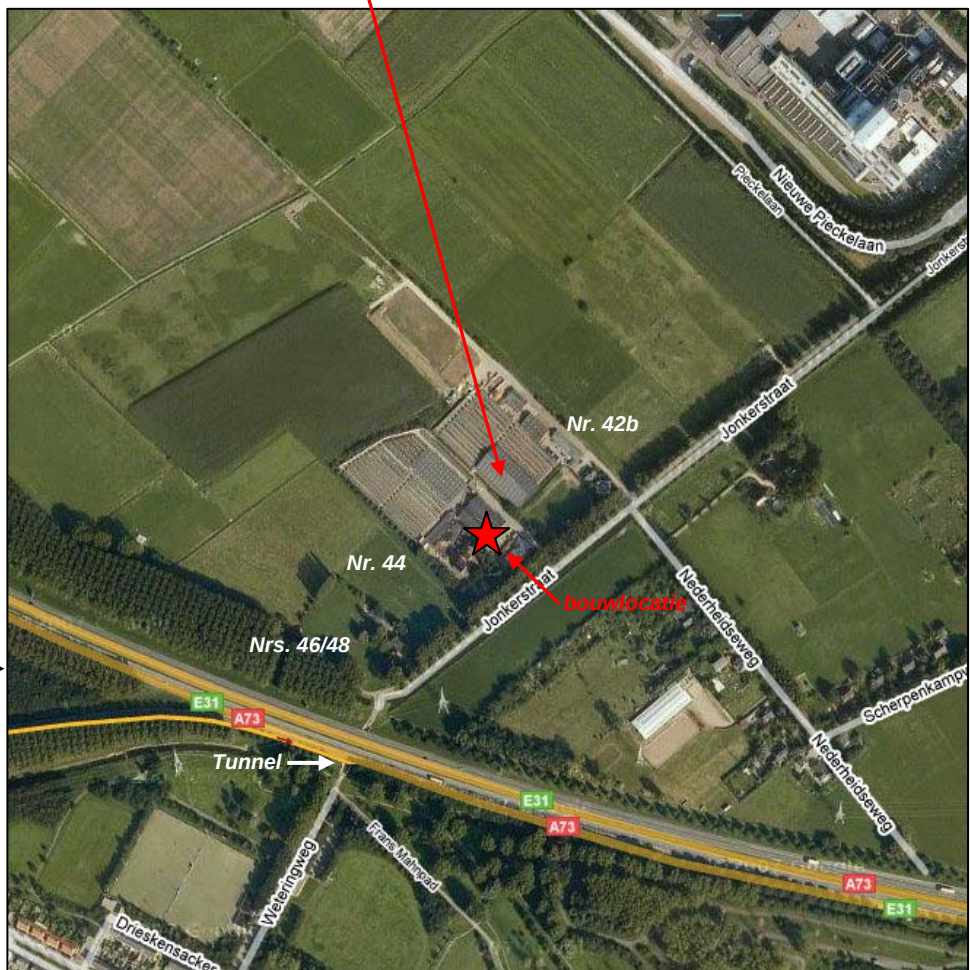
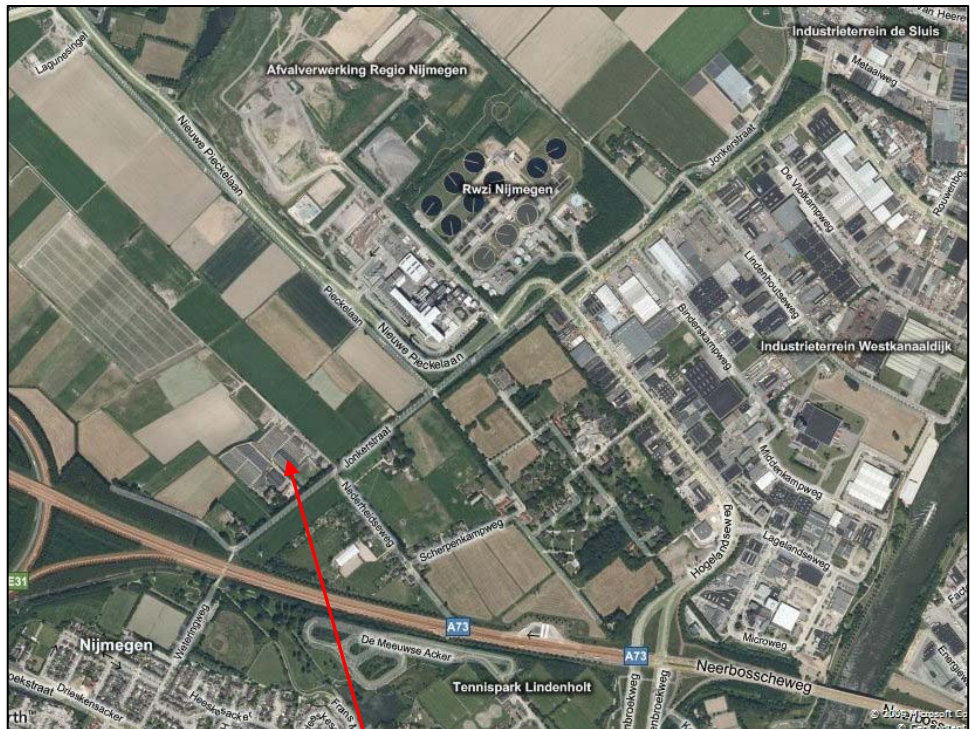


1.	INLEIDING	3
2.	BESTAANDE SITUATIE VM. BEDRIJFSPERCEEL EN OMGEVING	5
3.	GEMEENTEELIJK BELEIDSKADER.....	8
4.	BOUWPLAN	12
5.	MILIEUKUNDIGE ASPECTEN	15
6.	WATERHUISHOUDKUNDIGE ASPECTEN	21
7.	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	22
8.	ECOLOGISCHE ASPECTEN	24
9.	BEOORDELING	27
9.1.	Financieel economische haalbaarheid.....	27
9.2.	Conclusie.....	27
10.	JURIDISCHE REGELING.....	28

Bijlage: Afbeelding luchtkwaliteit ten gevolge van de Rijksweg 783
(Neerboscheweg)



Luchtfoto's Google

1. INLEIDING

Namens de bewoners (onderlinge familieband) van de Jonkerstraat de nummers 42b en 44 (gemeenschappelijke eigenaars) is door de bewoonster van nr. 44 (initiatiefnemer) een schetsplan ingediend voor het oprichten van één vrijstaande nieuwbouwwoning met vrijstaand bijgebouw. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de beide percelen ook een onderlinge bedrijfsmatige samenhang hadden. Het betrof namelijk één voormalig bedrijfsterrein (verder te noemen: vm. bedrijfsterrein). Indertijd was het daar een bundeling van bedrijfsactiviteiten zoals pelsdierfokkerij, paardenhouderij/pension en transportbedrijf- en containeropslag. Min of meer naast de woning nr. 44 is de beoogde nieuwbouwwoning geprojecteerd (verder te noemen: bouwlocatie). De bouwlocatie vormt feitelijk een onderdeel van het vm. bedrijfsterrein.

Gezien de laatste ontwikkeling van de Beuningse waterplas (uitbreiding richting vm. bedrijfsterrein) vormde de bedrijfsactiviteiten aldaar een belemmering. Echter een van de gemeentelijke uitgangspunten bij deze aanleg c.q. uitbreiding van de waterplas (zie hoofdstuk 2 'Gemeentelijk beleidskader') is dat binnen het vm. bedrijfsterrein de bedrijfsbebouwing wordt verwijderd en de daaraan gerelateerde activiteiten worden beëindigd. In dat kader heeft er overleg plaats gevonden tussen gemeente en de eigenaars van het vm. bedrijfsterrein. Hetgeen resulteerde in een convenant waarin o.a. de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten en sloop van het overgrote deel van de aanwezige bedrijfsbebouwing is vastgelegd. Dit overigens in samenhang met het oprichten van een nieuwe woning binnen het vm. bedrijfsterrein. Op grond van het vigerende bestemmingsplan (zie de paragraaf 'Vigerend bestemmingsplan') kan voor deze bouw aanvraag geen rechtstreekse bouwvergunning worden verleend, derhalve dient er dan ook een herzieningsplan te worden opgesteld. Het onderhavige bestemmingsplan beoogd voor deze nieuwbouwwoning het planologisch kader te scheppen.

Echter gezien de onderlinge samenhang zal voor de inzichtelijkheid en voor de juiste beeldvorming in deze toelichting ook worden ingegaan op de context tussen de bouwlocatie en het vm. bedrijfsterrein.

Het vm. bedrijfsterrein is gesitueerd aan de westzijde van de Jonkerstraat tussen de Pieckelaan (noordzijde) en de Neerbosscheweg (zuidzijde). Aan de andere zijde van de Jonkerstraat (oostzijde) loopt de gemeentegrens met Nijmegen. De Neerbosscheweg gaat in westelijke richting, na het verkeersknooppunt Neerbosch, over in de Rijksweg 73.

