

Bestemmingsplan Veluwstraat 16 te Ewijk

Gemeente Beuningen

Vastgesteld



Bestemmingsplan Veluwstraat 16 te Ewijk

Gemeente Beuningen
Vastgesteld

Rapportnummer:	211x03749.055606_1_2
Datum:	21 maart 2011
Contactpersoon opdrachtgever:	de heer D. van der Coelen
Projectteam BRO:	Marnix van Driel, Jan van Mierlo, Sari Wolters
Concept:	maart 2010
Voorontwerp:	augustus 2010
Ontwerp:	10 december 2010
Vaststelling:	15 maart 2011
Trefwoorden:	Bestemmingsplan Veluwstraat 16, Ewijk, gemeente Beuningen
Bron foto kافت:	Hollandse Hoogte (4)
Beknopte inhoud:	-

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV BBoxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401

Toelichting

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Leeswijzer	4
2. BESTAANDE SITUATIE	5
2.1 Algemeen	5
2.2 Beschrijving huidige situatie omgeving en plangebied	5
2.3 Vigerende regeling	6
3. PLANBESCHRIJVING	11
4. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	13
5. MOTIVERING	17
5.1 Inleiding	17
5.2 Beleidsanalyse	17
5.2.1 Rijksbeleid	17
5.2.2 Provinciaal en regionaal beleid	18
5.2.1 Gemeentelijk beleid	23
5.3 Toets aan waarden	23
5.3.1 Natuurwaarden	23
5.3.2 Landschappelijke en cultuurhistorische waarden	25
5.3.3 Archeologische waarden	27
5.4 Waterparagraaf	29
5.5 Milieuhygiënische aspecten	34
5.5.1 Bedrijven en milieuzonering	34
5.5.3 Luchtkwaliteit	35
5.5.4 Geluidhinder	36
5.5.5 Bodem	38
5.5.6 Externe veiligheid	39
5.6 Financieel-economische haalbaarheid	41

6 JURIDISCHE PLANOPZET	43
6.1 Inleiding	43
6.2 De regels	43
6.3 Beschrijving per bestemming	45
7. OVERLEG EN INSPRAAK	47
7.1 Inspraak	47
7.2 Overleg	47
7.3 Vaststellingsprocedure	48
SEPARATE BIJLAGEN	
Bijlage 1: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï bouwplan Veluwstraat 16a te Ewijk	
Bijlage 2: Bureauonderzoek en karterend Veldonderzoek d.m.v. boringen	
Bijlage 3: Rapport Verkennend Bodemonderzoek Veluwstraat 16 te Ewijk	
Bijlage 4: Nota Ruimtelijke kwaliteit	
Bijlage 5: Quickscan natuurwetgeving en beleid	
Bijlage 6: Memo (Insppraak)reacties voorontwerp-bestemmingsplan Veluwstraat 16 Ewijk	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De eigenaar van het perceel aan de Veluwstraat 16 heeft bij de Gemeente Beuningen een verzoek ingediend om de bestaande glasopstanden van circa 2.600 m² te slopen en in ruil hiervoor woningbouw op deze locatie mogelijk te maken.

De bouw van de woning op het desbetreffende perceel is niet in overeenstemming met de voorschriften, die volgens het vigerende bestemmingsplan op het perceel van toepassing zijn. Om de bouw mogelijk te maken is het daarom noodzakelijk een partiële herziening van het bestemmingsplan op te stellen. De gemeente Beuningen heeft BRO gevraagd deze partiële herziening op te stellen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is in het buitengebied gelegen, ten noorden van de kern Ewijk. Het plangebied wordt in het zuiden begrensd door de Veluwstraat, in het noorden en westen door naast en achtergelegen percelen en in het oosten door een pad voor langzaamverkeer. De percelen van het plangebied staan kadastraal bekend als, Gemeente Ewijk, sectie E nummer 117, 1126, 1127.



Figuur 1.1: Ligging plangebied

1.3 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende planregels, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting bestaat uit een planbeschrijving met bijlagen waarin relevante onderzoeksresultaten zijn opgenomen en de resultaten van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro en de inspraak.

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit een zevental hoofdstukken en enkele bijlagen. De opbouw van de hoofdstukken is zodanig dat er sprake is van een logische volgorde in vraagstelling (wat, waarom, waar, hoe, etc.). Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 'De bestaande situatie', dit gaat in op de beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en directe omgeving. In hoofdstuk 3 worden de ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt op een rij gezet. In hoofdstuk 4 wordt beschreven hoe de voorgestane ontwikkeling binnen het landschap past. In hoofdstuk 5 wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. Vanuit de verschillende van invloed zijnde haalbaarheidsaspecten zoals bijvoorbeeld milieu, wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom voorliggend bestemmingplan uitgevoerd kan worden. In hoofdstuk 6 wordt de juridische planopzet toegelicht. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd juridisch wordt geregeld. Er wordt beschreven hoe de verbeelding en de planregels zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. Ook wordt in dit hoofdstuk aangegeven hoe de planregels moeten worden geïnterpreteerd en uitgelegd. In het laatste hoofdstuk van dit bestemmingsplan zal verslag worden gedaan van inspraak en (voor)overleg.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Algemeen

Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en de directe omgeving. Allereerst wordt het plangebied beschreven. Daarna wordt ingegaan op de geldende bestemming in het plangebied.

2.2 Beschrijving huidige situatie omgeving en plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Veluwstraat, een oud lint in Ewijk nabij de Waal. De Waal heeft gezorgd voor een hoofdstructuur in oost-west richting. Zo is grenzend aan het water het open rivierlandschap te herkennen met haar uiterwaarden en enkele kleine bosjes. Een dijk scheidt deze strook van het stroomruggenland. Op deze oudere, hogere gronden ontstonden vroeger de agrarische dorpen, met hun kerk, boerderijen, boomgaarden, akkers en weiljes. De dorpen werden onderling verbonden door parallel aan de Waal lopende verbindingswegen. Het stroomruggengebied kenmerkt zich door een kleinschalig karakter, met open en gesloten delen. In het stroomruggengebied bevindt zich bebouwing voor Teelt Ondersteunende Voorzieningen voor groente, bloemen en fruitteelt. (bron: Nota Ruimtelijke Kwaliteit, Gemeente Beuningen, 2008). De boomgaarden, zoals die voorheen in grote hoeveelheden aanwezig waren, zijn grotendeels verdwenen of hebben plaatsgemaakt voor kassen.

De Veluwstraat is een lint dat in de loop der tijd is verdicht. Achter het lint zijn echter open ruimtes aan te treffen die veelal in gebruik zijn als weides of soms (restanten van) boomgaarden. Met name aan de zuidzijde van het lint zijn deze ruimtes niet meer open, maar bebouwd met kassen. In het oosten van de Veluwstraat is geen of in beperkte mate zicht mogelijk op het achterliggende gebied. Slechts in het zuidwesten van de Veluwstraat en vanaf de Ingenieur van Stuivenbergweg is de ruimte achter het lint nog beleefbaar.

De afstand van de rooilijnen van de bebouwing ten opzichte van de weg is gevarieerd. De bijgebouwen zijn in verhouding tot de woonbebouwing relatief groot. Dit is inherent aan het voormalig agrarisch gebruik als opslag- of materiaalloods en daarom ook passend bij het karakter van wonen in het buitengebied.

