per bestemmingsplan, wordt middels de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' geregeld dat in dit bestemmingsplan maximaal 3 woningen gerealiseerd mogen worden. Voor deze systematiek is gekozen om flexibel te kunnen zijn bij de verdere (bouw)planvorming, waarbij de exacte positie (optimaal voor de toekomstige bewoners en passend binnen de cultuurhistorische kwaliteiten) nu nog niet bekend zijn.

Normaliter geldt voor woningen in het buitengebied een maximum inhoudsmaat van 1.000 m<sup>3</sup>. Aangezien de bestaande schuur (en boerderij) een grotere inhoud heeft, is de bestaande inhoud ook toegestaan. Per woningen is een maximum oppervlak van 120 m<sup>2</sup> bijgebouwen toegestaan. Deze kunnen los worden gesitueerd per erf of gekoppeld in één groter bijgebouw.

#### **Waarde – Archeologie 2 (dubbelbestemming)**

In het plangebied is 1 dubbelbestemming opgenomen, te weten 'Waarde - Archeologie 2'. Deze dubbelbestemming heeft tot doel om de archeologisch te verwachten waarden in de bodem te beschermen. Bij (bouw)werkzaamheden met een in de dubbelbestemming weergegeven omvang dient de initiatiefnemer te onderzoeken of er bijzondere archeologische waarden voorkomen. Daarbij is een regeling voor de omgevingsvergunning opgenomen: hierin worden bepaalde werken en/of werkzaamheden omgevingsvergunningsplichtig gesteld (inclusief enkele uitzonderingen). Bij de beoordeling van de vraag of en in welke mate bepaalde werken en/of werkzaamheden toelaatbaar worden geacht, gelden enkele maatstaven. Werken en werkzaamheden die geen verband houden met de beoogde doeleinden, of die onevenredig afbreuk doen aan de beoogde waarden en kwaliteiten zijn ontoelaatbaar. De aanvaardbaarheid van werken of werkzaamheden, die wel verband houden met (één van) de beoogde doeleinden, is afhankelijk van de mate waarin deze werken en/of werkzaamheden afbreuk doen aan de overige doeleinden binnen de desbetreffende bestemming.

**Geluidszone – industrie (gebiedsaanduiding)**

Ingevolge de Wet geluidhinder ligt er een geluidzone rond een industrieterrein (in de zin van die wet). Op de grens van die zone mag de geluidbelasting ten gevolge van het industrieterrein niet meer bedragen dan 50 dB(A). De zone dient ertoe om aan de ene kant bescherming te bieden aan geluidgevoelige objecten en aan de andere kant de exploitatiemogelijkheden van de bedrijven die op het industrieterrein zijn gelegen te beschermen. De woningen die met voorliggend bestemmingsplan juridisch-planologisch mogelijk worden gemaakt, liggen deels binnen de geluidzone van het industrieterrein Nijmegen West / Weurt. In paragraaf 5.2.3 wordt hier verder op ingegaan. De aanduiding Geluidzone - industrie heeft in voorliggend bestemmingsplan een indicatieve functie (geeft aan dat de geluidzone over het plangebied ligt).

## 4. BELEIDSKADERS

### 4.1. Nationaal beleid

#### 4.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Per 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Een van de centrale uitgangspunten is de scheiding tussen beleid en normstelling. Het beleid wordt in eerste aanzet vormgegeven in een structuurvisie en is juridisch alleen nog bindend voor de rijksoverheid. Naast integraal planologisch beleid, kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur regels worden gesteld omtrent bestemmingsplannen. De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau, in die zin dat respectievelijk provinciale inpassingsplannen en gemeentelijke bestemmingsplannen daarop moeten worden afgestemd.

De kaders van het nieuwe rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) die op 13 maart 2012 door de Minister van I&M is vastgesteld. In de SVIR schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. De structuurvisie gaat uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Dit betekent dat de verantwoordelijkheid voor het ruimtelijk beleid meer bij provincies en gemeenten komen te liggen. Het Rijk zal zich alleen bezig houden met de zaken die prioriteit hebben. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

De structuurvisie is juridisch vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), zie hoofdstuk 4.1.2.

#### Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. De ladder is per 1 oktober 2012 ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 2). De 'ladder voor duurzame verstedelijking' heeft als doel om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren en overprogrammering op regionaal niveau te voorkomen. De ladder bestaat uit drie treden (de 3 B's):

1. Behoeft: voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte waarin nog niet elders in de regio is voorzien? Het kan zowel om een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte gaan.
2. Binnen- of buitenstedelijk: indien er sprake is van een actuele regionale behoefte, dan moet worden beoordeeld of deze in bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden gerealiseerd, eventueel door benutting van beschikbare gronden, herontwikkeling of transformatie van bestaande locaties.
3. Bereikbaarheid met meerdere modaliteiten: indien gekozen moet worden voor een locatie buiten het stedelijke gebied, dan gaat de voorkeur uit naar een plek die (in de toekomst) bereikbaar is via verschillende vervoerswijzen.

In het kader van de duurzame ladder wordt ten aanzien van de definitie van bestaand stedelijk gebied de definitie uit de Bro gehanteerd: “bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.”

De planologische ontwikkeling ten opzichte van het geldende bestemmingsplan betreft de realisatie van 1 extra woning. Deze woning wordt bovendien gesitueerd in de bestaande schuur, zodat dit cultuurhistorisch waardevolle gebouw duurzaam in stand gehouden kan worden. Derhalve is hier geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ladder voor duurzame ontwikkeling is niet van toepassing op onderhavig bestemmingsplan.

#### **4.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

Kern van de Wro is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vóóraf kenbaar maken en aangeven langs welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het rijk en provincies bemoeien zich voortaan uitsluitend met wat daadwerkelijk van nationaal respectievelijk van provinciaal belang is. Ook moeten rijk en provincies duidelijk maken of de borging van een belang gevolgen heeft voor ruimtelijke besluitvorming door provincies en gemeenten. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) respectievelijk provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. In het Barro, ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies, zoals natuur in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), of met het vrijwaren van functies. Dat betekent dat de AMvB regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

In het plangebied of met onderhavig bestemmingsplan zijn geen aspecten van belang die relatie hebben met het Barro.

#### **4.1.3. Conclusie**

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

## **4.2. Provinciaal & regional beleid**

### **4.2.1. Structuurvisie: Streekplan Gelderland 2005**

Het Streekplan Gelderland 2005 is door Provinciale Staten van Gelderland op 29 juni 2005 vastgesteld (en onder de nieuwe Wro gewijzigd in "Structuurvisie Gelderland 2005"). Op grond van de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening wordt een streekplan, dat onder de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening tot stand is gekomen, gelijkgesteld aan een structuurvisie onder de nieuwe Wro.

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 onder andere 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. 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.

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. De rest van de provincie, het 'multifunctioneel gebied', wordt meer dan in het verleden het domein van de gemeenten. Zij werken daarvoor samen in regionaal verband. De bemoeienis van de provincie met dit multifunctioneel gebied is beperkt. Het multifunctioneel gebied beslaat het grootste deel van de provincie Gelderland en omvat de steden, dorpen en buurtschappen buiten de provinciaal ruimtelijke hoofdstructuur, waardevolle landschappen en het multifunctioneel platteland.

Conform de beleidskaart 'Ruimtelijke structuur is het plangebied gelegen in het multifunctionele platteland en als onderdeel van het 'Stedelijke netwerk'. De structuurvisie is juridisch vertaald in Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG).

### **4.2.2. Ruimtelijke Verordening Gelderland**

Op basis van de Wro kunnen middels een provinciale verordening regels gesteld worden omtrent de inhoud en de toelichting van ruimtelijke plannen, voor zover provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken. De Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) is het beleidskader waaraan de provincie ruimtelijke plannen toetst. Provinciale staten van Gelderland hebben op 15 december 2010 de RVG vastgesteld. Vervolgens heeft een tweetal herzieningen plaatsgevonden, die zijn verwerkt in de 2e geconsolideerde versie (19 december 2012). Op 29 mei 2013 is een 3e herziening van de Verordening vastgesteld. Met de inwerkingtreding van de RVG zijn de woningbouwcontouren uit het regionaal plan hierin overgenomen.