Voor de ligging van de bouwlocatie (middels een rode ster nader aangeduid) in groter verband zie de bijgevoegde luchtfoto's op nevenstaande bladzijde, waar tevens tussen de beide foto's een rode oriëntatielijn is geplaatst.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de bestaande situatie en de omgeving van het vm. bedrijfsperceel. Hoofdstuk 3 gaat nader in op het gemeentelijke beleidskader. In de daarop volgende hoofdstukken komen aan de orde het bouwplan, de milieukundige aspecten, de waterhuishoudkundige aspecten, archeologie en cultuurhistorie, de ecologische aspecten en de beoordeling. Tot slot wordt in hoofdstuk 10 ingegaan op de juridische regeling.



Vogelvlucht Google vm. bedrijfsperceel

2. BESTAANDE SITUATIE VM. BEDRIJFSPERCEEL EN OMGEVING



Sloot binnen vm. bedrijfsperceel

In dit hoofdstuk wordt een beschouwing gegeven van het vm. bedrijfsperceel en de directe omgeving zoals deze zijn waargenomen tijdens de veldinventarisatie van april 2009. De tussen de tekst geplaatste foto's ondersteunen het geschetste beeld.

Zoals in de inleiding is vermeld vormt de bouwlocatie feitelijk een onderdeel van het vm. bedrijfsperceel, zie de bijgevoegde vogelvlucht waar de plaats van de nieuwbouwwoning middels een rode ster nader is aangeduid.



Sheds

Zoals vermeld ligt het vm. bedrijfsperceel aan de westzijde van de Jonkerstraat tussen de Pieckelaan en de Neerbosscheweg. Aan de andere zijde (oostkant) van de Jonkerstraat ligt ter hoogte van de noordkant van het vm. bedrijfsperceel een T-kruising met de Nederheidseweg (gemeente Nijmegen).

Het vm. bedrijfsperceel wordt, gezien vanaf de Jonkerstraat, veder omzoomd door agrarisch gebied (weiland/akker).

Rondom het vm. bedrijfsperceel loopt langs de grotendeels aanwezige afschermende opgaande beplanting (groenstrook van o.a. bomen en heesters) een sloot die aan de west- en noordzijde tevens is aangeduid als 'hoofdwatgang' binnen het vigerende bestemmingsplan. Min of meer in het midden van het vm. bedrijfsperceel loopt in de west/oost richting een sloot.

Binnen het vm. bedrijfsperceel (circa 3,5 ha) bevindt zich een diversiteit aan bedrijfsopstallen (circa 19.000 m²) ten behoeve van de pelsdierfokkerij, paardenhouderij/pension en transportbedrijf- en containeropslag. Tussen de genoemde bedrijfsbebouwing ligt een aanzienlijke oppervlakte aan verharding (circa 7.500 m²) die grotendeels bestaat uit betonplaten.

Inmiddels zijn de bedrijfsactiviteiten betreffende de pelsdierfokkerij beëindigd. Ook de bedrijfsmatige activiteiten aangaande de paarden zijn beëindigd. Hierbij dient te worden opgemerkt dat voor privé gebruik nog hobbymatig paarden worden gehouden.

Momenteel staan in principe de (soms grote) bedrijfsopstallen (één bouwlaag en gedeeltelijk afgewerkt met een kap) leeg. Met name zijn de lege (open en gesloten) sheds aan te merken als zeer desolaat. Bovendien blijkt dat naarmate de tijd verstrijkt dat deze leegstand (geen onderhoud meer) een vedergaand onttakelingproces in de hand werkt.

De enige bedrijfsactiviteit die nog plaatsvindt binnen het vm. bedrijfsperceel is die van het transportbedrijf- en containeropslag. Binnen het vm. bedrijfsperceel zijn rondom de opstallen enkele bedrijfsauto's,



shovels en containers (open en dichte) waarneembaar. In het convenant is vastgelegd dat deze bedrijfsactiviteiten beëindigd dienen te worden.

Ten aanzien van de komende sloopwerkzaamheden (gemeentelijke sloopvergunning verleend) van de (voormalige) bedrijfsbebouwing kan worden opgemerkt dat deze werkzaamheden in twee fases worden uitgevoerd waarbij inbegrepen de asbest (o.a. dakbedekking sheds) verwijdering. De 1^e fase betreft het overgrote deel (met name de sheds) en volgens de planning dient deze fase in juli 2009 afgerond te zijn. De 2^e sloopfase wordt volgens de planning eind september 2010 afgerond. Bij deze 2^e fase dient te worden opgemerkt dat loods waar de nieuwbouwwoning is geprojecteerd hierbij is opgenomen.

Voor sec de bouwlocatie (circa 4.500 m²) geldt dat deze voor een groot deel in beslag wordt genomen door een loods in een bouwlaag en afgewerkt met kap. Voor het overige is het in principe een verhard terrein waar buiten opslag (zoals containers) plaatsvindt. Vanaf de Jonkerstraat heeft de bouwlocatie een rechtstreekse geasfalteerde entree die langs een sloot loopt die de afscheiding vormt met het woonperceel nr. 42b. Tussen de genoemde loods en de Jonkerstraat gaat het in principe om een verhardterrein middels betonplaten.



Entree bouwlocatie

De percelen Jonkerstraat nrs. 42b en 44 ontsluiten op de Jonkerstraat. Deze straat is van oudsher de verbindingsweg tussen de kern Weurt (noordzijde) en de gemeente Nijmegen (zuidzijde). Het gedeelte van de Jonkerstraat vanaf de Nederheidseweg langs het vm. bedrijfsperceel is doodlopend voor het gemotoriseerde verkeer tot aan de voetgangers-



Tunnel



Jonkerstraat nr. 46/48



Jonkerstraat richting tunnel

/fietserstunnel die onder de Neerbosscheweg doorloopt. Voornoemde tunnel vormt de langzaamverkeersverbinding met het woongebied van Nijmegen.

Aan de beide zijden van de Jonkerstraat (een smalle geasfalteerde weg) loopt een onverharde berm annex sloot. Deze sloot is aan de Nijmeegse kant aanzienlijk breder. Gedeeltelijk is de Jonkerstraat tevens voorzien aan de westzijde van een vrij liggend tweerichtingen fietspad tussen de Pieckenlaan en de Nederheidseweg (Nijmegen). De Jonkerstraat heeft een landelijk karakter dat mede bepaald wordt door de bomenrij aan weerszijden. Soms is tussen de bomen opgaande beplanting aanwezig. Vanaf de Jonkerstraat gezien, is de op de op het vm. bedrijfsperceel aanwezige woon- en bedrijfsbebouwing daardoor enigszins aan het zicht onttrokken.

Aan de westzijde van de Jonkerstraat (nabij de tunnel) bevindt zich nog een dubbel woonhuis. De aanwezige bebouwing (nr. 46 en 48) ligt enigszins verscholen achter het aanwezige groen (o.a. bomen en heesters) op het erf. Ook dit perceel wordt rechtstreeks op de Jonkerstraat ontsloten.

Het gemotoriseerd verkeer (o.a. de bedrijfswagens e.d. van het vm. bedrijfsperceel) wordt ontsloten via een aantakking van de Jonkerstraat op de Nieuwe Pieckelaan annex het terrein van de Afvalverwerking Regio Nijmegen (ARN). Daar waar de Jonkerstraat aansluit op de Nieuwe Pieckelaan (waar alleen gemotoriseerd verkeer is toegestaan) loopt de Jonkerstraat feitelijk rechtdoor (richting Weurt) echter in het begin alleen als een voetgangers/fietsroute. In dat kader kan worden opgemerkt dat aan de zuidzijde evenwijdig van Nieuwe Pieckelaan een vrij liggend tweerichtingen fietspad loopt (Pieckenlaan). Deze route kruist de Jonkerstraat en loopt door het kinderdorp Neerbosch (gemeente Nijmegen). Over deze verkeerkruising lopen ook een aantal recreatieve fietsroutes waaronder ook richting en door de tunnel onder de A 73 langs het vm. bedrijfsperceel. Ter ondersteuning van de beeldvorming wordt ook verwezen naar de luchtfoto's op bladzijde 2.

3. GEMEENTEELIJK BELEIDSKADER

Het planologisch kader heeft zich in de loop der jaren geleidelijk ontwikkeld. Deze paragraaf geeft zeer beknopt de belangrijkste stappen rondom de ontwikkeling van de waterplas weer, dit in samenhang met het vm. bedrijfsperceel.