Aan het plangebied grenst een oude handgegraven waterloop met (aan de westzijde) knotwilgen en het Roth; een oud kerkepad dat direct naar het centrum loopt. Dit pad is nu in gebruik als langzaamverkeersroute. Het pad begint aan de noordzij-

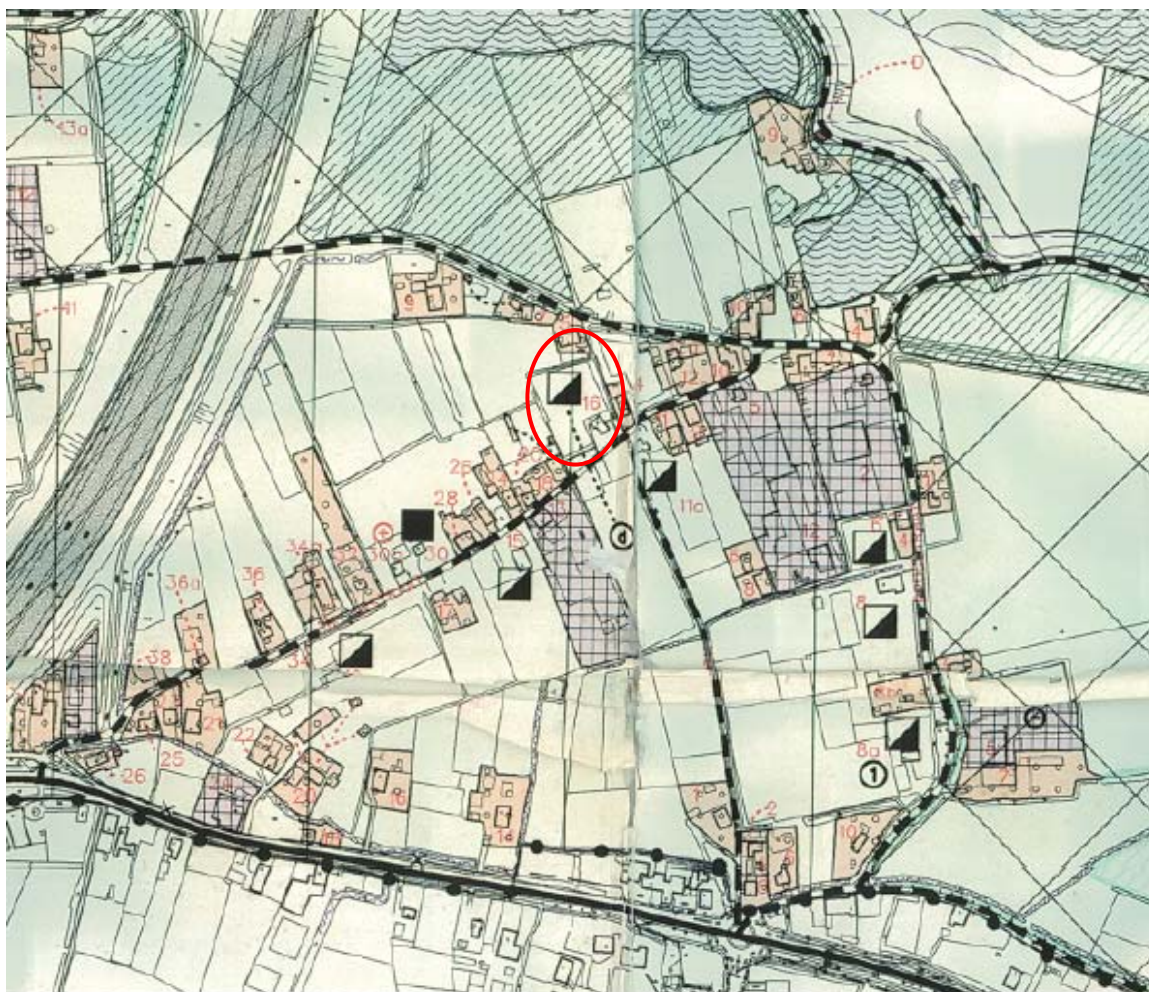
de van de Van Heemstraweg en eindigt bij de Ingenieur van Stuivenbergweg. Het pad is smal en ligt ingeklemd tussen de percelen. Het zicht vanaf het pad op de gebieden tussen de linten wordt grotendeels geblokkeerd door beplanting (hagen) en kassen.

Plangebied

Ter plaatse van Veluwstraat 16 is een woning en een leegstaand kassencomplex gelegen, bestaande uit een casco van hout en staal. De kas neemt vrijwel het gehele perceel in beslag. De woning staat licht gedraaid ten opzichte van de weg.

2.3 Vigerende regeling

Op dit moment is het bestemmingsplan “Buitengebied” van de gemeente Beuningen het vigerende bestemmingsplan voor het onderhavige plangebied. Het bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 22 april 1997 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 2 december 1997.



Figuur 2.1: Vigerend bestemmingsplan "Buitengebied", plangebied omcirkeld

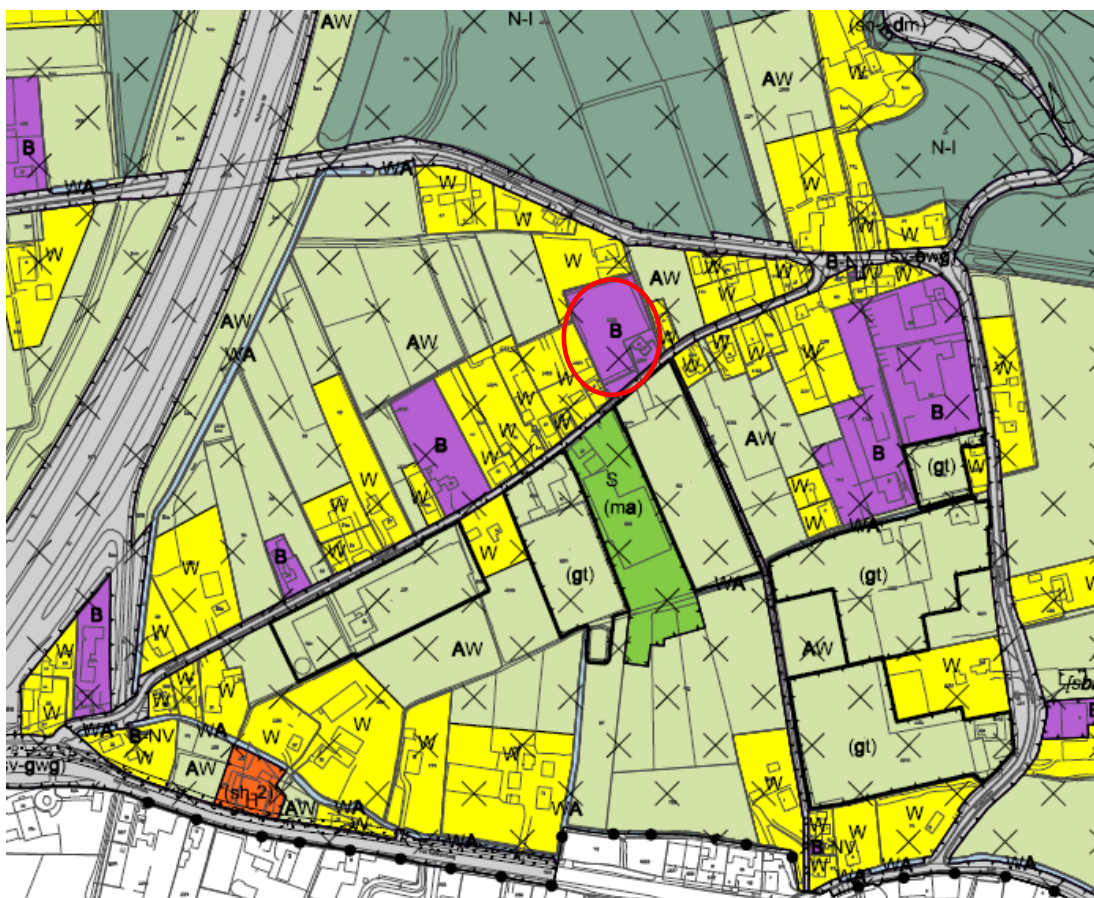
In het vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Agrarische doeleinden' met de aanduiding 'glastuinbouwbedrijf'. De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- agrarisch grondgebruik;
- een niet agrarische nevenactiviteit, uitsluitend ter plaatse van de betreffende aanduiding op de kaart;
- een al dan niet met een agrarisch bedrijf gecombineerd verblijfsrecreatiebedrijf ter plaatse van de aanduiding "tevens recreatiebedrijf" op de kaart;
- waterstaatkundige doeleinden;
- verkeersvoorzieningen;
- het bestaand gemaal;
- behoud van de ruimtelijke karakteristiek.

Een en ander met bijbehorende voorzieningen.

De bebouwing op het perceel dient aan de volgende eisen te voldoen:

- 1) Per agrarisch bedrijf mogen bedrijfsgebouwen, maximaal één bedrijfswoning en andere bouwwerken ten behoeve van het agrarisch bedrijf worden opgericht, tenzij anders is aangeduid op de plankaart.
- 2) De toekenning van burgerwoningen op het perceel is in strijd met het vigerende bestemmingsplan, omdat er op het bestemmingsvlak 'agrarische doeleinden' geen burgerwoning wordt toegestaan. Daarnaast wordt het agrarisch bedrijf beëindigd, waardoor er geen sprake meer is van een bedrijfswoning maar een burgerwoning.