### Verstedelijking

In artikel 2.2 van de RVG is opgenomen dat nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken in een ruimtelijk plan slechts is toegestaan:

- binnen bestaand bebouwd gebied;
- binnen de woningbouwcontour van de Stadsregio Arnhem - Nijmegen;
- binnen de zoekrichting woningbouw van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen, mits 90 % van de woningen wordt gebouwd in de betaalbare huur en/of koopsector;
- binnen de zoekzones bedrijventerreinen van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen;
- binnen de zoekzones wonen en werken uit de Streekplanuitwerking Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking.

Nieuwe woningen zijn conform artikel 3 RVG enkel toegestaan voor zover deze passen binnen het Kwalitatief Woonprogramma (Thans KWP3: 2010 - 2019) en de regio-opgaven. Recreatiewoningen zijn alleen toegestaan op de locaties waar ook reguliere woningen gebouwd mogen worden.

Daarnaast blijft nieuwe bebouwing in het buitengebied onder voorwaarden toegestaan. In *artikel 2.3* wordt gesteld dat in afwijking van het bepaalde in 2.2 in een bestemmingsplan nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken tevens mogelijk kan worden gemaakt in geval van functieverandering naar een niet-agrarische functie, mits

- de functieverandering in overeenstemming is met een door Gedeputeerde Staten geaccordeerd regionaal beleidskader;
- sprake is van de vervanging van bestaande bebouwing, met inbegrip van bouwwerken ten behoeve van glastuinbouw, door nieuwe bebouwing, welke leidt tot een substantiële vermindering van het bebouwde oppervlak;
- buiten de concentratiegebieden glastuinbouw en de regionale clusters glastuinbouw gelegen;
- in de toelichting bij een bestemmingsplan wordt aangegeven op welke manier nieuwe bebouwing landschappelijk wordt ingepast.

Het door de Stadsregio Arnhem - Nijmegen vastgestelde beleidskader 'Notitie functieverandering buitengebied' is door Gedeputeerde Staten, voor zover dit het multifunctioneel gebied betreft, als streekplanuitwerking vastgesteld. Aangezien het plangebied is gelegen binnen het multifunctionele gebied, kan gebruik worden gemaakt van het regionale functieveranderingsbeleid.

Onderhavig bestemmingsplan is passend binnen het provinciale beleid. Met onderhavig bestemmingsplan wordt geen nieuwe bebouwing toegestaan, de extra woning wordt in de bestaande schuur gesitueerd, waardoor deze cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in stand wordt gehouden. Derhalve zijn landschappelijke inpassingsmaatregelen beleidsmatig niet noodzakelijk.

### **4.2.3. Regionaal Plan 2005 - 2020**

De Stadsregio Arnhem – Nijmegen heeft in het Regionaal Plan de gemeenschappelijke beleidsambities vastgelegd tot 2020. Gestreefd wordt naar een hoogwaardige regionale ontwikkeling van de Stadsregio als geheel. De Stadsregio wil zich verder ontwikkelen als een aantrekkelijke regio voor huishoudens, bedrijven en bezoekers. Het Regionaal Plan (alsmede de herijking hiervan: 'Van koers naar keuze: Integrale visie op de gebundelde

kracht van stad en land', juni 2011) zet hiervoor de hoofdlijnen uit en biedt andere partijen aanknopingspunten om de komende jaren hieraan samen te werken. Met de inwerkingtreding van de RVG zijn de woningbouwcontouren uit het regionaal plan hierin overgenomen. Het RVG is het beleidskader waaraan de provincie bestemmingsplannen toetst.

Het landelijk gebied verandert in een multifunctionele verblijfsruimte om in te wonen, werken, recreëren en voor natuur en waterberging. Om het landelijk gebied van de regio Arnhem Nijmegen te ontwikkelen is gekozen voor een strategie waarbij stad en land integraal benaderd worden. Een benadering waarbij stad en land niet langer tegenpolen van elkaar zijn, maar het landschap in alle variëteit van functies en waarden centraal stelt. Een benadering waar niet functiescheiding, maar het zoeken naar nieuwe hoogwaardige functiecombinaties van natuur, water, cultuurhistorie, landbouw, recreatie en wonen leiden tot een aantrekkelijk en waardevol landschap.

Cultuurhistorie is van grote betekenis voor het gevoel van identiteit, de ontwikkeling van toerisme en de kennis over het verleden. De stadsregio wil daarom de identiteit van de regio waarborgen en benutten door te voorzien in een structuur waarin zowel het 'monumentale' (landschap als kijkdoos) als de 'verhalende' (biografie van het landschap) aspecten van de cultuurhistorie inhoudelijk en kwalitatief met elkaar verbonden worden. Door de concreet aanwezige cultuurhistorische patronen, relictten en objecten in het landschap zichtbaar te houden, te maken of te versterken, de verhalen te vertellen die daarbij horen en toegankelijk te maken, wordt niet alleen de identiteit van de regio versterkt, maar ook aangesloten bij recreatieve en toeristische behoeften. Uitwerking vindt plaats door middel van "Behoud door ontwikkeling"; het zodanig omgaan met cultuurhistorische kwaliteiten dat deze worden ingepast, waardoor ze beleefbaar blijven of worden.

#### **4.2.4. Notitie functieverandering buitengebied**

De 'notitie functieverandering buitengebied' van de Stadsregio Arnhem - Nijmegen, zoals op 18 oktober 2007 is vastgesteld, stelt de voorwaarden waaronder een functieverandering van een (agrarisch) bedrijf naar wonen, werken en woon-werkcombinaties mogelijk is.

##### Functieverandering naar wonen door hergebruik bedrijfsbebouwing

Functieverandering naar wonen kan plaatsvinden door hergebruik van de bestaande woning of door nieuwbouw. Het regionaal beleid maakt het in aanvulling op de regeling uit het streekplan mogelijk om bij sloop van tenminste 50 % van alle vrijkomende bedrijfsbebouwing maximaal 2 woongebouwen in plaats van 1 woongebouw te realiseren. Deze sloop vormt dan de noodzakelijke verevening. Er worden in het regionale beleid geen voorwaarden gesteld aan het aantal woningen dat per woongebouw wordt gerealiseerd. De gemeenten kunnen dit op basis van hun eigen beleid verder uitwerken. Het regionaal beleid maakt het mogelijk gemotiveerd af te wijken van de sloopbepaling, mits minder sloop door een andere kwaliteitsbijdrage wordt gecompenseerd, waarbij de totale bijdrage 'proportioneel' moet zijn. Dit vraagt om maatwerk voor specifieke situaties. De verevening kan ook op een van de volgende wijzen plaatsvinden:

- verkleining bouwvlak / 'groene' herbestemming,
- behoud van karakteristieke/ monumentale bebouwing,
- natuurontwikkeling,
- landschappelijke inpassing,
- verbetering infrastructuur;
- aanleg recreatieve voorzieningen
- een financiële bijdrage.

De extra woning worden gesitueerd in de bestaande schuur, hiermee wordt dit cultuurhistorisch waardevol gebouw/ensemble duurzaam behouden. Onderhavig bestemmingsplan is passend binnen en geeft invulling aan het regionale beleid

#### **4.2.5. Conclusie**

Het bestemmingsplan is passend binnen de provinciale en regionale beleidskaders.

### **4.3. Gemeentelijk beleid**

#### **4.3.1. Strategische visie**

In 2008 – 2009 is onderzoek gedaan naar de gewenste toekomst van de gemeente. Uit dit onderzoek is de strategische visie voortgekomen. In overleg met bewoners, ondernemers, ambtenaren en deskundigen heeft de gemeenteraad 6 strategische hoofdlijnen bepaald:

De 4 verschillende kernen en gemeenschappen zijn uitgangspunt;

De gemeente Beuningen wil een compacte, servicegerichte en ondersteunende organisatie zijn;

- In de gemeente Beuningen kun je duurzaam wonen en leven;
- De gemeente Beuningen is zuinig op het buitengebied;
- De economische ontwikkeling van de gemeente Beuningen past binnen het landschappelijke karakter;
- De gemeente Beuningen is sterk verbonden met de regio en biedt goede leef- en recreatieruimte.

Een belangrijke troef van de gemeente Beuningen in de regio is het zeer uiteenlopende aanbod aan woningen met een tuin. De gemeente stuurt al meer dan 20 jaar op de kwaliteit van leven die in deze regio zo hoog is. Wonen is dan ook de belangrijkste bijdrage aan de omringende regio. De sferen in de gemeente lopen uiteen van uitgesproken dorps in Winssen en Weurt, via het suburbaan en groeiend Ewijk tot het netwerkgewijze, meer kleinstedelijke klimaat van Beuningen.