Ontwikkeling Beuningse waterplas

Het 'Bestemmingsplan Beuningse Plas', vastgesteld door de gemeenteraad op 17 juli 1990, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 5 maart 1991 en onherroepelijk geworden bij Koninklijk Besluit van 24 mei 1993 met uitzondering van de geprojecteerde recreatieplas (problemen met de exploitatieopzet). De gronden die bestemd zijn binnen het 'Bestemmingsplan Beuningse Plas' als 'Woongebied' (nader uit te werken) zijn middels de diverse uitwerkingsplannen voor het overgrote deel gerealiseerd zoals de buurten: 'De Vaarten', 'De Parken', 'Ganzeneiland', 'Het Waterdorp'. De beoogde waterplas (goedkeuring onthouden) is bestemd als 'Recreatief groen en water' (nader uit te werken).

Het 'Bestemmingsplan Beuningse Plas, de Waterplas', voor de realisering van de waterplas c.q. de ontgronding is vastgesteld door de gemeenteraad op 3 juni 2000, gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 16 december 2003 en door de uitspraak van de Raad van State op 12 januari 2005 onherroepelijk geworden. De oostelijke grens van het plangebied wordt gevormd door het destijds geprojecteerde tracé van de doortrekking van de Rijksweg A 73 in de noordelijke richting. Dit tracé liep langs de westzijde van het vm. bedrijfsperceel. In het onherroepelijke 'Bestemmingsplan Beuningse Plas, de Waterplas' is daarvoor het planologisch kader geschapen.

Echter in het streekplan Gelderland 2005 is men terug gekomen op de doortrekking van de A 73. Derhalve is daarmee de ruimtelijke reservering komen te vervallen en kwam de optie van een grotere waterplas in beeld. Deze mogelijkheid van de uitbreiding van de waterplas in oostelijke richting werd vervat in een nieuw bestemmingsplan. In de volgende paragraaf zal hier nader op worden ingegaan.

'Bestemmingsplan Beuningse Plas / Uitbreiding Waterplas'

Als aanvulling op het onherroepelijke 'Bestemmingsplan Beuningse Plas, de Waterplas' is het 'Bestemmingsplan Beuningse Plas / Uitbreiding Waterplas' opgesteld met als oostgrens de Jonkerstraat. In de bijbehorende toelichting worden de volgende voordelen opgesomd:

- *“de omvang van de winlocatie en daarmee het rendement van de winning worden aanmerkelijk vergroot;*
- *er ontstaat een ruimtelijk evenwichtige begrenzing van de winlocatie;*

- *de uitbreiding biedt tevens de mogelijkheid de bedrijven, zoals de pelsdierfokkerijen en de daarbij ontplooiende bedrijfstactiviteiten, zoals grondverzet en (afval)transport aan de Jonkerstraat aan te kopen en de bedrijfsvoering ter plaatse te beëindigen. Dit biedt een aanmerkelijke milieuwinst;*
- *er ontstaat een duidelijker relatie tussen de geprojecteerde recreatieve zones langs de randen van deze locatie met het stedelijk gebied van Nijmegen. Mede hierdoor kan de plas uiteindelijk een belangrijk onderdeel van het stedelijk uitloopgebied vormen;*
- *realisatie van de waterplas en de bijbehorende natuurontwikkeling en de aanleg van fiets-, wandel- en ruitersporen is de 1^e stap in de ontwikkeling van een robuust landschap met recreatieve elementen tussen Weurt en Beuningen. De 2^e stap bestaat uit de eindafwerking van de stortheuvel van het ARN-terrein en het toekomstige recreatieve gebruik daarvan. Beleid in de vorm van groen in en om de stad en stedelijk uitloopgebied is reeds in het vorige regionaal structuurplan en streekplan beschreven. Met de hiervoor geschetste ontwikkelingen wordt hieraan eindelijk gestalte gegeven.”*

Indertijd zijn ten behoeve van de het ‘Bestemmingsplan Beuningse Plas, de Waterplas’ (nog rekening gehouden met de beoogde doortrekking van de A 73) alle relevante milieuaspecten onderzocht voor het plangebied en de onmiddellijke omgeving waaronder begrepen het gebied tot aan de Jonkerstraat. De uitkomsten van de onderzoeken vormden ook mede een basis voor het ‘Bestemmingsplan Beuningse Plas / Uitbreiding Waterplas’, waar het vm. bedrijfsperceel/bouwlocatie een onderdeel van vormt.

De diverse onderzoeken zijn ook van toepassing op het onderhavige bestemmingsplan (bouwlocatie c.q. plangebied). De uitkomsten zijn in principe dat er geen belemmeringen zijn tegen de voorgenomen nieuwbouwwoning. Echter daar waar nodig heeft er een actualisatie plaats gevonden, in de respectievelijke hoofdstukken zal hierop worden teruggekomen.



Locatie waterplas

Het ‘Bestemmingsplan Beuningse Plas / Uitbreiding Waterplas’ is vastgesteld door de gemeenteraad op 16 oktober 2007, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 14 maart 2008 en door de uitspraak van de Raad van State op 17 juli 2008 onherroepelijk geworden.

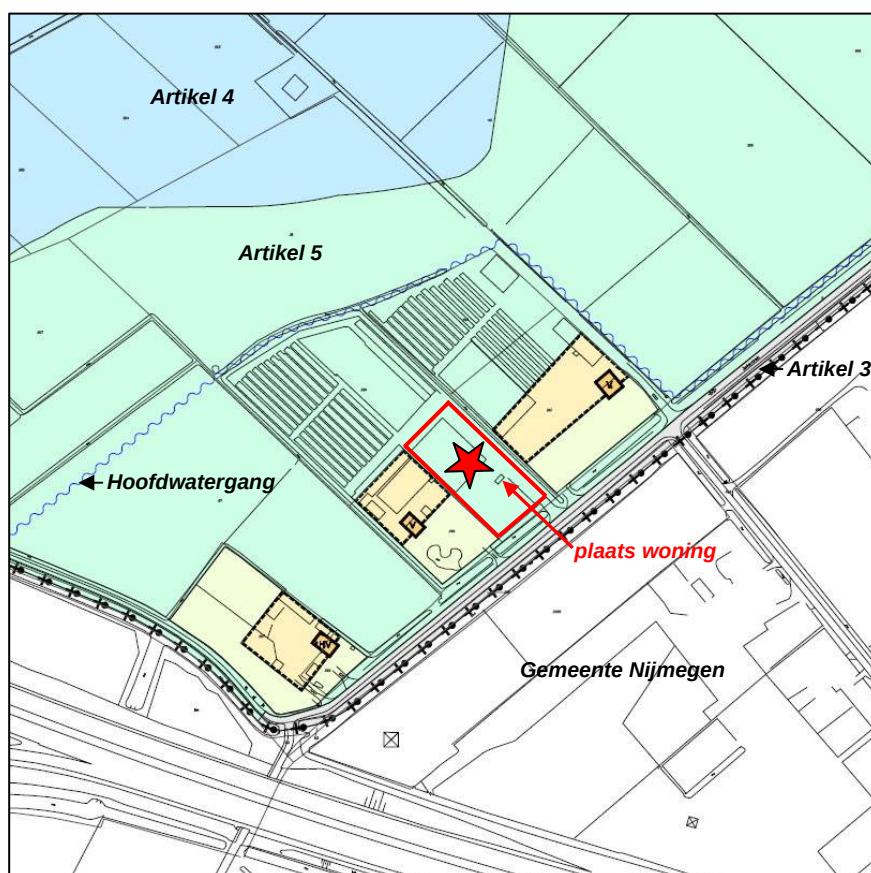
Het vm. bedrijfsperceel en omgeving zijn hierin opgenomen. Aan de betreffende gronden binnen het vigerende bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen toegekend:

- ‘Verkeers- en verblijfsdoeleinden’ (artikel 3);
- ‘Waterplas’ (artikel 4);
- ‘Water en natuurontwikkeling’ (artikel 5), geldt tevens ook voor de bouwlocatie;

- 'Wonen' (artikel 6) met een nadere aanduidingen van een 'zone hoofdgebouwen', een zone 'achtertuin' en een zone 'tuin'.

Op de plankaart is in de 'zone hoofdgebouwen' voor de woningen aan de Jonkerstaat nrs. 42b en 44 de aanduiding 'V' (vrijstaande woning) en voor de nrs. 46 en 48 'HV' (halfvrijstaande woning) geplaatst. Tevens is er een aanduiding van 'hoofdwatergang' aangeduid.

Voor de inzichtelijkheid is onderstaand een fragment van de vigerende plankaart geplaatst, waarop de beschreven artikelnummers zijn aangegeven. Daarnaast is bouwlocatie c.q. plangebied rood omlijnd en de plaats van de nieuwbouwwoning aangeduid middels een rode ster.



Vigerend 'Bestemmingsplan Beuningse Plas / Uitbreiding Waterplas'

Welstand

Het Gelders Genootschap (adviseert de gemeente op het gebied van welstand, monumenten en ruimtelijke kwaliteit.