Figuur 2.2: Uitsnede voorontwerp bestemmingsplan "buitengebied" plangebied omkaderd

Inmiddels is de gemeente bezig met de herziening van het bestemmingsplan “Buitengebied” en ligt deze in voorontwerp.

In dit voorontwerp bestemmingsplan “Buitengebied” is het plangebied bestemd als bedrijf met een dubbelbestemming Archeologie I. Dit betekent dat deze gronden bestemd zijn voor niet-agrarische bedrijven, met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen en overeenkomstig de opgenomen nadere detaillering opgenomen in de regels van de bestemming. Hierbij is per bestemmingsvlak één bedrijfswoning toegestaan. Daarnaast hebben de gronden de dubbelbestemming Archeologie I, dit betekent dat de gronden mede bestemd zijn voor behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem. Het gaat hierbij om gebieden met een hoge of middelhoge archeologische verwachting. Wanneer niet op huidige fundering bebouwd gaat worden, dient er een archeologisch onderzoek plaats te vinden

Dit voorontwerp bestemmingsplan “Buitengebied” zal naar aanleiding van dit bestemmingsplan aangepast moeten worden en het perceel zal de bestemming ‘Wonen’ moeten krijgen.

3. PLANBESCHRIJVING

De eigenaar van het perceel aan de Veluwstraat 16 is voornemens van de bestaande glasopstanden circa 2600 m² te slopen en wil in ruil hiervoor een woning op deze locatie bouwen. De functieverandering van het perceel naar wonen (één woning) is mogelijk op basis van de 'Notitie functieverandering buitengebied' (KAN-raad, 18 oktober 2007). Momenteel staat er al een bedrijfswoning op de gronden. Deze woning blijft staan, echter de bestemming van bedrijfswoning dient veranderd te worden in een burgerwoning. De oriëntatie van de woning is gericht op de Veluwstraat, met de korte zijde aan de straat. De richting van de woning is gelijk aan de verkavelingsrichting. De voorgevelrooilijn van de woning is vrijwel gelijk aan de rooilijn van de huidige kas (circa 8 tot 10 meter vanaf de straat), dit betekent dat er sprake is van een geleidelijke overgang tussen de woningen met de nummers 18 en 16. Tevens sluit het aan bij de wisselende rooilijnen in de straat. De bijgebouwen, voor zowel de nieuwe woning als de bestaande woning op 16, worden schuin achter de woning geplaatst. Gelijk aan de andere bijgebouwen in het lint mag het bijgebouw een grote maat (maximaal 120 m² per woning) hebben.

De inrit wordt direct aangesloten op de Veluwstraat. Het parkeren wordt op eigen terrein geregeld. Hoeveel ruimte hiervoor beschikbaar moet zijn is afgeleid van de parkeernormering zoals neergelegd in de CROW-richtlijnen. Deze komt neer op 1.8 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein. Dit betekent dat in onderhavig geval ruimte gecreëerd moet worden voor 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Echter er staat op het perceel al een woning dus zullen er in het totaal 4 parkeerplaatsen op het perceel aanwezig moeten zijn. Het perceel biedt hiervoor voldoende ruimte.

4. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Het verwijderen van de kas is een meerwaarde voor het gebied. Het behoud van het karakter van de landschapstypen is van belang voor de identiteit van het landelijk gebied van de gemeente Beuningen. Nieuwe bebouwing zal wat betreft maat, schaal, kleur- en materiaalgebruik in harmonie met de bestaande bebouwing ontworpen moeten worden. (bron: Nota Ruimtelijke Kwaliteit, Gemeente Beuningen, 2008). In de Nota Ruimtelijke Kwaliteit zijn criteria voor bouwplannen opgenomen (paragraaf 4.1.3, zie bijlage). Voor de bebouwing dient aangesloten te worden op de hiervoor genoemde randvoorwaarden uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Wat betreft de landschappelijke inpassing wordt aangesloten bij de randvoorwaarden voor 'situering' en 'afwerking van het erf' uit de Nota Ruimtelijke kwaliteit.

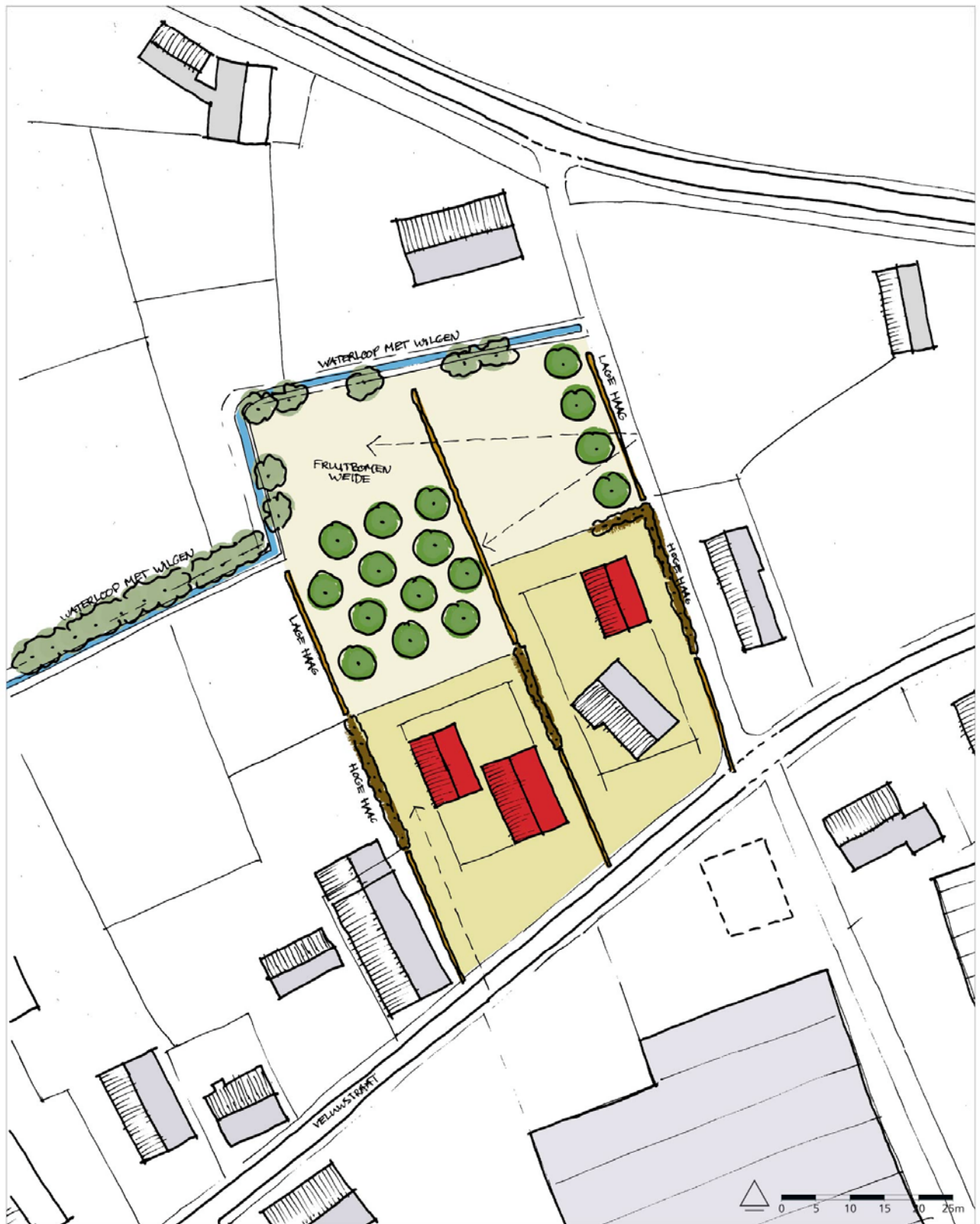
Bebouwing aan de Veluwstraat is meer wenselijk dan aan het fietspad Roth, Dan is de voorgevelrooilijn van de woning is namelijk vrijwel gelijk aan de rooilijn van de huidige kas (circa 8 tot 10 meter vanaf de straat), dit betekent dat er sprake is van een geleidelijke overgang tussen de woningen met de nummers 18 en 16. Tevens sluit het aan bij de wisselende rooilijnen in de straat. Door de sloop van de kas en de beperkte toevoeging van bebouwing is het op de initiatieflocatie mogelijk zicht te creëren op het achterliggende gebied. Iets wat voorheen niet mogelijk was, doordat de kas het zicht blokkeerde. Het perceel wordt in noord-zuidrichting in twee delen opgesplitst. De perceelsgrens wordt evenwijdig aan de nabijgelegen perceelsgrenzen gecreëerd. De bebouwing wordt geclusterd op het perceel. De hoofdbebouwing wordt aan de oostzijde van het aan de linkerzijde gelegen perceel geplaatst, 3 meter vanaf de nieuwe erfgrens. Aan de westzijde wordt een open ruimte gecreëerd met zichtmogelijkheden op het achtergebied.