De gemeente heeft steeds welwillend een bijdrage geleverd aan de uitbreiding van de woningvoorraad in de regio. Maar de gemeenschap hecht ook veel waarde aan zorgvuldige inpassing, organische groei en een behoedzame verandering die past bij de gemeenschappen. De vergrijzing en de ontgroening vragen om slimme toekomstbestendige investeringen in voorzieningen, door flexibele oplossingen en clustering van activiteiten. De kracht van de gemeenschap zal in sterke mate afhangen van het vermogen om de inwoners als vrijwilligers en mantelzorgers te betrekken bij het in stand houden van de voorzieningen, die fijnmaziger en kleinschaliger zullen worden.

De klimaatverandering vereist dat de uitstoot van CO2 drastisch wordt teruggebracht en dat de inrichting klimaatbestendig wordt gemaakt. De gemeente wil de kwaliteit van de gemeente en de opgaven rondom duurzaamheid, met name op het gebied van wonen, een centrale rol geven. Dat betekent dat de gemeente meer wil doen dan wettelijk nodig is en haar eigen visie op kwaliteit van leven binnen de gemeente actief bewaakt en uitbouwt.

De gemeente Beuningen is en blijft vooral een woongemeente. Een belangrijke ontwikkeling is het verdwijnen van de scheiding tussen wonen en werken voor steeds meer mensen. De hoeveelheid bedrijven aan huis neemt gestaag toe; mensen werken meer thuis en recreëren meer op en rond hun werk. De provincie voorziet bovendien op termijn een forse afname van de beroepsbevolking; tot 2040 zelfs met meer dan 25 %. Grootchalig, industrieel ondernemen past niet meer in de gewenste identiteit van gemeente. Wel worden karakteristieken als (kleinschalig) initiatief, durf en toekomstgerichtheid genoemd.

#### **4.3.2. Structuurvisie**

De gemeentebrede Structuurvisie is op 8 mei 2012 vastgesteld. De structuurvisie is een ontwikkelingsvisie met een richtinggevend en programmatisch karakter. Het bevat integrale keuzen voor de hoofdlijnen van het gemeentelijk ruimtelijk beleid voor de komende jaren en wordt ingezet als onderdeel van een ruimtelijke onderbouwing voor bestemmingsplannen, omgevingsvergunningen en voorbereidingsbesluiten. Kernambitie van de structuurvisie is dat de gemeente groen en dynamisch wil zijn. In essentie is het ruimtelijk beleid er op gericht om ruimte te geven aan dynamiek, waarbij de groene kwaliteiten van het gebied gerespecteerd en deze waar dat kan versterkt worden. Onderhavig bestemmingsplan is gelegen in het oeverwalgebied. De gemeente Beuningen wil het unieke en waardevolle Waaloevergebied duurzaam ontwikkelen en behouden voor de toekomst. Er wordt ingezet op het tegengaan van de verrommeling van het landschap en er wordt geanticipeerd op de groeiende behoefte aan (stedelijk) recreatief uitloopgebied en landelijk wonen. In het gebied tussen Beuningen en Weurt, waar onderhavig plangebied is gelegen, wil de gemeente de typische kleinschalige landschapstructuur behouden en de groene overgang van het oeverwalgebied naar het Beuningse Veld versterken.

Onderhavig bestemmingsplan is passend binnen de gemeentelijke structuurvisie.

#### **4.3.3. Notitie functieverandering in het buitengebied**

De gemeentelijke notitie bevat een uitwerking van het provinciale en regionale beleid betreffende de 'Functie verandering in het buitengebied'. De notitie is vastgesteld door het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Beuningen op 26 januari 2010. Indien de bestaande bebouwing voor wonen wordt hergebruikt, is het uitgangspunt dat maximaal twee woongebouwen ontstaan en tenminste 50% van de bebouwing wordt gesloopt. Binnen een woongebouw mogen max. 4 appartementen of max. 3 eengezinswoningen worden gerealiseerd. Sloop vormt in vele gevallen de noodzakelijke verevening. De verevening kan ook op een van de volgende wijzen plaatsvinden, mits wordt onderbouwd dat dit de beoogde verbetering in ruimtelijke kwaliteit oplevert.

Verevening middels:

- verkleining bouwvlak / 'groene' herbestemming;
- behoud van karakteristieke/ monumentale bebouwing;
- natuurontwikkeling;
- landschappelijke inpassing;
- verbetering infrastructuur;
- aanleg recreatieve voorzieningen;
- een financiële verevening ten behoeve ruimtelijke ontwikkelingen buiten het plangebied (mits onderbouwd op basis van een gemeentelijke structuurvisie).

Indien initiatieven niet binnen deze beleidsregels passen, maar die bijdragen aan een wezenlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse of voor de directe omgeving, kan het college overwegen om te zoeken naar een maatwerkoplossing binnen de wettelijke ruimtelijke kaders.

Bovenstaande sluit aan bij het regionale beleid. De nieuwe woning wordt gesitueerd in de bestaande boerderij, ten aanzien van de geldende woonbestemmingen (2 woningen zijn reeds toegestaan) vindt een meer logische herschikking plaats. Hiermee wordt het erf en kan ook de schuur duurzaam in stand gehouden worden. Op deze plaats wordt verder verwezen naar het gestelde onder de conclusie van 4.2.4.

#### **4.3.4. Woonvisie**

De gemeenteraad heeft de woonvisie op 27 september 2011 vastgesteld. De woonvisie vormt een leidraad voor het toekomstige woningbouwprogramma van Beuningen. In de woonvisie is aangegeven voor wie wordt gebouwd, aan welke woonmilieus wordt gedacht en globaal is aangegeven welke plekken voor woningbouw in aanmerking komen.

Belangrijke items in de woonvisie zijn:

- kwaliteit voor kwantiteit;
- betaalbaarheid van de woningen;
- duurzaamheid van de woningen;
- sociale kwaliteit van het wonen en de woonomgeving;
- aantrekkelijkheid van de fysieke woonomgeving;
- wensen van de woonconsument centraal.

Uitgangspunt voor de aanpak per kern is een gedifferentieerde bevolkingsopbouw die de vitaliteit van de kern of de wijk ten goede komt. Woningbouw sluit aan bij de behoefte per kern. Voor het plangebied is geen specifiek beleid opgenomen. Wel is aangegeven in de woonvisie dat de gemeente flexibel omgaat met verzoeken tot functieverandering.

Op 14 juni 2011 heeft de gemeenteraad van Beuningen uitgangspunten voor particuliere verzoeken vastgesteld. Hierin is opgenomen dat de gemeente jaarlijks meewerkt aan 5 losse verzoeken steeds voor de bouw van één woning. Aangezien de woningen worden gesitueerd in bestaande bebouwing, is het beleid ten aanzien van particuliere verzoeken niet van toepassing op onderhavig bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is passend binnen het gemeentelijke woonbeleid.

#### **4.3.5. Conclusie**

Het bestemmingsplan is passend binnen de gemeentelijke beleidskaders.

#### **4.4. Conclusie**

Onderhavig bestemmingsplan is passend binnen de kaders van de verschillende overheden.

## **5. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN**

### **5.1. Bodem**

#### **5.1.1. Regelgeving**

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in verband met de uitvoerbaarheid van een project rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). De Wet bodembescherming heeft betrekking op landbodems; waterbodems vallen onder de Waterwet. Op grond van de Woningwet en de Bouwverordening dient voor elke individuele bouwlocatie aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor de beoogde bebouwing, alvorens een bouwvergunning verleend kan worden. Bij het opstellen van een bestemmingsplan is de vraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Dit is het zogenaamde stand still-beginsel. Het vaststellen van de bodemkwaliteit wordt bij het opstellen/wijzigen van een bestemmingsplan alleen van belang geacht voor de locaties waar ontwikkelingen gepland zijn (zoals functiewijzigingen, bouwen, graven/ophogen). Bij nieuwe ontwikkelingen dient bekeken te worden of de bodemkwaliteit een belemmering op kan leveren voor de realisatie hiervan. Bijna altijd is het mogelijk om bodem geschikt te maken voor het gewenste gebruik. Het is echter mogelijk dat een plan financieel onuitvoerbaar wordt, bijvoorbeeld omdat de kosten van de sanering te hoog zijn. Bij een wijziging van de bestemming of van de functie wordt een bodemonderzoek alleen noodzakelijk geacht wanneer deze wijziging tevens een gevoeligere bodemgebruiksvorm inhoudt (bijvoorbeeld van bedrijvigheid naar wonen).