Het bouwplan is 27-04-2009 tijdens haar vergadering (status vooroverleg) beoordeeld door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De commissie komt tot het volgende advies (gedateerd 06-05-2009, nummer BEU09-0079-E1):

“Planopzet

Het plan betreft het oprichten van een vrijstaande woning en een bijgebouw, na sloop van een nertsen- en vossenfokkerij, op een locatie in het buitengebied in Weurt. Het omgevingsbeeld wordt enerzijds bepaald door landelijk gebied maar anderzijds ook door de nabij gelegen snelweg en een nabij gelegen woning met een sterk onderscheidende architectonische opzet en uitstraling.

Het plan bestaat uit een gemetseld hoofdvolume van één bouwlaag afgedekt met een tentdak met aan weerszijde twee eveneens gemetselde aanbouwen welke onder een schuine hoek zijn geplaatst ten opzichte van het hoofdvolume. Deze aanbouwen zijn afgedekt met zadelkappen. Het bijgebouw heeft overeenkomstig het hoofdvolume een tentdak.

Toetsingskader

Als kader voor de toetsing worden de criteria gehanteerd zoals omschreven in de welstandsnota van de gemeente Beuningen voor het betreffende deelgebied 'buitengebied'. Voor dit deelgebied geldt dat nieuwbouw wat betreft schaal, massa en vorm en ook wat betreft kleur- en materiaalgebruik in harmonie dient te worden ontworpen met de bestaande bebouwing. Er geldt voor deze locatie een regulier toetsingsniveau.

Beoordeling

Op zich wordt een éénlaagse bouwmassa met een tweetal aanbouwen afgedekt met kappen voorstelbaar gevonden. Echter uitgaande van het (gangbare) omgevingsbeeld bestaande uit eenvoudige kloeke bebouwingsmassa's, wordt de uitstraling van de woning, door de gekozen kapvorm en het 'uitwaaieren' van de aanbouwen, te villa-achtig gevonden.

Geadviseerd wordt daarom de woning in opzet en uitstraling een meer eenvoudige en kloeke uitstraling te geven. Dit is mogelijk door het onderscheid tussen het hoofdvolume en de twee aanbouwen te vergroten. Als adviesrichting wordt hiertoe voorgesteld de hoofdmassa af te dekken met een eenduidige zadelkap. Ook kan de oplossing gevonden worden in het minder breed uitwaaieren van de aanbouwen en door een minder symmetrische opzet van de bouwdelen ten opzichte van elkaar.

Met belangstelling wordt een verdere planontwikkeling tegemoet gezien.”

Het uiteindelijke bouwplan zal positief beoordeeld moeten worden door het Gelders Genootschap, alvorens er in dit kader een bouwvergunning kan worden verleend.

4. BOUWPLAN

De vrijstaande woning zal worden opgericht achter een denkbeeldige getrokken rooilijn getrokken tussen de beide woningen binnen het vm. bedrijfsperceel. De nieuwbouwwoning is modern van opzet en dat geldt eveneens voor nr. 44. Daarentegen is de woning nr. 42b van een meer traditionele bouwwijze. Zie de geplaatste foto's in dit hoofdstuk. Gezien het moderne karakter van de nieuwe woning is aansluiting gezocht met nr. 44 zowel architectonisch als de situering (harmonie).

De nieuwbouwwoning (rode ster) zal in principe volgens het bouwplan (ontwerpburo Coppes) worden opgericht. Voor de juiste beeldvorming zijn van het schetsplan (uit het A3 boek, gedateerd maart 2009) de terreinindeling, de voorgevel, de rechterzijgevel en een principe doorsnede geplaatst.





Nr. 44



Voorgevel



Rechterzijgevel



Principe doorsnede

Bij het oprichten van de nieuwbouwwoning worden ook de volgende uitgangspunten in acht genomen:

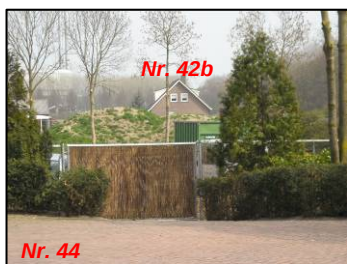
- de nieuwbouwwoning is georiënteerd op de Jonkerstraat en wordt daarop ontsloten;
- de situering van de nieuwbouwwoning is min of meer in midden van het perceel waardoor het vrijstaande karakter wordt benadrukt;
- de nieuwbouwwoning bestaat uit een midden gedeelte met aan weerszijden twee gelijkwaardige schuine gedeelten (vleugels) die

zich echter als één geheel presenteren. (zie ook het vorige hoofdstuk de paragraaf 'Welstand');

- parkeren geschiedt binnen de bouwlocatie (op eigen terrein) en het gemotoriseerde verkeer wordt ontsloten via de huidige te handhaven ontsluiting;
- achter de nieuwe woning is een bijgebouw geprojecteerd voor stalling (auto) en twee paardenboxen;
- de nieuwbouwwoning zal naast duurzaam ook levensloopbestendig worden gebouwd.

De perceelsoppervlakte (bouwlocatie c.q. plangebied) bedraagt circa 4.500 m². Binnen de bouwlocatie wordt het volgende nagestreefd:

- woonhuis circa 225 m²;
- bijgebouw circa 80 m²;
- verharding circa 190 m², (zoals terras en de ontsluiting);
- totaal circa 495 m² aan bebouwd en verhard oppervlak.



Bouwlocatie

5. MILIEUKUNDIGE ASPECTEN

Wet milieubeheer

Uitgangspunt is dat de bedrijfsactiviteiten binnen het vm. bedrijfsperceel definitief zijn beëindigd. Volgens het onderzoek in het kader van het 'Bestemmingsplan Beuningse Plas / Uitbreiding Waterplas' blijkt dat er in de directe omgeving geen (bedrijfs-)activiteiten aanwezig die een belemmering vormen om de nieuwbouwwoning op te richten. Evenmin zijn er in de omgeving functies gelegen die beperkingen ondervinden van de nieuwbouwwoning.

Wet geluidhinder: verkeerslawaaï

Door DGMR Raadgevende Ingenieurs Arnhem is een akoestisch onderzoek verricht en de conclusie luidt:

"Het geluid ten gevolge van de Rijksweg A 73 voldoet aan de voorkeurgrenswaarde.

Uit de resultaten komt naar voren dat de voorkeurswaarden van 48 dB op een groot aantal gevels wordt overschreden ten gevolge van het wegverkeer op de Neerbosscheweg. Ook de maximaal toelaatbare hogere grenswaarde van 53 dB wordt op een enkele gevel overschreden. Vanwege de overschrijding van de grenswaarde is onderzoek gedaan naar de mogelijkheid van het nemen van maatregelen aan de bron (ZOAB op Neerbosscheweg) en in overdracht (schermplaatsing op particulier grondgebied).

Aan de hand van deze rapportage kan de gemeente Beuningen bepalen of geluidsmaatregelen getroffen worden. Als geen maatregelen getroffen worden, dient een enkele gevel niet te worden voorzien van te open delen ('dove' gevel of 'blinde' gevel) en is toetsing op die gevel aan de Wet geluidhinder niet nodig. Voor de overige gevels zal vaststelling van hogere grenswaarde benodigd zijn.

Bij het verlenen van de bouwvergunning voor de woning met een hogere grenswaarde, moet onderzocht worden of gevelisolatiemaatregelen nodig zijn om te voldoen aan de wettelijke binnennorm van 33dB. Hierbij dient te worden uitgegaan van het totale geluidsniveau van alle wegen tezamen die in bijlage 2 is opgenomen."

Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar DGMR notitienummer: V.2008.0953.01.N001, versie: 001, project; Nieuwe woning Jonkerstraat Beuningen, betreft; akoestisch onderzoek RW 73 en Neerbosscheweg en gedateerd 22 april 2009.

Uitwerking

Uit de resultaten van het akoestisch onderzoek (22 april 2009, DGMR) komt naar voren dat de voorkeurswaarden van 48 dB op een groot aantal gevels wordt overschreden ten gevolge van het wegverkeer op de Neerbosscheweg. Ook de maximaal toelaatbare hogere grenswaarde



Tunnel / Neerbosscheweg

van 53 dB wordt op een enkele gevel overschreden. Vanwege de overschrijding van de grenswaarde is onderzoek gedaan naar de mogelijkheid van het nemen van maatregelen in de bron en overdracht. Door de gemeente is gekozen om deze enkele gevel (gevel op de tweede bouwlaag die gericht is op de Neerbosscheweg) uit te voeren als 'dove gevel' of 'blinde gevel'. Dit wil zeggen dat deze gevel niet wordt voorzien van te openen delen.

Voor de overige gevels is vaststelling van hogere grenswaarden benodigd. Vaststelling dient vooraf of gelijktijd met de vaststelling van het bestemmingsplan worden gedaan.

Het bouwplan zal aan de in deze paragraaf genoemde regels door de gemeente worden getoetst alvorens de bouwvergunning in dit kader zal worden afgegeven.

Wet luchtkwaliteitseisen

De in het kader van 'Bestemmingsplan Beuningse Plas / Uitbreiding Waterplas' verrichtte onderzoek is gedateerd door de Eerste Kamer op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' heeft goedgekeurd.