Voorgesteld wordt het perceel onder te verdelen in een privé-deel met huis en tuin in het voorste deel en een weide met eventueel fruitbomen in het achterste deel. De beplanting dient landschappelijk passend te zijn en bij voorkeur bladverliezend. De privé-tuinen kunnen begrensd worden met hogere beplanting, bijvoorbeeld een beukenhaag, om privacy te waarborgen. Qua beplanting aan de voor- en achterzijden van het perceel (voortuin en weides) gaat de voorkeur uit naar lage hagen van beuk of esdoorn op de erfgrens. Van belang is dat men ter plaatse van de voortuinen en de weides over de haag heen kan kijken.

De oude waterloop is een waardevol landschappelijk element om in stand te houden en op te waarderen. De bodem is hier lager en natter en de waterloop is van belang voor waterberging en o.a. bij kwel. De erfgrens kan op deze locatie beplant worden met knotwilgen, waardoor de waterloop weer wordt versterkt. De genoemde watergang is echter in functionele zin geïsoleerd (niet verbonden met de rest van het oppervlaktewatersysteem. Vanuit waterhuishoudkundige optiek zou een verbindig

van deze watergang met de rest van het watersysteem wenselijk zijn. Gezien de eigendomssituatie zijn er op dit punt voor de initiatiefnemer geen mogelijkheden.

Met betrekking tot deze landschappelijke inpassing heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit een positief welstandsadvies afgegeven.



BRO
Ruimte om in te leven

Veluwestraat Ewijk
Landschappelijke inpassing
Gemeente Beuningen

Postbus 4 5280 AA Bostel
Boscheweg 107 Bostel

www.bro.nl
info@bro.nl

telefoon +31 (0)411 85 04 00
fax +31 (0)411 85 04 01

datum:
14-12-2009

getekend:
MvD

tekening nr.:
211x03749

schaal:
1:500

formaat:
A3

project nr.:
211x03749



Veluwestraat



Initiatieflocatie



Doorgang tussen Veluwestraat 18 en 16



Kerkepad (Roth)



Achterzijden woningen Veluwestraat



Waterloop achterzijden woningen



Gedempte waterloop



Achterzijde kas – gedempte waterloop

5. MOTIVERING

5.1 Inleiding

Een motivering van een nieuw initiatief in het buitengebied vindt plaats op basis van de volgende onderdelen:

- toets aan het bestaande beleid;
- toets aan de waarden in het gebied;
- toets aan de milieuhygiënische aspecten.

In dit hoofdstuk worden deze onderdelen opeenvolgend behandeld.

5.2 Beleidsanalyse

Deze paragraaf geeft een beeld van de randvoorwaarden die vanuit het beleid gelden. De beleidskaders zijn op verschillende schaalniveaus beschreven. Aan bod komt het rijksbeleid, provinciaal beleid en het gemeentelijk beleid.

5.2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte¹ geeft de visie van het kabinet weer op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

In de Nota Ruimte wordt het landelijke restrictieve woningbouwbeleid losgelaten. Het taboe “niet bouwen in het buitengebied” wordt doorbroken en is bespreekbaar in het kader van de regeling Ruimte-voor-Ruimte en het hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing. Door toepassing ziet het rijk kansen voor de ontwikkeling van meer kwaliteit en vitaliteit in het buitengebied van Nederland. Het ontwikkelen hiervan is echter wel regionaal maatwerk waardoor het als een taak voor de provincies wordt gezien om de kaders voor het bouwen in het buitengebied op te stellen. De Nota Ruimte geeft alleen een aantal uitgangspunten voor het opstellen van dit kader zoals landschappelijke inpassing, het projectontwerp en de financiering. Bij

¹ Deel 3 van de PKB Nationaal Ruimtelijk Beleid, VROM, april 2004. Op grond van artikel 9.1.2 lid 1 Overgangsrecht Wro is bepaald dat een planologische kernbeslissing (zoals de Nota Ruimte) gelijkgesteld wordt met een structuurvisie. Het recht van de planologische kernbeslissing zoals gold voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Wro blijft van toepassing.

voorkeur dient aangesloten te worden bij bestaande bebouwingspatronen zoals bebouwingsclusters en bebouwingslinten.

Conclusie nationaal beleid

Het plangebied behoort niet tot de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Gemeenten mogen hier samen met de provincie de gewenste ruimtelijke invulling bepalen, binnen de beleidsdoelen en regels die het rijk stelt. De algemene basiskwaliteit is de ondergrens voor alle ruimtelijke plannen, dus datgene waar een ruimtelijk plan minimaal aan moet voldoen. De Nota Ruimte bevat hier generieke regels voor, waaraan alle betrokken partijen zijn gebonden. Op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking gaat het bijvoorbeeld om het bundelingsbeleid, het locatiebeleid, een goede balans tussen rode (stedelijke) en groen/blauwe (natuur en water) functies, milieuwetgeving en veiligheid. Op het gebied van water, natuur en landschap geldt de basiskwaliteit op punten als de watertoets, functiecombinaties met water en het groen in en om de stad. Het onderliggende bestemmingsplan voorziet in deze punten.

5.2.2 Provinciaal en regionaal beleid

Provinciale structuurvisie - Streekplan Gelderland 2005

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Het provinciale streekplan is vervangen door de provinciale structuurvisie. De provincie Gelderland heeft geen nieuwe provinciale structuurvisie gemaakt, maar het streekplan van rechtswege, beleidsneutraal, omgezet. Hierdoor is het beleid, zoals opgenomen in het streekplan, nog steeds van toepassing.



Figuur 5.1: Uitsnede beleidskaart ruimtelijke structuur (Streekplan Gelderland 2005)

Op de Streekplankaart staat het gebied aangegeven als 'Multifunctioneel platteland'. Multifunctioneel platteland valt binnen het zogenaamde 'Multifunctioneel gebied'. Het multifunctioneel gebied beslaat het grootste deel van de provincie. Dit gebied omvat de steden, dorpen, buurtschappen buiten de provinciaal ruimtelijke hoofdstructuur, waardevolle landschappen en het multifunctioneel platteland. In het provinciaal planologisch beleid wordt op deze gebieden geen expliciete provinciale sturing gericht. Vitaliteit van de multifunctionele gebieden wordt bevorderd door planologische beleidsvrijheid voor samenwerkende gemeenten gericht op:

- Grondgebonden landbouw: de landbouw is en blijft een belangrijke economische drager voor een vitaal platteland.
- Vitale steden en dorpen: elke regio heeft buiten een stedelijk netwerk of een regionaal centrum vele verspreid liggende steden, dorpen en buurtschappen die tezamen het voorzieningenniveau bepalen. In en bij deze bebouwde gebieden moet de regionale behoefte aan 'dorps' wonen geacommodeerd kunnen worden, waarbij wordt gestimuleerd dat met dit ruimtelijk programma tegelijk wordt geïnvesteerd in de ontwikkeling van de groene en recreatieve omgevingskwaliteit.
- Nieuwe economische dragers: het betreft hier het bieden van werkgelegenheid buiten de landbouw. Deze nieuwe economische dragers kunnen vooral geacommodeerd worden in en bij bestaande kernen en in vrijgekomen agrarische bebouwing.

Tevens staat het gebied op de streekplankaart aangegeven als het rode raamwerk (wonen, werken en vervoer) meer specifiek als stedelijk netwerk KAN. In het Streekplan is aangegeven dat het beleid behorende bij het rode raamwerk mede is uitgewerkt in het Regionaal plan stadsregio Arnhem Nijmegen. De provincie ziet dit beleid als toetsingskader voor lokale plannen.