#### **5.1.2. Doorvertaling bestemmingsplan**

Ter plaatse is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Econsultancy (rapportnr. 14033193, 14 mei 2014). De opzet van het onderzoek is gebaseerd op de Nederlandse norm voor verkennend bodemonderzoek (NEN 5740 en NEN 5725) en de Nederlandse norm voor asbestonderzoek (NEN 5707). Het doel van het onderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en of er eventuele beperkingen zijn voor de beoogde bouwactiviteiten als gevolg van een eventuele bodemverontreiniging. De onderzoeksresultaten zijn als volgt:

- Zintuiglijk zijn er in elke boring bijmengingen met baksteen, puin en kolengruis waargenomen. Enkele boringen waren volledig slakkenhoudend.
- In de mengmonsters van de bovengrond zijn lichte verontreinigingen met cadmium, koper, kwik, lood, zink, nikkel en PAK aangetroffen.
- In het mengmonster van de ondergrond zijn lichte verontreinigingen met minerale olie, lood, nikkel en PAK geconstateerd.

- In het grondwatermonster is barium licht verhoogd aangetoond.
- Er is geen asbest aangetroffen.

De verontreinigingen houden vermoedelijk verband met het historisch gebruik van het perceel, de aangetroffen bijmengingen met puin, baksteen, slakken en kolengruis. De lichte verontreiniging met barium in het grondwater heeft vermoedelijk een natuurlijke oorzaak.

De gemeten gehalten/concentraties in de bodem liggen onder de achtergrondwaarde of streefwaarde of overschrijden deze slechts in geringe mate en liggen beduidend beneden de interventiewaarden zodat het nemen van milieutechnische maatregelen in het kader van de Wet bodembescherming niet aan de orde is. De onderzoeksresultaten vormen geen beletsel of beperking vormen voor de beoogde bouwplannen op de betreffende locatie.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing. Eventueel te ontgraven grond niet vrij in gebruik is. Het is niet toegestaan op basis van de voorliggende gegevens de grond buiten de locatie multifunctioneel vrij te verwerken. Hiervoor gelden de bepalingen uit het Besluit Bodemkwaliteit. Indien bij de grondwerkzaamheden duidelijk afwijkend (bodem)materiaal en/of verontreinigingen worden waargenomen, dan dienen die apart te worden gehouden en separaat te worden onderzocht, voorafgaande aan de toepassing.

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan.

## 5.2. Geluid

### 5.2.1. Regelgeving

De basis voor de ruimtelijke afweging van geluid is de Wet geluidhinder (Wgh) en het daaraan hangende Besluit geluidhinder (Bgh). Overeenkomstig de Wgh zijn (spoor-)wegen en industrieterreinen waar zich grote lawaaimakers kunnen vestigen voorzien van zones. Het gebied binnen deze zones geldt als akoestisch aandachtsgebied waar een toetsing uitgevoerd dient te worden. Daarbij beperkt de Wgh zich tot een toetsing ter plaatse van zogenaamde geluidsgevoelige objecten. Dit zijn onder andere woningen, onderwijsgebouwen, gezondheidszorggebouwen, kinderdagverblijven, woonwagendplaatsen en ligplaatsen voor woonboten.

In het geval er nieuwe geluidgevoelige objecten worden gerealiseerd, mag de geluidsbelasting niet meer bedragen dan de voorkeursgrenswaarde. Indien de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde moeten maatregelen getroffen worden, om hieraan alsnog te kunnen voldoen. Blijkt dat niet mogelijk of op zwaarwegende bezwaren te stuiten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard dan is het college van burgemeester en wethouders van de gemeente bevoegd tot het vaststellen van hogere waarden. Wanneer ook de maximaal te verlenen ontheffingswaarde wordt overschreden is in principe geen bouw

van woningen of andere geluidgevoelige gebouwen mogelijk tenzij deze worden voorzien van dove gevels. De voorkeursgrenswaarde en maximaal toegestane geluidsbelasting voor nieuwe of bestaande geluidgevoelige bestemmingen verschillen per locatie en per geluidsoort.

Per 1 juli 2012 is Swung 1 in werking getreden. Het gaat om een wijziging van de Wet milieubeheer die onder andere heeft geresulteerd in de invoering van geluidsproductieplafonds voor rijksinfrastructuur (rijkswegen en spoorwegen). Een geluidsproductieplafond geeft de toegestane geluidsproductie (geluidwaarde in  $L_{den}$ ) vanwege een weg of spoorweg aan. Geluidsproductieplafonds gelden op referentiepunten langs rijkswegen en spoorwegen. De ligging van de referentiepunten, de grenswaarden en de bijbehorende gegevens zijn opgenomen in een openbaar, elektronisch toegankelijk geluidsregister. De wegbeheerders (Rijkswaterstaat en ProRail) moeten aan de grenswaarden op de referentiepunten voldoen en dat jaarlijks aantonen. De nieuwe regels zijn, wat de rijksinfrastructuur betreft, in plaats gekomen van de regels in de Wet geluidhinder omtrent de aanleg en reconstructie van een weg en de aanleg of wijziging van een spoorweg. Bij bouwen langs rijkswegen en spoorwegen blijft de Wet geluidhinder gelden, maar moet bij de berekening van de geluidsbelasting gebruik gemaakt worden van de brongegevens uit het register. Ook op decentraal beheerde wegen en spoorwegen blijft de Wet geluidhinder van toepassing.

Naast de Wet geluidhinder is in het Bouwbesluit 2012 aangegeven dat de karakteristieke geluidswering van gevels zodanig moet zijn, dat bij nieuwe woningen de binnenwaarde (bij gesloten ramen) voor verblijfsgebieden niet hoger is dan 33 dB.

### **5.2.2. Wegverkeerslawaaï**

#### Regelgeving

In de Wgh en het Bgh is de zonering van wegen en het daarbij horende normenstelsel geregeld. Een zone is het akoestisch aandachtsgebied. Bij vaststelling van een bestemmingsplan dient voor alle wegen waarvan de zone een overlap met het plangebied kent, een akoestisch onderzoek te worden verricht (art. 76 lid 1 Wgh). De breedte van deze zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk). De definities van het buitenstedelijk en stedelijk gebied zijn opgenomen in artikel 1 van de Wgh. Als buitenstedelijk gebied wordt aangemerkt het gebied buiten de bebouwde kom en het gebied binnen de zone van een autoweg of autosnelweg, die binnen de bebouwde kom ligt. Conform artikel 74 lid 2 bevindt zich geen zone langs wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Voor nieuwe woningen bedraagt de wettelijke voorkeursgrenswaarde 48 dB.

#### Doorvertaling bestemmingsplan

De Jonkerstraat heeft ter hoogte van het plangebied een maximum snelheid van 30 km/u. Voor dergelijke wegen geldt geen onderzoekszone. Meer ten zuiden van het plangebied gaat de maximum snelheid over op 60 km/u, de bestaande schuur is op ruim 210 m van deze overgang gelegen. De Van Heemstraweg is op circa 580 m gelegen.

Voor wegen met 1 of 2 rijbanen geldt een onderzoekszone van 200 m (binnenstedelijk gelegen) of 250 m (buitenstedelijk gelegen). Aangezien de Jonkerstraat beperkte verkeersintensiteiten kent, het geen doorgaande route is, met name gebruikt wordt voor bestemmingsverkeer en de bestaande bebouwing zorgt voor een afschermende werking wordt akoestisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

Het aspect 'wegverkeerslawaaï' vormt geen belemmering voor de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan.

### **5.2.3. Industrielawaai**

#### Regelgeving

Het toetsingskader voor de geluidsbelasting is in feite tweeledig. In het kader van het Activiteitenbesluit dient te worden voldoen aan de grenswaarden voor nieuwe inrichtingen, waarbij als maximum een niveau geldt van 50 dB(A) op de gevel van de dichtsbijzijnde woningen, danwel het referentieniveau van het omgevingsgeluid. Hiervoor worden alleen de bronnen die zijn gerelateerd aan de inrichting beoordeeld.