Deze wet is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De wet 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 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

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

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' van bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 1% ten opzichte van de grenswaarde);

- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

NIBM-grens woningbouwlocatie, 1% criterium:

< 500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling;

< 1000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

De ontwikkeling is dusdanig beperkt (bouw een woning) dat er 'niet in betekende mate' wordt bijgedragen aan de luchtverontreiniging en er geen verder onderzoek noodzakelijk is.

Met behulp van het programma BLK (uitgegeven door ECN, versie 1.42) kunnen van de autosnelwegen in Nederland de huidige luchtkwaliteit in een diagram worden weergegeven. Het bouwplan ligt op circa 250 meter van het verlengde van de autosnelweg A 73, de Neerbosscheweg, ook wel aangeduid als de Rijksweg 783. Voor de bouwlocatie is deze grafiek bestudeerd, die als bijlage: 'Afbeelding luchtkwaliteit ten gevolge van de Rijksweg 783 (Neerbosscheweg)' achter deze toelichting is opgenomen. Uit de grafiek blijkt dat er voldaan wordt aan de normen die zijn opgenomen in de 'Wet Luchtkwaliteitseisen'. Derhalve kan geconstateerd worden dat er geen belemmeringen zijn voor aspect lucht. Hieraan kan voor de volledigheid worden toegevoegd dat de bedrijfsactiviteiten aangaande de pelsdierfokkerij zijn (juridisch: worden) beëindigd en derhalve er een verbetering optreedt aangaande de aspecten luchtkwaliteit en geurhinder; de uitstoot van fijn stof en de geuremissie zijn niet meer aan de orde.



Achterzijde vm. bedrijfsperceel

Bodemonderzoek

Door 'Van Oort Bodemonderzoek BV' is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (projectnummer: BUR.318109 en rapportagedatum: 21-04-2009). Het rapport komt tot de volgende samenvatting en advies:

"Op de locatie aan de Jonkerstraat 44 te Beuningen, is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in verband met de aanvraag van een bouwvergunning.

Het doel van het onderzoek is om vast te stellen of er milieutechnische bezwaren zijn voor de bouw van een nieuw woonhuis. In het algemeen betekent dit het vaststellen of de bodem verontreinigingen beval en zo ja, wat hiervan de aard en concentraties zijn.

Bij de uitvoering van het onderzoek is gebruik gemaakt van de NEN 5740.

De onderzoeksstrategie is afgestemd op het vooronderzoek (historie).

Uitgegaan is van een onverdachte locatie.

Het veldwerk is uitgevoerd op basis van de BRL SIKB 2000 en de VKB-protocollen 2001 en 2002. De analyses zijn uitgevoerd door het milieulab van Alcontrol BV (AS3000 geaccrediteerd).

Zintuiglijk zijn tijdens de veldwerkzaamheden geen verontreinigingen of andere bijzonderheden waargenomen. In de onderstaande tabel zijn de analyseresultaten kon samengevat.

Tabel 6.1. Analyseresultaten

- | | |
|---------------|-------------------------|
| • Bovengrond: | < Aw |
| • Ondergrond: | > Aw; barium |
| • Grondwater: | > Sw; barium en xylenen |

Aw = Achtergrondwaarde, Sw = Streefwaarde, Tw = Tussenwaarde, Iw = interventiewaarde

De ondergrond en het grondwater zijn licht verontreinigd. Voor een verklaring van de gemeten verhoogde concentraties en het toetsen van de hypothese(n) wordt verwezen naar paragraaf 5.3 op de vorige pagina. Op basis van het totaal aan onderzoeksgegevens behoeft de bodemkwaliteit naar ons inziens geen belemmering te vormen voor de geplande bouw van een woonhuis. Er is geen aanleiding tot een aanvullend bodemonderzoek.

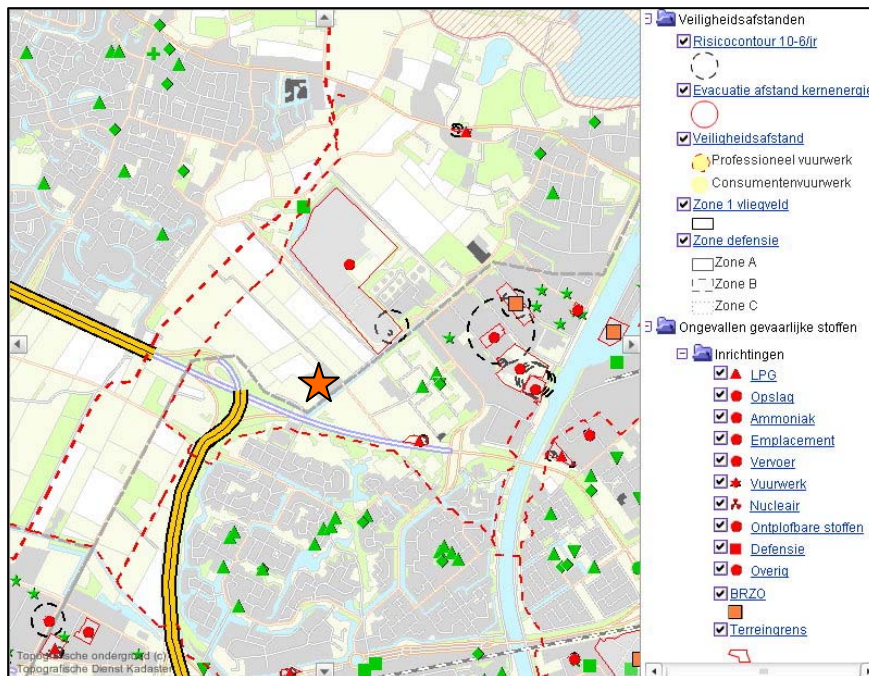
Vanwege de aangetroffen lichte bariumverontreiniging dient bij eventueel grondverzet rekening te worden gehouden met mogelijke gebruiksbependingen voor hergebruik van de vrijkomende ondergrond op een andere locatie.

Geadviseerd wordt de resultaten van het onderzoek voor te leggen aan de gemeente Beuningen."

Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar het betreffende rapport.

Externe veiligheid

In dit kader is de risicokaart van de provincie Gelderland geraadpleegd, zie onderstaand kaartfragment, waar het vm. bedrijfsperceel middels een oranje ster is aangeduid.



Fragment risicokaart provincie Gelderland

De risicokaart Gelderland informeert o.a. de inwoners van Gelderland over de risico's waarmee zij in hun leefomgeving kunnen worden geconfronteerd en hoe te handelen. Daarnaast is de risicokaart een communicatie-instrument. Gemeentelijke-, regionale- en provinciale besturen en overheidsdiensten kunnen in de risicokaart gemakkelijk risico-informatie vinden. Deze informatie kan gebruikt worden bij het maken van beleid, bij beslissingen die genomen worden en bij de uitvoering van beleid zoals bij de aanleg van een nieuwe woonwijk of voor het afgeven van milieu- en vestigingsvergunningen.

Bij het aspect externe veiligheid is aan de orde het gevaarsaspect. In het kader van externe veiligheid wordt nagegaan in hoeverre bepaalde vormen van milieubelasting een risico vormen voor de volksgezondheid kunnen betekenen. Hierbij kan onder meer worden gedacht aan zaken als ontplofingsgevaar en uitstoot van giftige en kankerverwekkende stoffen. Treffende voorbeelden waar dit speelt zijn overslaginrichtingen zoals havens en spoorwegemplacements en bedrijven waar grootschalig met giftige en brandbare stoffen wordt gewerkt. Het voorliggende bouwplan voorziet niet in activiteiten die gevolgen hebben voor het aspect externe veiligheid.

Ten oosten van de kern Beuningen ligt een leidingentracé waarin twee leidingen liggen met een diameter van 48" en een druk van 66 bar. De 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour ligt op de leiding. De inventarisatie-



ARN

afstand bedraagt 540 meter. Het plangebied ligt op ruim 1.000 meter van de leiding. De geprojecteerde leidingen (2 leidingen van 48" en 80 bar, inventarisatieafstand 580 meter) ten behoeve van het project Noord-Zuid verbinding zijn ook op meer dan 1.000 meter afstand van de woningen geprojecteerd.