Voor glastuinbouwbedrijven buiten de concentratiegebieden (begrensde clusters geldt volgens het streekplan) geldt een bijzondere regeling. Indien alle glasopstanden worden gesloopt, mag bij de beëindiging of verplaatsing van een glastuinbouwbedrijf 100% van de bedrijfsgebouwen van functie veranderen naar wonen en werken. Onder bedrijfsgebouwen wordt in dit geval die gebouwen verstaan die niet voor de primaire teelt zijn, maar ondersteunend daarvan. De stadsregio heeft hier een aanvulling op.



Figuur 5.2: Uitsnede beleidskaart Regionaal plan (Stadsregio Arnhem Nijmegen)

Regionaal Structuurplan 2005-2020

Het Regionaal structuurplan 2005 – 2020 wordt aangemerkt als provinciale Structuurvisie. In het regionaal plan heeft het Knooppunt Arnhem – Nijmegen de gemeenschappelijke beleidsambities voor de ontwikkeling van de regio vastgelegd. Het plan kenmerkt zich door een uitvoeringsgerichte aanpak door middel van ontwikkelingsplanologie. In aanvulling op het provinciaal waardevol landschap is in het Regionaal Structuurplan tevens de oeverwal tussen Ewijk en Weurt aangewezen als ‘waardevol landschap’.

Het plangebied bevindt zich in het waardevol landschap. In het streekplan Gelderland 2005 worden deze landschappen omschreven als gebieden met (inter)nationaal en provinciaal zeldzame of unieke landschapskwaliteiten van visuele, aardkundige en/of cultuurhistorische aard. In relatie daarmee staan bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. De "ensemble"-waarden van deze gebieden is groot, dat wil zeggen dat de samenhang tussen de verschillende landschapsaspecten groot is. Grondgebonden landbouw speelt een belangrijke rol bij het instandhouden van de landschapskwaliteiten. Het ruimtelijk beleid voor waardevolle landschappen is het behouden en versterken van de landschappelijke kernkwaliteiten.

Voor de waardevolle landschappen als geheel geldt binnen de algemene voorwaarden dat de kernkwaliteiten worden versterkt. Bij inachtneming van het beleid voor functieverandering in het buitengebied geldt een 'ja mits'-benadering voor het toevoegen van nieuwe bouwlocaties en andere ruimtelijke ingrepen. Daarbij zullen de mogelijkheden van functieverandering van vrijgekomen bebouwing in het buitengebied worden betrokken.

Deze beleidsbenadering geeft gedifferentieerd richting aan de ontwikkeling. In de waardevolle landschappen is lokale en regionale ontwikkeling mogelijk. Hierbij zijn de aard, omvang en vormgeving in samenhang met de kernkwaliteiten bepalend. Ruimtelijke ontwikkeling kan bijdragen aan de versterking van het landschap; bij de ruimtelijke afweging van een nieuwe functie(combinatie) speelt het bijbehorende landschapontwerp een belangrijke rol om de bijdrage van de ruimtelijke ingreep aan versterking van de kernkwaliteiten te bepalen.

Notitie functieverandering Buitengebied

Deze notitie bevat de regionale beleidsinvulling voor functieverandering van vrijkomende (agrarische) bedrijfsgebouwen in het buitengebied van de Stadsregio Arnhem Nijmegen. De mogelijkheden voor functieverandering zijn in de notitie gekoppeld aan de aanwezige gebiedstypen. Aan de hand van de gebiedstypering kan immers (goed) worden beoordeeld of een concreet initiatief voldoet aan de eis van kwaliteitsverbetering. De onderscheiden gebiedstypen sluiten aan bij het streekplan en het Regionaal Plan voor de Stadsregio Arnhem Nijmegen.

Het regionale beleid maakt het - in aanvulling op de regeling uit het streekplan - binnen alle gebiedstypen mogelijk om bij sloop van alle vrijgekomen bedrijfsgebouwen twee in plaats van één woongebouw te realiseren. Ook wordt het onder voorwaarden mogelijk gemaakt één of twee vrijstaande woningen te realiseren in plaats van woongebouwen. Dit vanwege de nabijheid van stedelijk gebied waar de vraag naar vrijstaande woningen in het buitengebied groot is. De stadsregio kiest er daarom voor om bij vrijkomende bebouwing in het buitengebied niet alleen woningen in de vorm van woongebouwen mogelijk te maken, maar daarnaast ook ruimte te bieden aan het realiseren van vrijstaande woningen. Als van deze mogelijkheid

gebruik wordt gemaakt moet nadrukkelijk aandacht besteedt worden aan een proportionele invulling van de verevening.

Verevening is een bijdrage die gevraagd wordt aan de initiatiefnemer tot hergebruik of functieverandering ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de directe omgeving. De bijdrage moet in verhouding staan met de gevolgen van de functieverandering voor de omgeving en de vanuit de nieuwe functie(s) gewenste verbeteringen in omgevingskwaliteit. Hoe hoog de vereveningsbijdrage moet zijn, is niet in een algemene regel te vatten.

Met de verevening dient een bijdrage te worden geleverd aan één of meerdere van de te onderscheiden kwaliteitsdimensies:

- de beeldkwaliteit van de bebouwing;
- het in stand houden van karakteristieke of monumentale bebouwing en daarmee bijdragen aan de belevingswaarde van het buitengebied;
- de landschappelijke en/of ecologische kwaliteit bijvoorbeeld landschappelijke inpassing;
- de kwaliteit van publieke voorzieningen;
- leefbaarheid van het platteland bijvoorbeeld door beëindiging van een solitair gelegen milieu hinderlijk bedrijf.

In aanvulling op de generieke regeling uit het streekplan wil de stadsregio ook de mogelijkheid bieden alle glasopstanden en bedrijfsgebouwen te slopen en in plaats daarvan nieuwe woon- of werkgebouwen op te richten. Daarmee kan veelal een grotere kwaliteit worden bereikt. Voor de sloop van de glasopstanden tussen 2500 en 8000 m² geldt dat er 1 woning of woongebouw tot maximaal 1200 m² mag worden gebouwd.

Conclusie provinciaal en regionaal beleid

Voorgestane ontwikkeling past binnen het provinciale en regionale beleid, doordat het verwijderen van de kas een meerwaarde zal zijn voor de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het gebied. Daarnaast zal de nieuwbouw qua maat, schaal, kleur- en materiaalgebruik in harmonie zijn met de bestaande bebouwing in de directe omgeving en zal versterking van de landschappelijke kwaliteiten plaatsvinden door aan te sluiten bij de randvoorwaarden voor 'situering' en 'afwerking van het erf' uit Nota Ruimtelijke Kwaliteit Beuningen 2008 (zie hoofdstuk 4, landschappelijke inpassing). Daarnaast is de specifieke regeling voor glasopstanden uit de notitie van toepassing op de voorgenomen ontwikkeling.

5.2.1 Gemeentelijk beleid

Nota Ruimtelijke Kwaliteit Beuningen

In de Nota Ruimtelijke Kwaliteit is vastgelegd hoe het welstandstoezicht in de gemeente Beuningen inhoudelijk en procedureel geregeld is. Tevens geeft de nota uitgangspunten en criteria voor het welstandsoordeel door B&W, op advies van de welstandscommissie. Het welstandsbeleid is opgesteld vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dient te behartigen, het aanzicht van gebouwen en andere bouwwerken vormt de dagelijkse leefomgeving van de mensen in Beuningen. Dat betekent dat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen zaak is van de eigenaar alleen; een voorbijganger wordt ermee geconfronteerd. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving draagt bij aan de belevingswaarde. Bovendien heeft dit een gunstige invloed op de waarde van het onroerend goed en het vestigingsklimaat.

Het behoud van het karakter van de verschillende landschapstypen is van belang voor de identiteit van het landelijk gebied van de gemeente Beuningen. Variatie en een geleidelijke verandering in het bebouwingsbeeld zijn kenmerkend voor de linten en oude kernen. Nieuwe bebouwing zal wat betreft maat, schaal, kleur- en materiaalgebruik in harmonie met de bestaande bebouwing ontworpen moeten worden. (bron: Nota Ruimtelijke Kwaliteit, Gemeente Beuningen, 2008). In de Nota Ruimtelijke Kwaliteit zijn criteria voor bouwplannen opgenomen (paragraaf 4.1.3, zie bijlage). Voor de bebouwing dient aangesloten te worden op de genoemde randvoorwaarden.