De geluidsvoorschriften, zoals die zijn opgenomen in het Activiteitenbesluit, zijn primair bedoeld voor bestaande situaties (bestaande inrichting en bestaande woningen). De geluidsvoorschriften kunnen niet zonder meer worden gehanteerd ten behoeve van een beoordeling van de ruimtelijke inpasbaarheid van een nieuwe inrichting naast bestaande woningen. De methodiek van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' is hierop wel toegespitst. Toetsing dient derhalve eveneens plaats te vinden op basis van deze methodiek.

Allereerst dient voor het wijzigen van het bestemmingsplan te worden aangetoond dat er in de toekomstige situatie sprake is van een goede ruimtelijke inrichting van de directe omgeving. Hiervoor dient de geluidsbelasting in kaart te worden gebracht als gevolg van alle relevante bronnen binnen het gehele project. Tevens dienen hiervoor alle relevante geluidsbronnen te worden meegenomen. Ook als deze volgens het Activiteitenbesluit zijn uitgesloten van toetsing. De uitkomsten dienen te worden getoetst op grond van de methodiek van de VNG-publicatie "bedrijven en milieuzonering".

Indien blijkt dat er sprake is van de overschrijding van de in de VNG-publicatie gestelde grenswaarden, dan dient, om na te gaan in hoeverre er mogelijk hogere grenswaarden dienen te worden aangevraagd, tevens toetsing plaats te vinden aan het Activiteitenbesluit.

#### Doorvertaling bestemmingsplan

Door Econsultancy is onderzoek verricht naar het aspect 'Bedrijven en milieuzonering' (BEU.BWB.MZN 14033195, 25 april 2014), zie hoofdstuk 5.3.2. Uit dit onderzoek is gebleken dat geen belemmeringen bestaan.

Het aspect 'industrielawaai' vormt geen belemmering voor de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan.

#### 5.2.4. Conclusie

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan.

### 5.3. Bedrijven en milieuzonering

#### 5.3.1. Regelgeving

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 (editie 2009). Hierbij wordt onderscheid gemaakt in type bedrijvigheid en soort overlast (geluid, geur, stof en gevaar). 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 door die gevoelige functie. Daarbij kan onderscheid worden gemaakt tussen een rustige woonomgeving, een gemengd gebied en een gebied met functiemenging.

In bepaalde gebieden kan, vanwege het karakter van die gebieden, volstaan worden met een minder grote richtafstand ten opzichte van een rustige woonomgeving. Dit betreft de zogenaamde 'gemengde gebieden'. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. In deze gebieden kan de (algemene) richtafstand volgens bijlage 1 van de brochure met één afstandsstap worden verkleind.

Naast bovengenoemde typen gebieden waarbij in het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt uitgegaan van functiescheiding, kan het voor bepaalde gebieden in het kader van een goede ruimtelijke ordening juist wenselijk zijn om uit te gaan van functiemenging i.p.v. functiescheiding. 'Gebieden met functiemenging' zijn (volgens de brochure pag. 25) geïntroduceerd om in bepaalde situaties te voorkomen dat een vergaande scheiding van functies leidt tot een inefficiënt ruimtegebruik en een verlies aan ruimtelijke kwaliteit.

Gebied met functiemenging: dit begrip wordt gebruikt om aan te geven welke functies binnen een gebied met functiemenging onder welke voorwaarden acceptabel zijn.

-> het begrip 'gebied met functiemenging' heeft geen betrekking op de typering van een gebied maar op de toelaatbaarheid van hinderveroorzakende functies.

-> voor functiemenging wordt niet gewerkt met de richtafstandenlijst (bijlage 1 van de brochure) maar met een toelaatbaarheidslijst (bijlage 4 van de brochure). Deze toelaatbaarheidslijst gaat uit van de volgende categorieën:

- A. Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend;

- B. Activiteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden;
- C. Vergelijkbaar met B maar alleen toelaatbaar indien gesitueerd langs een hoofdweg. Bij functiemengingsgebieden kan volgens de brochure gedacht worden aan stadscentra, dorpskernen, winkelcentra, horecaconcentratiegebieden, zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen en (delen van) woongebieden met kleinschalige dan wel ambachtelijke bedrijvigheid.

Naast bovengenoemde zijn de milieunormen (onder andere geluid) volgens het Activiteitenbesluit van toepassing.

### **5.3.2. Doorvertaling bestemmingsplan**

Door Econsultancy is onderzoek verricht naar het aspect 'Bedrijven en milieuzonering' (BEU.BWB.MZN 14033195, 25 april 2014). Daarbij is de mogelijke hinder onderzocht van:

- Bedrijventerrein De Sluis
- Varkenshouderij (Vossenkuil 14)

Uit het onderzoek blijkt dat conform de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering het gebied is te typeren als een rustig buitengebied. Het nabijgelegen bedrijventerrein De Sluis is inwaarts gezoneerd van categorie 3.1 naar 3.2 en vervolgens naar 4.1 bedrijven. De richtafstanden van de bedrijven op dit bedrijventerrein kennen geen overlap met het plangebied.

De planlocatie is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied. Ten noorden van het plan ligt een (niet agrarische) bedrijfsbestemming. Uit bureau-inventarisatie is gebleken dat het hier om een varkenshouderij gaat. De bestaande woning in het plangebied is dichterbij de veehouderij gelegen, zodat de bestaande woning te allen tijden maatgevend zal zijn. De nieuwe woning zal de bedrijfsvoering van de varkenshouderij niet belemmeren.

Het onderhavige plan ligt op de geluidszone van het industrieterrein NijmegenWest/Weurt. Nieuwe geluidsgevoelige objecten kunnen niet zonder meer binnen de geluidszone worden gevestigd. De gemeente Nijmegen is zonebeheerder van dit industrieterrein. Binnen de geluidszone is op dit moment nog geluidsruimte, in de berekeningen die de gemeente heeft uitgevoerd is hiermee rekening gehouden. De ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting wordt niet overschreden. Een Hogere Waarde procedure is niet aan de orde.

De woning kan zonder belemmeringen van de aspecten bedrijven en milieuzonering, geur en geluid, worden gerealiseerd. Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan.

## 5.4. Luchtkwaliteit

### 5.4.1. Regelgeving

Op 15 november 2007 is de wijziging van de 'Wet milieubeheer' in werking getreden. Deze wet vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005' en is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- 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 paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte 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 nadat de EU in april 2009 derogatie heeft verleend.

Als aannemelijk kan worden gemaakt dat aan één of meerdere van de bovengenoemde criteria wordt voldaan, kan het project zonder toetsing aan de gestelde grenswaarden voor luchtkwaliteit worden uitgevoerd.

In de Ministriële regeling 'niet in betekenende mate bijdragen' zijn voor verschillende categorieën van projecten grenzen gesteld aan de projectomvang waaronder een project met zekerheid Nibm bijdraagt aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Ook in gevallen waar op basis van berekeningen aannemelijk is gemaakt dat een ontwikkeling Nibm bijdraagt aan de concentraties hoeft geen toetsing aan de grenswaarden plaats te vinden. Voor deze berekeningen wordt de zogenaamde Nibm-tool gehanteerd. Deze rekentool is zodanig opgezet dat slechts op basis van een beperkt aantal invoergegevens een beoordeling kan worden uitgewerkt van een worst-case benadering. Op basis van de toename van het aantal verkeersbewegingen en de toename van het vrachtverkeer wordt middels een uitgevoerde berekening een inschatting gemaakt of de voorgenomen plannen in betekenende mate bijdragen aan de concentratie van stof in de lucht.

### 5.4.2. Doorvertaling bestemmingsplan

De toevoeging van 1 woning valt binnen de regeling 'Niet in betekenende mate', onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is derhalve niet noodzakelijk.

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan.

## **5.5. Geur**

### **5.5.1. Regelgeving**

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet vormt het toetsingskader voor vergunningen op grond van de Wet milieubeheer, waar het gaat om stank veroorzaakt door het houden van dieren. Daarnaast is de wet van belang in verband met de zogenoemde 'omgekeerde werking' in het kader van de ruimtelijke ordening. De Wgv kent een aantal standaardnormen. Daarnaast hebben gemeenten de mogelijkheid gekregen om binnen een wettelijk bepaalde bandbreedte van deze standaardnormen af te wijken. Op deze wijze kan de gemeente een geurhinderbeleid vaststellen, dat is afgestemd op de plaatselijke situatie.