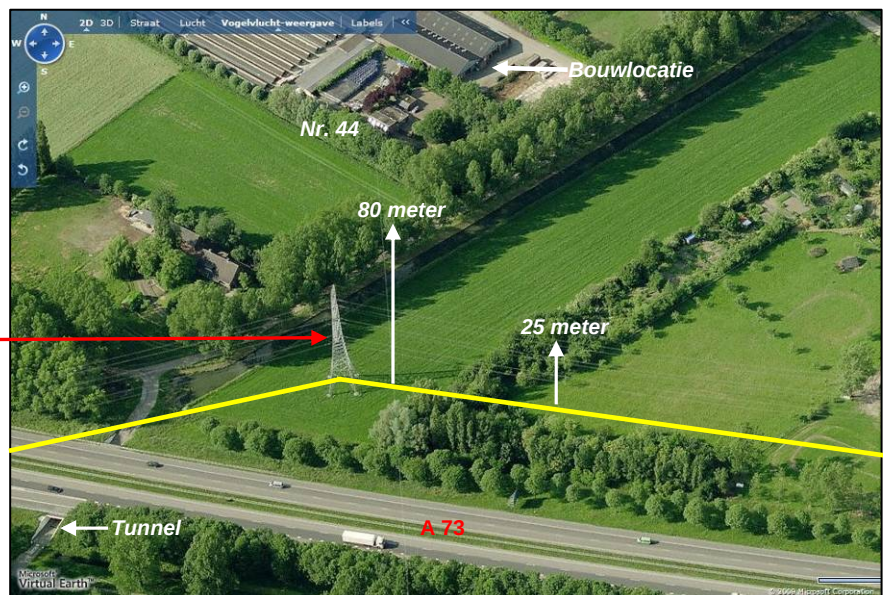
Over de autosnelweg A 73 en het verlengde daarvan de Rijksweg 783 (Neerbosscheweg) vindt transport met gevaarlijke stoffen plaats. Daarom is de risicoatlas wegen (Aviv, d.d. maart 2003) en het projectdocument Anker (Rws, november 2005) bestudeert. Zowel in de huidige als in de toekomstige situatie komen er geen knelpunten voor zowel de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour als het groepsrisico.

Ten noorden van de locatie ligt het bedrijventerrein Nijmegen-West – Weurt en de bedrijven de ARN en de RWZI Nijmegen. De ARN is een Bevi-bedrijf en heeft een 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour van 115 meter. Het invloedsgebied kent geen overlap met het plangebied.

Ten zuiden van het plan, op circa 175 meter afstand, loopt een hoogspanningsleiding met een spanning van 150 kV. In de richtlijn 'HIMH/SEP voor Hoogspanningsleidingen' zijn normen opgenomen ten aanzien van de afstand van gebouwen tot een hoogspanningsleiding. In de jurisprudentie wordt deze richtlijn als norm gehanteerd. De norm is gebaseerd op zaken als draadbreek, elektrische ontlading en ijzelaflating. De norm voor deze leiding bedraagt 2 x 25 meter uit de as van de leiding. De indicatieve zone bedraagt 2 x 80 meter uit de as van de hoogspanningsleiding. Geconcludeerd kan worden dat deze hoogspanningsleiding geen belemmeringen voor het bouwplan met zich meebrengt, zie onderstaande luchtfoto (Google).



Jonkerstraat richting tunnel



Uit bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn in het kader van het aspect externe veiligheid in het kader van het onderhavige bouwplan.

6. WATERHUISHOUDKUNDIGE ASPECTEN

Rijksbeleid

De lidstaten van de Europese Unie hebben de wettelijke plicht om de Kaderrichtlijn Water vast te stellen in hun wetgeving en deze door te laten werken in hun plannen. De Kaderrichtlijn Water is bindend wat betreft de te bereiken resultaten.

Provinciaal beleid

De Kaderrichtlijn Water is opgenomen in het op 15 december 2004 door de Provinciale Staten van Gelderland vastgestelde Derde Waterhuishoudingsplan 2005-2009. Genoemd plan is gebaseerd op artikel 7 van de Wet op de waterhuishouding.

Gemeentelijk beleid

Op 1 januari 2008 is de Wet gemeentelijke watertaken in werking getreden, waarbij de perceelseigenaar het hemelwater zoveel mogelijk dient te verwerken op de plaats waar het valt.

Het vm. bedrijfsperceel/bouwlocatie

De bodemsoort binnen het vm. bedrijfsperceel/bouwlocatie is op de Bodemkaart van Nederland aangemerkt als 'Oude kleigrond'.

De oppervlakte van het vm. bedrijfsperceel bedraagt circa 3,5 ha, daarin heeft de bouwlocatie een oppervlak van circa 4.500 m². Binnen de bouwlocatie staat een bedrijfsopstal van circa 1.200 m² en is verder grotendeels verhard. Deze bedrijfsopstal en de bijbehorende verharding zullen worden verwijderd. Voor de beoogde nieuwbouwwoning en het bijgebouw (zie hoofdstuk 4 'Bouwplan') bedraagt de bebouwde / verharde oppervlakte binnen de bouwlocatie circa 495 m². Samengevat kan men stellen dat er uiteindelijk sprake is van een omvangrijke vermindering van het verharde oppervlak binnen de bouwlocatie.

Zoals vermeld is de doelstelling om de schone en vuile waterstromen bij nieuw te realiseren bebouwing of verhardingen te scheiden. Vuil water (DWA) wordt aangesloten op het bestaande rioolstelsel. Momenteel zijn er binnen het vm. bedrijfsperceel/bouwlocatie geen problemen met de afvoer van het regenwater. Nu het verharde oppervlak binnen de bouwlocatie (geldt feitelijk voor het gehele vm. bedrijfsperceel) aanzienlijk afneemt is een gereede veronderstelling dat ook in de nieuwe situatie zich geen problemen zullen voordoen. Naast de infiltratie van het hemelwater dient het verder gescheiden van de vuilwaterafvoer (afkoppelen verplicht) naar de dichtsbijzijnde watergang te worden afgevoerd.

Het bouwplan zal daartoe aan genoemde regels door de gemeente in overleg met het waterschap worden getoetst alvorens de bouwvergunning zal worden afgegeven. In dat kader heeft er 11 mei 2009 al een (voor)overleg plaatsgevonden tussen het waterschap en de gemeente.



Jonkerstraat / bouwlocatie



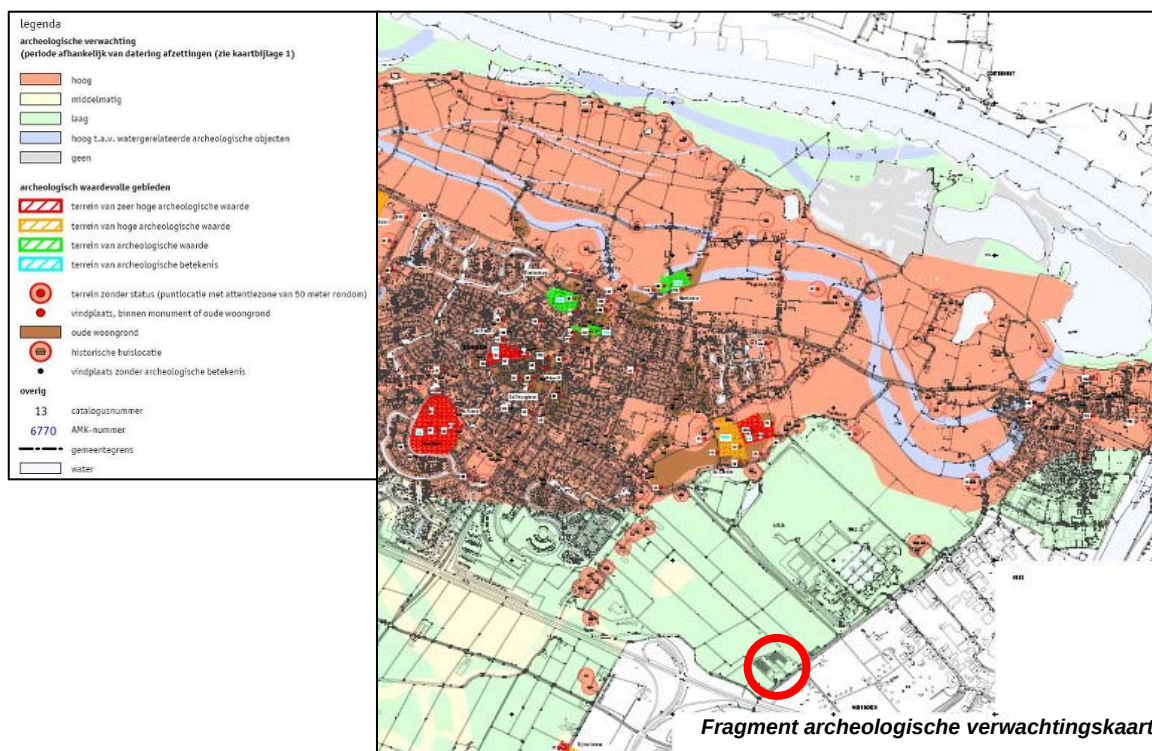
Sloot binnen vm. bedrijfsperceel

7. ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

De in het kader van 'Bestemmingsplan Beuningse Plas / Uitbreiding Waterplas' zijn de archeologische waarden nader onderzocht. De resultaten zijn vastgelegd in het rapport "Raaprapport 858 I, d.d. 5 maart 2003", Vanwege de voorgenomen uitbreiding van de winlocatie is een aanvullend onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is vastgelegd in het RAAP-rapport 1252 "Plangebied Beuningse Plas, de Waterplas (zuidoostelijke uitbreiding)", archeologisch vooronderzoek: een bureau en inventariserend veldonderzoek d.d. 24 januari 2006 Uit dit onderzoek zijn de volgende conclusies en aanbevelingen af te leiden.