Conclusie gemeentelijk beleid

De voorgestane ontwikkeling voldoet door middel van een landschappelijke inpassing aan de welstandscriteria uit de Nota ruimtelijke kwaliteit Beuningen en past hiermee binnen de kaders die door de gemeente worden gesteld

5.3 Toets aan waarden

5.3.1 Natuurwaarden

Bij het ruimtelijk plan zijn mogelijk beschermde natuurwaarden betrokken. Middels een verkennend flora- en faunaonderzoek, een zogenaamde “quickscan”, zijn deze waarden in kaart gebracht. Hierdoor wordt duidelijk of het ruimtelijk plan doorgang kan vinden en zo ja, of daar voorwaarden aan verbonden zijn. In deze paragraaf staat de conclusie van het onderzoek beschreven. Het gehele verslag van de quickscan is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

Natuurwetgeving & Planologie

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in beleid in de Provinciale structuurvisie - Streekplan Gelderland 2005 is vastgelegd.

De *Natuurbeschermingswet* heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er n.a.v. projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermde Natuurmonument) zijn vergunningsplichtig.

De *Flora- en faunawet* heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Dat betekent dat o.a. opzettelijke verstoring niet is toegestaan. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2', de bijlage 1 soorten van het besluit vrijstelling beschermde dieren en plantensoorten, de soorten uit bijlage IV van de Habitatrichtlijn (tezamen tabel 3) en met vogels. Van deze laatste groep is een lijst opgesteld met vogelsoorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn en een lijst met vogels waarbij inventarisatie gewenst is. Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op dan dient er gekeken te worden of er passende maatregelen getroffen kunnen worden om de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaats te garanderen. Met passende maatregelen kan de aanvraagprocedure voor een ontheffing voorkomen worden. Voor soorten van 'tabel 2' geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode. Als passende maatregelen niet mogelijk zijn dan dient er een ontheffing aangevraagd te worden op grond van een belang behorende bij het beschermingsregime waaronder de soort beschermd wordt.

Provinciaal beleid

De EHS en de provinciale groenstructuur zijn ruimtelijk in beleid vastgelegd. De EHS is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. Ook de beheersgebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot de EHS. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Conclusie

Het grootste deel van de soorten dat voorkomt in het plangebied is zeer algemeen. Zo komen soorten als Konijn, Mol, Smeerwortel, Melganzevoet en Ridderzuring voor. Voor algemene soorten geldt dat ze slechts algemeen beschermd zijn en dat er bij ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing van de Flora- en Faunawet hoeft te worden aangevraagd.

Er zijn geen vogelsoorten aangetroffen waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn of waarvoor een onderzoeksplicht geldt. Wel zijn er enkele algemene soorten aangetroffen zoals Houtduif en Merel. Voor alle broedvogels geldt dat voor werkzaamheden die broedende vogels kunnen verstoren geen ontheffing wordt verleend. Dergelijke werkzaamheden dienen namelijk te worden uitgevoerd wanneer er geen vogels in of nabij het plangebied broeden. Daarom moet voor aanvang van werkzaamheden in het plangebied gecontroleerd worden of er nesten aanwezig zijn. Deze controle dient als maatregel om de functionaliteit van de voortplantingsplaats te garanderen. De kans op broedende vogels is het kleinst buiten de periode maart - augustus.

Wat wetgeving en beleid op het gebied van natuur betreft kan het ruimtelijk plan in de huidige vorm doorgang vinden mits er rekening gehouden wordt met broedvogels

5.3.2 Landschappelijke en cultuurhistorische waarden

Het plangebied is gelegen in de gemeente Beuningen welke, zoals deze in de huidige situatie bestaat, in 1980 is ontstaan door samenvoeging van de voormalige gemeenten Ewijk en Beuningen. Het plangebied is gelegen in een rivierkleigebied.

Het plangebied is gelegen op de stroomruggronden. Dit zijn gronden die zijn ontstaan door slib dat afgezet is door de rivier de Waal. De gronden bestaan uit zogenaamde vaaggronden. Dit zijn gronden waarin na de sedimentatie (nog) geen bodemvormende processen hebben plaatsgevonden. Er heeft geen in- of uitspoeling plaatsgevonden. De vaaggronden nemen de plaats in van het grootste deel van de 'kleigronden'.

De stroomruggronden zijn oorspronkelijk bebost geweest. Als gevolg van ontginningsactiviteiten rond 1850 zijn deze bossen verdwenen. Na de ontbossing zijn deze gronden voornamelijk in gebruik gekomen ten behoeve van akkerbouw en tuinbouw. Akkerbouwproducten die geteeld werden op deze gronden zijn: aardappelen, rogge, haver en tabak. De boomgaarden leverden verschillende soorten fruit op. De komgronden en uiterwaarden zijn als grasland in gebruik genomen. De uiterwaarden waren tevens geschikt voor de kleiwinning ten behoeve van de baksteenindustrie.

De akkers op de stroomruggronden zijn blokvormig verkaveld. De in de richting van de komgronden aangelegde bouwlandpercelen, alsmede de in de komgronden aangelegde graslandpercelen zijn strookvormig. De bebouwingsconcentraties bevinden zich op de stroomruggronden zoals voor onderhavige locatie ook het geval is.

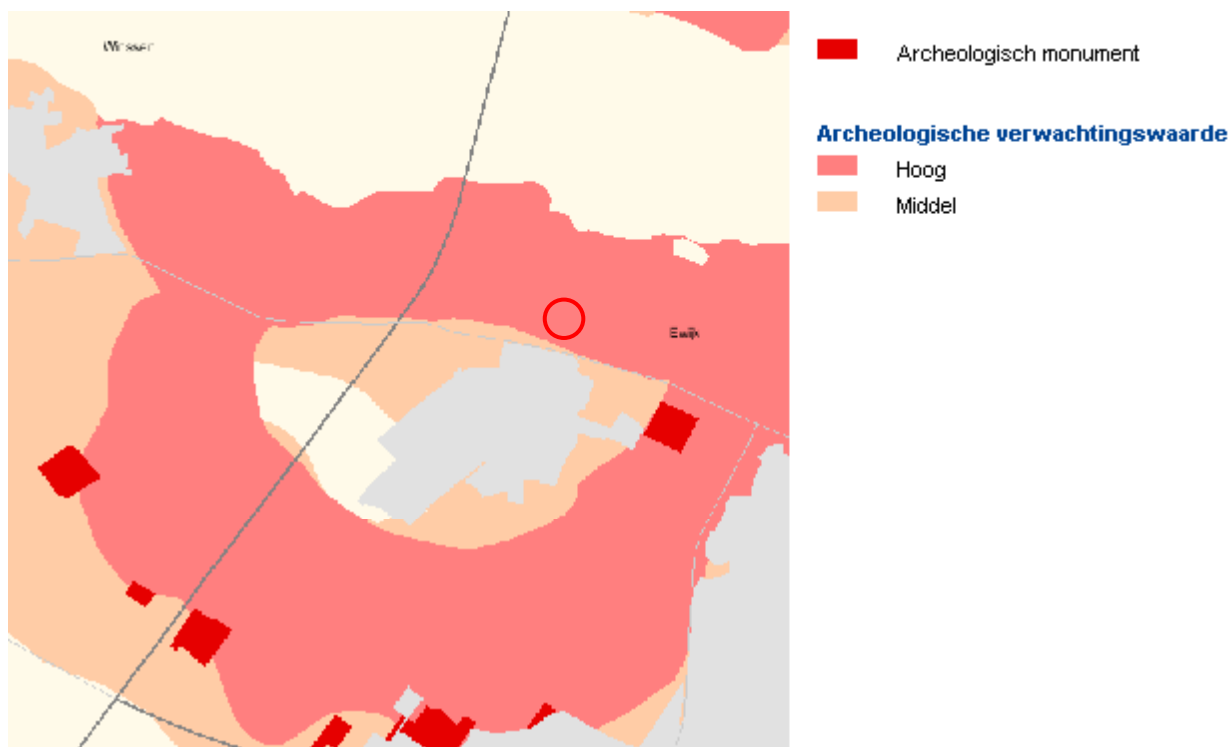
De onderhavige locatie bevindt zich in een aandachtsgebied (aandachtsgebied Ewijk-Wijchen-Druten-Appeltern). Aandachtsgebieden zijn gebieden met kenmerkende landschapselementen en patronen. Dit aandachtsgebied ligt tussen twee grote rivieren in, te weten de Waal en de Maas.