### **5.5.2. Doorvertaling bestemmingsplan**

Voor dit aspect zijn de ARN en de RWZI van belang. Voor de varkenshouderij (Vossenkuil 14) is in hoofdstuk 5.3 reeds geconcludeerd dat dit bedrijf geen belemmeringen oplevert.

De richtafstanden voor de ARN en RWZI bedragen conform de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' voor beide bedrijfsactiviteiten maximaal 500 m. Het plangebied is op ruim 575 m vanaf de perceelsgrens van de RWZI gelegen, aan de richtafstand wordt derhalve voldaan. Daarnaast zijn tussen het plangebied en de ARN/RWZI reeds diverse gevoelige objecten gelegen.

Daarnaast dient rekening gehouden te worden met de vergunde situatie. Het plangebied ligt aan de buitenste rand van de zogenaamde richtwaarde van de ARN en buiten de richtwaarde van de RWZI. Binnen de contour van de richtwaarde (van de ARN) kan het voorkomen dat de inrichting te ruiken is, maar dit zal niet tot ernstige hinder leiden.

Het aspect 'geurhinder' vormt geen belemmering voor de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan.

## **5.6. Externe veiligheid**

### **5.6.1. Regelgeving**

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid rondom externe veiligheid is vastgelegd in circulaire, regelingen, AMvB's en wetten.

In Nederland worden twee maten gehanteerd voor externe veiligheidsrisico's, namelijk het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Bij het *plaatsgebonden risico (PR)* gaat het om de kans per jaar dat een denkbeeldig persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen als deze persoon zich onafgebroken en onbeschermd in de

nabijheid van een risicovolle inrichting of transportas bevindt. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven als een contour rondom de risicovolle inrichting of de transportas. Het *groepsrisico (GR)* is de cumulatieve kans dat een (werkelijk) aanwezige groep van 10, 100 of 1.000 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico moet verantwoord worden voor het gebied waarbinnen zich de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen voordoen. Dit is de zogenaamde 1 %-letaliteitsgrens; de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1 % van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf (invloedsgebied).

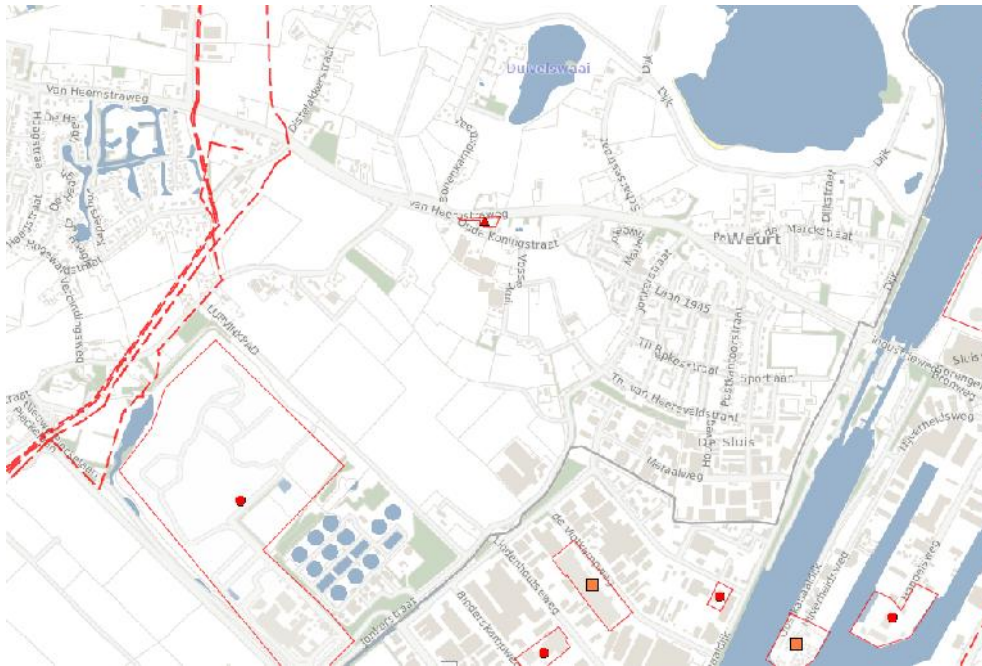
Voor de beoordeling van risico's van transport van gevaarlijke stoffen is de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (RNVGS) van 4 augustus 2004 richtinggevend. In deze circulaire wordt zoveel mogelijk aangesloten bij het beleid zoals verwoord in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein, bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacementen waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij woningen, kantoren, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van ruimtelijke plannen met externe veiligheid rekening te houden. Het gaat daarbij niet alleen om het oprichten van of veranderen van inrichtingen of projecteren van nieuwe bestemmingen. Ook bij het vaststellen of herzien van een bestemmingsplan dient de externe veiligheid te worden beoordeeld. Het besluit is op 27 oktober 2004 in werking getreden.

### **5.6.2. Doorvertaling bestemmingsplan**

#### Provinciale risicokaart

Onderstaand is een uitsnede weergegeven van de provinciale risicokaart. Hierop is informatie weergegeven ten aanzien van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, transportroutes en buisleidingen.



#### Inrichtingen c.q. bedrijven

Uit de zowel de risicokaart als de gemeentelijke inventarisatiekaart blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen het invloedsgebied van een inrichting.

#### Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van een rijks- of provinciale weg. Het vervoer van gevaarlijke stoffen is dan ook niet van invloed op onderhavige ontwikkeling.

#### Vervoer van gevaarlijke stoffen over het water

Het plangebied is op circ 1.800 m van de Waal en op circa 940 m van het Maas-Waalkanaal gelegen. Conform de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, bijlage 3, Basisnet Water, zijn de Waal en het Maas-Waalkanaal zwarte vaarwegen (belangrijke vaarwegen). Voor een dergelijke vaarweg geldt dat de 10<sup>-6</sup>/jr plaatsgebonden risicocontour niet verder dan de oever komt. Daarnaast zijn deze vaarwegen op ruime afstand gelegen en vindt ook geen significante toename van het groepsrisico plaats.

#### Vervoer van gevaarlijke stoffen door een buisleiding

Ten westen van het plangebied ligt een aantal (hogedruk) aardgastransportleidingen. Het betreft een drietal hoofdtransportleidingen en een regionale leiding. Voor de leidingen gelden de volgende kenmerken:

| Naam     | Druk   | Diameter | 10 <sup>-6</sup> /jr PR contour | Invloedsgebied |
|----------|--------|----------|---------------------------------|----------------|
| N-576-01 | 40 bar | 6,6 inch | Nihil                           | 45 m           |
| A-524    | 66 bar | 48 inch  | Nihil                           | 540 m          |
| A-533    | 66 bar | 48 inch  | Nihil                           | 540 m          |
| A-663    | 80 bar | 48 inch  | Nihil                           | 580 m          |

De dichtstbijzijnde hogedrukgasleiding is gelegen op circa 1.150 m. Het plangebied is derhalve gelegen buiten het invloedsgebied.

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan.

## **5.7. Waterhuishouding**

### **5.7.1. Regelgeving**

#### Algemeen

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Waterschap Rivierenland. Voor het plangebied is het volgende waterhuishoudkundige beleid van toepassing:

- Rijksbeleid: Waterwet, Nationaal Waterplan 2009 - 2015, Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid in de 21<sup>e</sup> eeuw en Nationaal Bestuursakkoord Water;

- Provinciaal beleid: Waterplan Gelderland 2010 - 2015, Waterhuishoudingsplan Gelderland (WHP3) en Gelders Milieuplan;
- Waterschapsbeleid: Waterbeheerplan 2010 - 2015, Nota rioleringsbeleid (2005), Waterbeheersplan Gelders Rivierengebied II (2002-2006), Stroomgebiedsvisie Rivierenland en Strategienota 2006-2009;
- Gemeente: Waterplan Beuningen en Gemeentelijk RioleringsPlan 2013 - 2017.

Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, wordt door de overheid het volgende criterium met betrekking tot het duurzaam omgaan met water gehanteerd. Doordat een toename van het verhard oppervlak ertoe leidt dat het afvoerverloop niet meer natuurlijk is, is het beleid erop gericht het regenwater zoveel mogelijk te infiltreren naar het freatisch grondwater, waardoor een meer natuurlijk afvoerverloop ontstaat. Dit vertaalt zich in de volgende richtlijnen:

1. Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van het “hydrologisch neutraal” bouwen. Hierbij moet de hydrologische situatie, voor wat betreft de afvoer van hemelwater, minimaal gelijk blijven aan de oorspronkelijke situatie. De oorspronkelijke landelijke afvoer (naar het oppervlaktewater) mag niet overschreden worden.
2. In aansluiting op het landelijk beleid hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe met het schone hemelwater omgegaan kan worden.
3. Bij alle nieuwbouwplannen moet (vuil) afvalwater en (schoon) hemelwater gescheiden worden behandeld. Het schone en vuile water worden daarbij apart aangeleverd aan de riolering of, indien mogelijk, wordt het schone water aan de natuur teruggegeven. Dit is ook het geval als in openbaar gebied nog steeds een gemengd rioolstelsel aanwezig is.

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer dienen zo min mogelijk vervuilende stoffen aan het bodem- en oppervlaktewatersysteem te worden toegevoegd. Hierbij verdient het materiaalgebruik speciale aandacht: uitloogbare of uitspoelbare bouwmaterialen dienen te worden vermeden teneinde watervervuiling te voorkomen.

#### Uitgangspunten Waterschap Rivierenland

De uitgangspunten die door het waterschap worden gehanteerd in het kader van de watertoets kunnen worden verwoord als:

- a. Waterneutraal inrichten. Om te voorkomen dat door de aanleg van nieuw verhard oppervlak wateroverlast ontstaat, is de aanleg van extra waterberging van belang om het verlies aan waterberging in de bodem te compenseren.
- b. Schoon inrichten, om te voorkomen dat de waterkwaliteit van het oppervlaktewater negatief wordt beïnvloed. Binnen het stedelijk gebied zal daarom schoon hemelwater van nieuwbouwprojecten gescheiden van het vuilwater dienen te worden afgevoerd: afkoppelen. Het waterschap streeft naar 100% afkoppeling van schoon hemelwater van verharde oppervlakken (gebouwen, wegen en ander terreinverharding).
- c. Veilig inrichten. Door nieuwbouwplannen mag de veiligheid van een (primaire) waterkering, het waterkerend vermogen, niet worden aangetast. Dit geldt niet alleen voor de dijk zelf, maar tevens voor de beschermingszones ter weerszijden van de dijk.

Voor het lozen van overtollig hemelwater op het oppervlaktewater, hetzij rechtstreeks, hetzij via een bestaande of een nieuwe inrichting (zoals een regenwaterriool), is een ontheffing van de Keur noodzakelijk. Daarnaast moeten in die gebieden die onderhevig zijn aan rivierkwel de effecten van de voorgenomen plannen op de kwel in beeld worden gebracht. Indien compensatie vereist is hanteert Waterschap Rivierenland de volgende twee ontwerpbuïen ten aanzien van de benodigde bergingscapaciteit :

- De T=10+10% neerslag. Hierbij mag het peil (van het oppervlaktewater) niet meer dan 20 of 30 cm stijgen, afhankelijk van het deelgebied waarin de ontwikkeling plaats vindt. Vuistregel hierbij is 436 m<sup>3</sup> berging per ha verhard oppervlak, overeenkomend met een neerslag van 43,6 mm.
- De T=100+10%-neerslag. Hierbij is een peilstijging toegestaan tot laagste putdekselhoogte op wijkniveau. Vuistregel hierbij is 664 m<sup>3</sup> berging per ha verhard oppervlak, overeenkomend met een neerslag van 66,4 mm.

Indien de waterberging wordt gerealiseerd in de vorm van droogvallende retentie, wordt onderscheid gemaakt tussen systemen waarbij infiltratie naar de ondergrond wel en niet mogelijk is. In dat laatste geval dient de bodem van de voorziening zich gelijk of hoger dan de GHG te bevinden en mag bij een ontwerpbuï T=100+10% het systeem tot aan maaiveld gevuld zijn. De ledigingstijd van het systeem dient 48 tot 96 uur te bedragen.

Volgens de Beleidsregels Keur Waterschap Rivierenland geldt vanaf nieuw verhard oppervlak een vrijstelling van de compensatieplicht voor toename tot 500 m<sup>2</sup> voor stedelijk gebied en 1.500 m<sup>2</sup> voor het buitengebied.

#### Uitgangspunten gemeente

##### *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 oppervlaktewaterkwaliteit 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:
  - a. natuurlijk water
  - b. belevingswater
  - c. 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 2013 - 2017*

De gemeenteraad heeft het Gemeentelijk RioleringsPlan 2013 - 2017 (GRP) in november 2012 vastgesteld. Hierin is het beleid voor de zorgplicht voor het afvalwater, het afvloeiend hemelwater en het grondwater vastgelegd. Samengevat hieruit het volgende:

##### **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 1 keer per 2 jaar). Indien in de praktijk schade ontstaat aan eigendommen, wordt door de gemeente onderzocht of adequate maatregelen te treffen zijn.

##### **Klimaatverandering**

De gemeente maakt per typegebied verschillende acceptatieniveaus. 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.

Van een perceelseigenaar wordt heden ten dage meer verwacht. Het nieuwe uitgangspunt is dat de perceelseigenaar zelf het regenwater moet verwerken. Hierdoor komt er minder regenwater in het riool terecht, hetgeen ten goede komt aan de werking van de zuiveringsinstallatie. 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.

#### **5.7.2. Huidige situatie**

##### Oppervlaktewater

In het plangebied zelf is geen sprake van oppervlaktewater. Langs de noordzijde van het perceel loopt een A-watgang. Conform de keur van het waterschap geldt hierlangs een beheerszone van 4 meter.

##### Vuil water

Sprake is van een drukrioolsysteem, de pomp-unit staat op het perceel.

#### **5.7.3. Toekomstige situatie**

Met dit bestemmingsplan wordt een extra woning mogelijk gemaakt binnen het plangebied. De extra woning wordt gesitueerd in de bestaande schuur. Er wordt geen nieuwe bebouwing en/of verhard oppervlak toegevoegd. Derhalve zal deze planologische toevoeging niet leiden tot een verandering van de waterhuishoudkundige situatie. Het nemen van watercompenserende maatregelen is niet noodzakelijk.

De gegevens zijn ingevoerd op [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). Hieruit is gebleken dat Waterschap Rivierenland geen bezwaren heeft tegen dit plan. Het plan hoeft in het kader van de watertoets niet meer voorgelegd te worden aan het waterschap.

#### 5.7.4. Conclusie

Het aspect 'waterhuishouding' vormt geen belemmering voor de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan.

### 5.8. Ecologie

#### 5.8.1. Regelgeving

In Nederland is de bescherming van natuurwaarden in twee wetten geregeld, namelijk in de Flora- en faunawet (2002) en in de Natuurbeschermingswet (1998). De Natuurbeschermingswet is gericht op de bescherming van leefgebieden. Deze wet bepaald wat er wel en niet mag in de beschermde natuurgebieden. Activiteiten die mogelijk negatieve gevolgen kunnen hebben voor de natuurwaarden mogen niet plaats vinden zonder vergunning. Verder is iedereen verplicht zorgvuldig om te gaan met natuurgebieden, de zogenaamde zorgplicht.

De Flora- en faunawet is gericht op de bescherming van soorten. Deze wet beschermt een groot aantal in het wild levende planten- en diersoorten, ook buiten beschermde natuurgebieden. Op grond van de Flora en faunawet is het verboden beschermde planten te vernielen of te beschadigen, beschermde dieren te verstoren, verwonden of te doden. Daarnaast is het verboden rust- en verblijfplaatsen van beschermde diersoorten te beschadigen, weg te nemen of te vernielen. Ontheffing van deze regels is onder voorwaarde mogelijk. Ontheffingen worden verleend door de Minister van Economische zaken, Landbouw en Innovatie (EL&I). Met ingang van de Wabo per 1 oktober 2010 is de Flora en faunawet ook "aangehaakt" bij de Wabo-procedure. In plaats van een ontheffing Ff-wet wordt er dan een zogenaamde "verklaring van geen bedenkingen" (VVGB) afgegeven. Het afgeven van een VVGB vormt dan een onderdeel van de omgevingsvergunning. Het is echter nog steeds mogelijk om een aparte ontheffing aan te vragen bij het Ministerie van ELI, met als voordeel dat de doorlooptijd van de procedure korter kan zijn.

Naast de wettelijke verbodsbepalingen is er altijd sprake van een algemene zorgplicht. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor dieren, planten en hun leefomgeving. Dit houdt onder andere in dat handelingen worden nagelaten die negatieve gevolgen hebben voor soorten of dat maatregelen worden genomen om negatieve gevolgen te voorkomen.