Voor het gehele plangebied uitbreiding waterplas (inclusief het vm. bedrijfsp perceel) geldt een lage archeologische verwachting. Dit wordt bevestigd door het geheel ontbreken van archeologische indicatoren, die zouden kunnen wijzen op de aanwezigheid van archeologische resten in situ. Op grond hiervan kan worden gesteld, dat naar alle waarschijnlijkheid geen archeologische vindplaatsen voorkomen. Naar verwachting zal er als gevolg van de geplande woning dan ook geen versterking van archeologische waarden optreden. Er wordt dan ook geen vervolgonderzoek aanbevolen. De geplande woning kan – voor zover het archeologische waarden betreft – zonder beperkingen worden uitgevoerd.

Voor de juiste beeldvorming is onderstaand kaartfragment geplaatst van de archeologische verwachtingskaart waarop het vm. bedrijfsp perceel rood is omcirkeld en de archeologische verwachting als 'laag' is aangemerkt.



Bovendien kan nog worden opgemerkt dat indertijd binnen het vm. bedrijfsperceel/bouwlocatie de grond voor de realisatie van de diverse bedrijfsgebouwen en de twee woningen (nrs. 42b en 44) behoorlijk is geroerd, niets wees er op dat er archeologische overblijfselen in het geding waren.

Monumenten en Cultuurhistorische waarde volle elementen

Binnen en nabij de bouwlocatie zijn geen monumenten of cultuurhistorische waardevolle elementen aanwezig, zodat vanuit deze optiek geen belemmeringen bestaan.



8. ECOLOGISCHE ASPECTEN

Natura 2000, Vogel- en of habitatrichtlijn

Om de Europese biodiversiteit te behouden en te herstellen wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een groot Europees netwerk van beschermde natuurgebieden, Natura 2000. Hiervoor zijn onder meer de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) opgesteld. Op basis van deze Europese richtlijnen is Nederland verplicht om beschermde habitats, soorten en hun leefgebieden in stand te houden of te herstellen. Daarvoor worden gebieden aangewezen waar deze soorten en habitats voorkomen.

Voor deze aangewezen gebieden, veelal reeds onderdeel uitmakend van de ecologische hoofdstructuur, geldt een speciaal beschermingsregime. Bij uitbreiding of verandering van activiteiten of bij nieuwe activiteiten in of in de nabijheid van deze gebieden moet er getoetst worden of er significante gevolgen zijn voor de gebieden.

Gevolg van de nieuwe natuurbeschermingswet is dat een besluit tot vaststellen van een gemeentelijk plan, dat de kwaliteit van natuurlijke habitats en de habitats van soorten kan verslechteren of een verstoring effect kan hebben in of nabij een Natura 2000-gebied, de goedkeuring behoeft van gedeputeerde staten (artikel 19f lid 1). Dit betreft het zogenaamde preventief bestuurlijk toezicht. Voor enkele activiteiten van Rijksbelang is de minister van LNV vergunningverlener.

Dit betekent voor bestemmingsplannen in of in de omgeving van Natura 2000-Vogelrichtlijn-gebieden dat de significante effecten niet in de eerste plaats in het bestemmingsplan dienen te worden afgewogen, maar in het kader van een natuurbeschermingswetvergunning.

De Waal-uiteerwaarden ten noorden van het plangebied boven de kern Weurt op circa 2,5 km afstand, maken onderdeel uit van het Natura 2000-gebied 'Uiterwaarden Waal'.

Dit betreft een gebied met oude meanders en hun oeverlanden waar de rivier dwars doorheen is gegraven; deze uiterwaarden bevatten soortenrijke glanshaverhooilanden stroomdalgraslanden en open water. De uiterwaarden Waal zijn een belangrijk broedgebied voor soorten van natte, ruige graslanden (porseleinhoen, kwartelkoning). Het is daarnaast ook een belangrijk rust- en foerageergebied voor kleine zilverreiger, kleine zwaan, kolgans, grauwe gans, smient, tafeleend, Kievit en grutto. Daarnaast van enig belang voor fuut, aalscholver, brandgans, kraakeend, pijlstaart, slobbeend, kuifeend, nonnetje, slechtvalk, meerkoet en wulp.

Gelet op de aard, omvang en situering van het plangebied zijn evenwel geen negatieve effecten op de te beschermen ecologische waarden in dit Natura 2000 gebied te verwachten.

Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

In Nederland maken de Habitatrichtlijn geheel en de Vogelrichtlijn-gebieden gedeeltelijk onderdeel uit van de EHS. Doel van de EHS is het realiseren van een netwerk van natuurgebieden door middel van natuurbehoud en natuurontwikkeling, waar de natuur (plant en dier) voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat de natuurgebieden hun waarde verliezen. Het streven is om in Nederland in 2020 meer dan 750.000 hectare aan EHS-gebieden te hebben. Het grootste deel daarvan zijn bestaande bossen en natuurgebieden.

De gemeenten worden verzocht om de gebieden in het bestemmingsplan de juiste juridische bescherming te geven. Schadelijke ingrepen en ontwikkelingen in deze gebieden zijn in beginsel niet toegestaan.

Zoals blijkt uit de kaarten van de Ecologische Hoofdstructuur bevindt het onderzoeksgebied zich niet in een EHS-gebied. Betreffende gronden zijn gelegen op meer dan 2 km afstand van onderhavige planlocatie, ter hoogte van de Waal uiterwaarden ten noorden van Weurt.



Uitsnede ecologische hoofdstructuur (groen: natuurgebied, bruin: verwevingsgebied; rood omlijnd: vm. bedrijfsperceel)

Mede gelet op de aard, omvang en situering van het plangebied evenals de voorgenomen afname van bebouwing leidt onderhavig initiatief niet tot belemmeringen van het functioneren van de EHS.

Flora- en Faunawet

De soortenbescherming van inheemse bedreigde diersoorten is in Nederland geïmplementeerd in de Flora en Faunawet (april 2002). De Flora- en faunawet is bedoeld om soorten te beschermen, niet individuele planten of dieren. Het gaat erom dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt. Om deze kwetsbare soorten te beschermen bevat de Flora- en faunawet een aantal verbodsbepalingen, zoals het verbod op het doden of verontrusten van dieren of het verbod om planten te plukken. Het uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan (het “nee, tenzij”- principe).

In het kader van ‘Bestemmingsplan Beuningse Plas / Uitbreiding Waterplas’ is in dit kader door Royal Haskoning op 25 augustus 2006 het definitief rapport “Quickscan Flora en faunawet Beuningse Plas” opgesteld. Op deze plaats wordt volstaan met de weergave van de conclusies uit dit rapport:

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



Ten aanzien van de bouwlocatie kan nog worden toegevoegd dat mede op basis van visuele waarneming (zie het hoofdstuk 2 ‘Bestaande situatie vm. bedrijfsperceel en omgeving’ met name de passage aangaande de bouwlocatie) ter plaatse er geen enkele aanwijzingen zijn die mogelijk een belemmering vormen voor het realiseren van de beoogde nieuwbouwwoning. Gezien het huidige gebruik en de situering van de bouwlocatie ligt dit ook niet voor de hand.

Eventuele significante schadelijke effecten op kritische inheemse bedreigde soorten (planten- en diersoorten, die op bijlage IV van de Habitatrichtlijn staan vermeld, alsook rode lijstsoorten binnen de locatie) dan wel op hun duurzaam leefgebied worden dan ook niet verwacht.

Aangezien voor de algemeen voorkomende soorten een vrijstelling van de Flora- en faunawet geldt, wordt een aanvullend Flora- en faunaonderzoek evenals een aanvraag voor ontheffing in het kader van de Flora en faunawet niet noodzakelijk geacht.

9. BEOORDELING

9.1. Financieel economische haalbaarheid

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is een convenant opgesteld dat door de beide partijen is ondertekend voor de sanering van het bedrijf. Een onderdeel van het convenant is o.a. dat er door de gemeente medewerking wordt verleend door een planologisch kader te scheppen zodat de realisering van de nieuwbouwwoning in dat kader mogelijk wordt. De daarmee samenhangende kosten (bijvoorbeeld plankosten de ontsluiting van de bouwlocatie, bodem- en geluidsonderzoek) zijn geheel en al voor de initiatiefnemer.

Ook mogelijke overige kosten die voort kunnen komen uit o.a. planschade zijn geheel en al voor risico en rekening van de aanvrager. De gemeente acht de economische uitvoerbaarheid van het bouwplan voldoende verzekerd.