In de vroege middeleeuwen was dit gebied slechts spaarzaam bewoond. Pas vanaf de Karolingische tijd nam de bewoning toe en tegen het jaar 1000 waren de oeverwallen en de zandkoppen grotendeels bewoond en in agrarisch gebruik. Deze hogere gronden vrijwaarden de bewoners grotendeels van wateroverlast en betekenden eveneens de aanwezigheid van voor landbouw geschikte gronden. Het ontstaan van het huidige patroon van bewoning gaat dan ook grotendeels terug tot de periode vanaf de Karolingische tijd tot aan circa 1100. Appeltern, Batenburg, Winssen, Bergharen en Druten zijn voorbeelden van nederzettingen die in die periode op de hogere gronden aan de oevers van de rivieren of iets verder landinwaarts zijn ontstaan. De oeverwallen en de hogere zandgronden waterden af op de komgronden, die toentertijd nog niet ontgonnen waren. De lagere gronden (komgronden) die dus vrij nat waren, werden gebruikt als weidegrond. De laagst gelegen komgronden, de broeken, waren toentertijd over het algemeen te vochtig om in agrarisch gebruik te nemen. Pas later, in de eerste helft van de 14e eeuw, toen een uitgebreid stelsel van dijken en weteringen aanwezig was, konden deze broeken worden ontwaterd en in agrarisch gebruik genomen worden.

De verkaveling van de akkerlanden is te kenschetsen als onregelmatig en kleinschalig, vooral op de hogere zandgronden. De onregelmatige verkaveling hangt deels samen met het onregelmatige reliëf in het rivierengebied, en veel oudere gronden zijn daarmee te onderscheiden van de later ontgonnen lagere (kom)gronden, die een meer regelmatige en iets grootschaliger verkaveling kennen. Dit verschil is echter door herverkavelingen in de 20e eeuw moeilijk herkenbaar.

De Veluwestraat is een lint dat in de loop der tijd is verdicht. Achter het lint zijn echter open ruimtes aan te treffen die veelal in gebruik zijn als weides of soms (restanten van) boomgaarden.

De afstand van de rooilijnen van de bebouwing ten opzichte van de weg is gevarieerd. De bijgebouwen zijn in verhouding tot de woonbebouwing relatief groot. Dit is inherent aan het voormalig agrarisch gebruik als opslag- of materiaalloods en daarom ook passend bij het karakter van wonen in het buitengebied.



Uitsnede indicatieve archeologischewaardenkaart (Streekplan Gelderland, 2005), plangebied omcirkeld

5.3.3 Archeologische waarden

Op de archeologische monumentenkaart (AMK) zijn in het plangebied geen archeologische vindplaatsen aangegeven die bescherming genieten door middel van de Monumentenwet 1988 of waarvoor bescherming in voorbereiding is.

Op de Archeologische waardenkaart van de provincie Gelderland is de kans op het aantreffen van archeologische resten aangegeven. De indicatieve waarde van het plangebied is hoog.

De archeologische waardenkaart is op gemeentelijk niveau verder uitgewerkt in de voorontwerp bestemmingsplankaart ook op deze kaart heeft plangebied een mid-

delmatige of hoge archeologische verwachtingswaarde. Tevens geeft de gemeente aan dat de initiatieflocatie is aangeduid als een historische huislocatie. Gezien deze waarden is belangrijk om een archeologisch onderzoek uit te voeren. Een archeologisch onderzoek² heeft dan ook plaatsgevonden.

Conclusie

Tijdens het archeologisch onderzoek heeft er een bureauonderzoek en een veldonderzoek plaatsgevonden. Uit het eerst gehouden bureauonderzoek komt naar voren dat er een zeer lage verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum tot en met het vroeg-neolithicum geldt. Voor nederzettingsresten uit het midden-neolithicum tot en met de late ijzertijd geldt een middelhoge verwachting. Voor nederzettingsresten uit de Romeinse tijd tot en met de nieuwe tijd geldt een hoge archeologische verwachting. Het doel van het inventariserend veldonderzoek is om de verwachtingen uit het bureauonderzoek te toetsen.

Tijdens het veldonderzoek is de volgende ondergrond aan getroffen; zandige doorbraakafzettingen van de Waal. In deze doorbraakafzettingen zijn intacte ooivaaggronden aangetroffen. Onder de overslaggronden is een komkleipakket aanwezig en vanaf een diepte van 1,25 –2,0 meter beneden maaiveld zijn de beddingafzettingen de Distelkamp-afferden aangetroffen

Bij geen van de boringen zijn indicatoren getroffen die wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. Dat kans dat binnen het plangebied een archeologische vindplaats aanwezig is, wordt daarom klein geacht

De zeer lage archeologische verwachting uit het bureauonderzoek voor vuursteenvindplaatsen en vroeg- neolithicum kan op grond van de resultaten uit het veldonderzoek worden gehandhaafd. Zowel de middelhoge verwachting voor nederzettingsresten uit het midden-neolithicum tot en met de late ijzertijd als de hoge verwachting voor de Romeinse tijd tot en met de nieuwe tijd kan op grond van de resultaten van het veldonderzoek naar laag worden bijgesteld

Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt voor het plangebied geen vervolgonderzoek geadviseerd.

Doordat er sprake is van een zeer lage archeologische waarde, behoeven de gronden binnen het plangebied geen extra bescherming in het kader van archeologische waarden. Derhalve wordt geen dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen in de regels en op de verbeelding.

² Bureauonderzoek en Karterend Veldonderzoek d.m.v. boringen, Veluwstraat 16 te Ewijk, 19-02-2010, projectnummer S100010

5.4 Waterparagraaf

Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, sinds 1 november 2003 verankerd in het 'Besluit op de ruimtelijke ordening 1985'.

Beleidskader

Het streven naar een veilig, gezond en duurzaam waterbeheer staat landelijk in de belangstelling. Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterplan van de provincie Gelderland, het Waterbeheersplan 2010-2015, van Waterschap Rivierenland, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden.

De bekende driestapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden – bergen - afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen – scheiden - zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het (afkoppelen van) hemelwater. Ook hier gelden de drie-trapsstrategieën.

Het waterschap Rivierenland heeft, naast het Integraal Waterbeheersplan Gelders Rivierengebied 2002-2006, de nota's 'Beleid Riolering en Waterkwaliteit 2005' en 'Waterbeheer in stedelijk gebied' vastgesteld. Hierin staan normen en ambities opgenomen voor de waterkwantiteit- en kwaliteit. Een aantal belangrijke uitgangspunten zijn de volgende:

De gemeente en het waterschap maken onderscheid naar het schaalniveau van de plannen. In de brochure Partners in Water staat het proces van de watertoets beschreven, zoals waterschap Rivierenland daarmee omgaat. De watertoets en de uitgangspunten daarvoor zijn gebaseerd op landelijk gemaakte afspraken en landelijke documenten, zoals de Nota Anders Omgaan met Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en de Landelijke Handreiking Watertoets. De watertoets is ook verankerd in de Strategienota Water op Orde van waterschap Rivierenland.

Voor ruimtelijke plannen in stedelijk gebied, met een toename van verharding kleiner dan 1.500 m² hebben geen compensatie voor verlies aan waterberging nodig. Aangezien met onderhavige ontwikkeling juist een sterke afname van dakoppervlak is gemoeid, is compensatie niet aan de orde.

Samenwerking met de waterbeheerder.

De waterparagraaf zal in het kader van het wettelijke vooroverleg door de gemeente te worden voorgelegd aan het waterschap Rivierenland. Het waterschap heeft in het kader van het vooroverleg de

Kenmerken watersysteem (huidige situatie)

Ligging en gebruik

Het plangebied is gelegen op de grens het landelijk gebied en het stedelijk gebied van de kern Ewijk. In de huidige situatie is de locatie hoofdzakelijk bebouwd met glasopstanden (kassen). Daarnaast is een woning aanwezig, met tuin rondom.

Het plangebied is gelegen in een bebouwingslint (Veluwstraat), waar woningbouw wordt afgewisseld met glasopstanden en bedrijfsbebouwing. Qua inrichting en gebruik is het plangebied te karakteriseren als stedelijk gebied.