#### 5.8.2. Doorvertaling bestemmingsplan

In het kader van onderhavig initiatief is een quickscan flora en fauna uitgevoerd (Econsultancy, rapportnummer 14033194, 9 mei 2014). Het onderzoek heeft tot doel om in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn die volgens de Flora- en faunawet een beschermde status hebben en die mogelijk verstoring kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep.

De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in onderstaande tabel. In de tabel is samengevat

of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningtrajecten. In de tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Flora- en faunawet voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

| Soortgroep               |                    | Geschied habitat | Ingreep verstorend | Nader onderzoek  | Ontheffings-aanvraag | Bijzonderheden / opmerkingen                                                                                                                               |
|--------------------------|--------------------|------------------|--------------------|------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Broedvogels              | algemeen           | ja               | ja                 | nee              | nee                  | het verwijderen van nestgolonheden buiten het broedseizoen uitvoeren of binnen broedseizoen indien vastgesteld is dat er geen nieuwe nesten aanwezig zijn. |
|                          | jaarbond beschermd | ja               | nee <sup>1</sup>   | nee <sup>1</sup> | nee <sup>1</sup>     | <sup>1</sup> mogelijk in de toekomst wel aan de orde bij werkzaamheden aan T-boerderij                                                                     |
| Vleermuizen              | verlijfplaatsen    | ja               | nee <sup>2</sup>   | nee <sup>2</sup> | nee <sup>2</sup>     | <sup>2</sup> mogelijk in de toekomst wel aan de orde bij werkzaamheden aan T-boerderij                                                                     |
|                          | foeragegebied      | ja               | nee                | nee              | nee                  | -                                                                                                                                                          |
|                          | vliegroues         | nee              | nee                | nee              | nee                  | -                                                                                                                                                          |
| Grondgebonden zoogdieren |                    | ja               | nee                | nee              | nee                  | in het algemeen aandacht voor zorgplicht                                                                                                                   |
| Amfibioen                | voortplanting      | nee              | nee                | nee              | nee                  | -                                                                                                                                                          |
|                          | landhabitat        | ja               | nee                | nee              | nee                  | in het algemeen aandacht voor zorgplicht                                                                                                                   |
| Reptielen                |                    | nee              | nee                | nee              | nee                  | -                                                                                                                                                          |
| Vissen                   |                    | nee              | nee                | nee              | nee                  | -                                                                                                                                                          |
| Ongewervelden            |                    | nee              | nee                | nee              | nee                  | -                                                                                                                                                          |
| Vaatplanten              |                    | nee              | nee                | nee              | nee                  | -                                                                                                                                                          |
|                          |                    |                  |                    |                  |                      |                                                                                                                                                            |
| Gebiedsbescherming       |                    | Gebied aanwezig  | Ingreep verstorend | Nader onderzoek  | Vergunning-plicht    |                                                                                                                                                            |
| Natura 2000              |                    | op ± 1 km        | nee                | nee              | nee                  | -                                                                                                                                                          |
| EHS                      |                    | op ± 900 m       | nee                | nee              | nee                  | -                                                                                                                                                          |

Gelet op de gevonden en te verwachten ecologische waarden en de beoogde plannen is de verwachting dat de wijziging van het bestemmingsplan uitvoerbaar is. Tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden dient het bepaalde in de Flora- en faunawet in acht te worden genomen, hetgeen goed mogelijk is.

Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan.

## 5.9. Archeologie & cultuurhistorie

### 5.9.1. Regelgeving

#### Archeologie

Het archeologisch bodemarchief is de belangrijkste bron voor onze oudste geschiedenis. Sinds 1 oktober 2007 regelt de Wet op de archeologische monumentenzorg als onderdeel van de Monumentenwet 1988 de bescherming en het behoud van archeologische waarden in de bodem. Het belangrijkste doel van de wet is de bescherming van archeologische waarden op de oorspronkelijke plek, dus in de bodem zelf (in situ). De gemeente is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Bij van rijkswege beschermde archeologische terreinen is een vergunning nodig van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE).

### Cultuurhistorie

Vanaf 1 januari 2012 dient in bestemmingsplannen rekening te worden gehouden met cultuurhistorie. Dit is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening en maakt onderdeel uit van de modernisering van de monumentenzorg.

#### **5.9.2. Doorvertaling bestemmingsplan**

##### Archeologie

De gemeente Beuningen heeft een archeologische beleidsadvieskaart laten vervaardigen (RAAP Archeologisch Adviesbureau, RAAP-rapport 2170, kaartbijlage 3). Deze is samen met de beleidsnota archeologie vastgesteld door de gemeenteraad op 9 november 2010. Het grondgebied van de gemeente Beuningen is op de beleidsadvieskaart ingedeeld in beleidszones. Volgens deze kaart heeft het plangebied een hoge verwachtingswaarde. Bij een bodemverstoring groter dan 120 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm is een verkennend archeologisch onderzoek noodzakelijk. Omdat er geen bebouwing wordt toegevoegd en de woningen worden ingericht binnen bestaande bebouwing is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Er wordt geen ongeroerde grond geroerd. Voor een blijvende borging van het aspect 'archeologie' wordt in het bestemmingsplan, gelijk aan het bestemmingsplan 'Buitengebied', de archeologische dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 2' opgenomen.

##### Cultuurhistorie

Op navolgende afbeeldingen is een uitsnede van de geomorfologische kaart, de hoogtekaart en de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Beuningen weergegeven.

*Met de klok mee:*

*Geomorfologie: er ligt op de hoge grond aan de rand van een oude watergeul van de Waal. Waarschijnlijk volgde het Romeinse wegtracé dit patroon van hoge gronden.*

*Hoogtekaart: de restgeul is duidelijk herkenbaar als laagte in het landschap. Cultuurhistorie: Klein Lindenhout ligt op een verhoogde plek. De rand van de restgeul is door de mens verder opgehoogd om dienst te doen als achterwande.*



De boerderij is in 1971 aangewezen als rijksmonument. In het register van de Rijksdienst Cultureel Erfgoed is opgenomen dat: Hoeve “Klein Lindenhout” bestaat uit een boerderij, waarvan het woonhuis en bedrijfsgebouwen in een T-vorm zijn gebouwd. Het woonhuis, gedateerd op een muuranker 1838 heeft rieten schilddak en vensters met zesruitsschuiframen. De fraaie schuur wordt gedekt door een rieten wolfdak. Naast de boerderij een stenen stal met hoog schilddak, gedekt met pannen en riet. Het complex is oorspronkelijk in gebruik geweest als boerderij, waar wellicht een molen bij heeft gestaan.

De schuur, die een belangrijk onderdeel vormt van het rijksmonumentale complex verkeert in zeer slechte staat en wordt niet gebruikt. Behoud is wenselijk om het historische ensemble te behouden. Het plan is gericht op het realiseren van een woonbestemming in de monumentale schuur en een herschikking van de woonbestemmingen in de T-boerderij. Hiertoe is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Met de realisatie van het plan wordt een duurzame instandhouding verzekerd. Het beeldkwaliteitplan wordt voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

### 5.9.3. Conclusie

De aspecten 'archeologie' en 'cultuurhistorie' vormen geen belemmering voor de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan. Het instandhouden van deze waarden is juist een belangrijk doel van onderhavig plan.

#### **5.10. Leidingen**

In of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen hoofdtransportleidingen of persleidingen van water, olie, gas, brandstof en/of hoogspanningsleidingen gelegen, die in het kader van het bestemmingsplan op de verbeelding met bijbehorende bebouwingsvrije zones dienen te worden opgenomen.

#### **5.11. Conclusie**

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

## **6. UITVOERBAARHEID**

### **6.1. Economische uitvoerbaarheid**

Alle kosten die gemaakt moet worden het opstellen van een bestemmingplan zijn voor rekening van de initiatiefnemers. Hiervoor is een overeenkomst afgesloten, waarin ook de afwikkeling van eventuele verzoeken tot tegemoetkoming in planschade is geregeld. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente afdoende geregeld.

### **6.2. Overleg**

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) staat 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 onder andere besproken met de provincie Gelderland. Zij hebben positief geadviseerd over het plan.

### **6.3. Zienswijzen**

Gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, is het ontwerpbestemmingsplan van 31 juli tot en met 10 september 2014 ter inzage gelegd. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.