9.2. Conclusie

De definitieve beëindiging van de bedrijfsactiviteiten heeft een positief effect op de omgeving doordat er beduidend minder verkeersbewegingen optreden (o.a. aan- en afvoer door o.a. vrachtwagens) en er geen werkzaamheden (o.a. geluid en geurbelasting pelsdierhouderij) meer binnen het vm. bedrijfsperceel zullen plaatsvinden. Dit alles komt de rust in de directe omgeving ten goede en past ook binnen de kaders van de realisatie van de waterplas. Nadat er geen bedrijfsontsluiting meer plaatsvindt op de Jonkerstraat, ontstaat er rust (geen vrachtverkeerslawaaï) en bovendien ook een veiliger verkeerssituatie voor de diverse aldaar lopende recreatieve fietsroutes.

Er bestaan dan ook geen enkele stedenbouwkundige, planologische, milieuhygiënische en landschappelijke bezwaren tegen de voorgenomen bouw van de woning binnen de bouwlocatie die een onderdeel vormt van het vm. bedrijfsperceel.

Samengevat er is heel duidelijk sprake van een verbetering van de situatie aldaar die tevens anticipeert op de toekomstige waterplas. Kortom er is duidelijk sprake van een win-winsituatie.



Sheds

10. JURIDISCHE REGELING

Zoals reeds blijkt uit de vorige hoofdstukken bestaan er in geen bezwaren en/of belemmeringen tegen het voornemen om een bouwmogelijkheid binnen het vm. bedrijfsperceel te creëren. Hierbij er van uitgaande dat wordt voldaan aan de in deze toelichting specifieke genoemde toetsingscriteria zoals een positieve welstandsbeoordeling en de aanbevelingen in het kader van het verkeerslawaaï.

De bouwlocatie c.q. het plangebied zal als volgt worden begrensd:

- de achtergrens van het woonperceel nr. 44 wordt doorgetrokken;
- de zijdelingse perceelsgrenzen worden enerzijds gevormd met het woonperceel nr. 44 en anderzijds door de sloot die loopt langs het woonperceel nr. 42b;
- aan de Jonkerstraat wordt de voorgrens van het woonperceel nr. 44 evenwijdig aan de Jonkerstraat doorgetrokken.

Zie het kaartfragment in hoofdstuk 3 van de vigerende plankaart waar de bouwlocatie op is aangegeven.

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

Met de regels is aansluiting gezocht bij het vigerende 'Bestemmingsplan Beuningse Plas / Uitbreiding Waterplas' zodat op deze manier een uniform regime ontstaat voor de bestaande woningen aan de Jonkerstraat nr. 42b, nr. 44, het dubbele woonhuis op nr. 46 en 48 en de geprojecteerde woning, een en ander met dien verstande dat de systematiek wel is aangepast aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 en het Handboek Bestemmingsplannen van de gemeente Beuningen. Deze aanpassing heeft er bijvoorbeeld toe geleid dat de benaming van de "zone hoofdgebouwen" en "zone achtertuin" is gewijzigd in respectievelijk "bouwvlak" en "bijgebouwen".

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

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

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

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

De regels zijn opgedeeld in vier hoofdstukken:

- *Hoofdstuk 1* bevat de begrippen (artikel 1) en een bepaling over de wijze van meten (artikel 2); deze worden opsommingsgewijs in alfabetische volgorde gegeven en dienen als referentiekader voor de overige regels.
- *Hoofdstuk 2* bevat de bestemming “Wonen”.
- *Hoofdstuk 3* bevat enkele algemene regels, zoals de anti-dubbeltebepaling, een algemene ontheffingsregel en een procedureregul.
- *Hoofdstuk 4* bevat tenslotte het overgangsrecht en de slotregel, met daarin de titel van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 1. Inleidende regels

Artikel 1. Begrippen

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

Artikel 2. Wijze van meten

In artikel 2 wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden bij het beoordelen of de maatvoering in overeenstemming is met de regels. Deze bepalingen zijn rechtstreeks overgenomen uit het SVBP 2008.

Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels

Artikel 3. Wonen

De gronden binnen “wonen” zijn bestemd voor de binnen het plangebied nieuw te bouwen woning.

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

- *Bouwwijze*
Op de verbeelding is aangeduid dat binnen het bouwvlak een vrijstaande woning is toegestaan.

- *Goot- en bouwhoogte*
De maximale goot- en bouwhoogte van de woning is aangegeven in het bouwvlak door middel van de aanduiding “maximale goot- en bouwhoogte”.
- *Situering gebouwen*
Teneinde de toekomstige situatie eenduidig te kunnen reguleren, is de bebouwing “gezoneerd”. Voor de woning is op de verbeelding en in de regels onderscheid gemaakt in een *bouwvlak*, een aanduiding *bijgebouwen* en een onbenoemd deel, de voor- en zijtuinen. Deze zonering biedt de belangrijkste vorm van rechtszekerheid tussen de eigenaren van bouwpercelen onderling.
Het hoofdgebouw is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding “bouwvlak”. Teneinde te voorkomen dat het bouwvlak wordt volgebouwd is in de regels een maximum bebouwingspercentage van 35 % opgenomen.
Bijgebouwen zijn zowel binnen het bouwvlak als ter plaatse van de aanduiding “bijgebouwen” toegestaan. De oppervlakte aan bijgebouwen is gemaximeerd op 80 m².
- *Andere bouwwerken*
Ten aanzien van andere bouwwerken is als uitgangspunt gehanteerd dat deze op het gehele bouwperceel zijn toegestaan.
De maatvoering van de andere bouwwerken is gerelateerd aan de ligging ten opzichte van de voorgevellijn. Onder de voorgevellijn wordt begrepen de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.
De bouwhoogte van andere bouwwerken mag vóór de voorgevellijn niet meer bedragen dan 1,25 m en achter de voorgevellijn niet meer dan 2 m. In afwijking van het voorgaande mag de bouwhoogte van vlaggenmasten echter 4 m bedragen.
- *Aan huis verbonden beroep / bedrijf*
Aan huis verbonden beroepen en bedrijven worden in beginsel niet in overeenstemming geacht met de woonfunctie. Via ontheffing zijn onder voorwaarden deze functies wel toegestaan. Maatgevend voor het verlenen van de ontheffing is de ruimtelijke uitwerking die dit gebruik heeft ten aanzien van aard, omvang en uitstraling. Bij aan huis verbonden beroepen en bedrijven dient wonen de hoofdfunctie te blijven. Als aan huis verbonden beroep wordt dan ook beschouwd een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerp-technisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende aangebouwde bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.

Als een aan huis verbonden bedrijf wordt vervolgens beschouwd het beroepsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van een ambachtelijk bedrijvigheid door middel van handwerk, waarvan de omvang in een woning met bijbehorende aangebouwde bijgebouwen past en de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate blijft behouden.

In beide situaties is ervoor gekozen de aan huis verbonden functies te beperken tot de woning en de aangebouwde bijgebouwen; binnen de vrijstaande bijgebouwen mag het beroep of bedrijf dus niet worden uitgeoefend. Zo wordt getracht te voorkomen dat de functie teveel van de woning zelf wordt losgekoppeld, De vestiging van een seksinrichting wordt als aan huis verbonden beroep / bedrijf niet toegestaan omdat de ruimtelijke uitstraling op de omgeving niet past binnen een woonwijk, maar in het centrum.

Het verschil tussen aan huis verbonden beroepen en bedrijven vervaagt steeds meer. Wel is het zo dat beroepsmatige activiteiten over het algemeen dicht bij de woonfunctie liggen dan bedrijfsmatige. Voor bedrijfsmatige functie zal nog nauwlettender worden bekeken of het startende bedrijven betreft die in principe op een bedrijventerrein thuishoren om niet op korte termijn tegen de grenzen van de groei aan te lopen. Het is echter niet de bedoeling startende bedrijven principieel te weren, maar net als bij een beroep te toetsen aan een aantal criteria alvorens ontheffing te verlenen.

Hoofdstuk 3. Algemene regels

Artikel 4. Anti-dubbeltelbepaling

Met de anti-dubbeltelbepaling wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende bouwvergunning of een mededeling op een meldingsplichtig bouwwerk is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe bouwvergunning of het doen van een mededeling mag worden meegenomen. Deze regel is rechtstreeks overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening.

Artikel 5. Algemene ontheffingsregels

In de regels is een algemene ontheffingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van het bouwen van kleine nutsgebouwen.

Artikel 6. Algemene procedureregels

In dit artikel wordt voorgeschreven welke procedure gevolgd moet worden indien conform de regels van dit plan gebruik wordt gemaakt van een ontheffingsbevoegdheid.

Hoofdstuk 4. Algemene regels

Artikel 7. Overgangsrecht

In artikel 3.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening zijn standaardregels voor het overgangsrecht opgenomen. Deze standaardregels zijn in dit bestemmingsplan één op één overgenomen.

Artikel 8. Slotregel

In deze bepaling is de officiële benaming van het plan vastgelegd.



Te slopen opstal bouwlocatie



Jonkerstraat vanaf de tunnel