Bodem en Grondwater

De bodem van het plangebied bestaat uit rivierkleigronden van het type ooivaaggronden. Ter plaatse geldt een vrij diepe ontwatering. De initiatieflocatie heeft grondwatertrap VI. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) ligt circa 0,6 meter onder maaiveld is gelegen. De gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) ligt circa 1,6 meter onder maaiveld is gelegen.

De bodemgesteldheid in de grondwaterstanden zijn niet beperkend voor de realisatie van woningen.

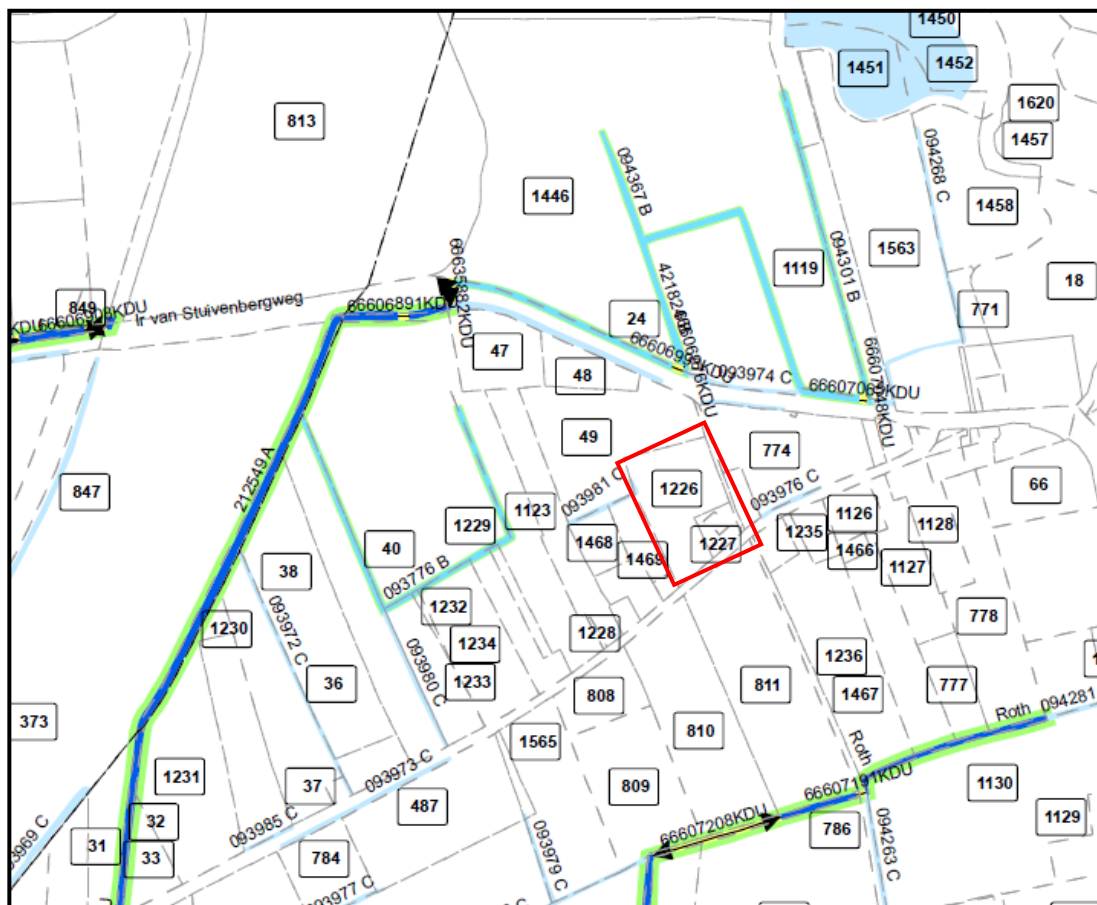
In het rivierengebied is, onder invloed van de waterstanden op de rivier(en) sprake van kwel. Er ontstaat met name kwel in perioden van hoge rivierwaterstanden. Kwelstroming vindt hoofdzakelijk plaats via zandlagen in de ondergrond.

In het plangebied zijn zandlagen aanwezig binnen 1,0 m-mv. Ten tijde van hoge rivierwaterstanden vindt hier kwelstroming plaats. Het plangebied wordt aangemerkt als intermediar gebied. Dit betekent dat bij hoge rivierwaterstanden (winterseizoen) sprake is van grondwaterstroming van de rivier naar de polder en bij lage rivierwaterstanden (zomerseizoen) sprake is van grondwaterstroming in tegengestelde richting. De watergangen nabij de planlocatie dienen derhalve niet alleen voor de afvoer/ afwatering van hemelwater, maar ook voor de afvoer van kwelwater.

Oppervlaktewater

Het plangebied bevindt zich op circa 0,3 kilometer ten zuiden van de Waal. In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Direct ten westen van de bestaande kassen is een geïsoleerde C-watergang aanwezig (093981 C). Nieuwe bebouwing wordt niet gerealiseerd binnen enige keurzone van een oppervlaktewater.

Eveneens is het plangebied in zijn geheel gelegen buiten de keurzonering van de primaire waterkering van de Waal.



Uitsnede leggerkaart Waterschap Rivierenland (bron: www.wsrl.nl)

Grondwaterbeschermingsgebied

Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied, of boringsvrije zone.

Riolering

In de huidige situatie is het plangebied bebouwd met glasopstanden en een woning. Het vuilwater wordt afgevoerd naar de drukriolering in de Veluwstraat. Hemelwater wordt in de bestaande situatie niet afgevoerd naar de riolering, maar via een duiker onder het fietspad (Roth) in noordelijke richting naar de ir. Van Stuivenbergweg.

Water in relatie tot de gewenste ontwikkelingen

Toename verhard oppervlak

De projectlocatie is te karakteriseren als stedelijk gebied. Het plangebied is in de huidige situatie voor het overgrote deel voorzien van dakoppervlak (kassen en woonhuis). Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling worden alle glasopstanden verwijderd. Ter vervanging hiervan wordt een woonhuis gerealiseerd. Het terrein ten noorden van de beoogde woning en bestaande woning blijft onbebouwd.

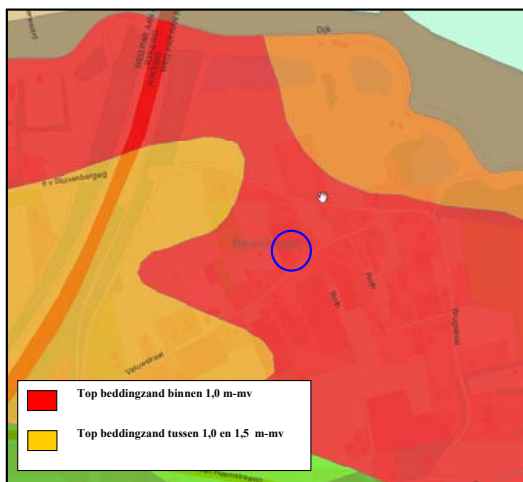
Met de ontwikkeling is derhalve een forse teruggang van het dakoppervlak gemoeid. Vanuit (geo)hydrologisch oogpunt is een dergelijke ontwikkeling positief te noemen. Door het wegnemen van dakoppervlakken kan meer hemelwater, volgens een de natuurlijke weg het grondwater aanvullen.

Compenserende berging

Gezien de sterke teruggang van verhard (dak)oppervlak is compenserende waterberging niet aan de orde.

Kwel

Bij ruimtelijke plannen in kwelgevoelige gebieden dient te worden beoordeeld of de ontwikkeling extra kwel veroorzaakt. De werkzaamheden in de bodem blijven voor onderhavige ontwikkeling tot een minimum beperkt (aanleggen fundering). Een dergelijke ontwikkeling op een afstand van 300 meter ten opzichte van de rivierdijk veroorzaakt geen extra kwel.



Uitsnede Zandbanenkaart provincie Gelderland (bron: wateratlas provincie Gelderland)

Hemelwaterafvoer

Het uitgangspunt van zowel waterschap als gemeente is, dat bij nieuwe ontwikkelingen het verharde oppervlakken niet worden aangesloten op de riolering. De perceelseigenaar is zelf verantwoordelijk voor de behandeling van het hemelwater. Door hemelwater af te koppelen, wordt voorkomen van relatief schoon hemelwater wordt afgevoerd naar de riolering. Hiermee wordt de kans op riooloverstorten binnen de perken gehouden.

In de beoogde situatie dient hemelwater niet te worden afgevoerd via de riolering. Hemelwater dient, bij voorkeur binnen het plangebied geborgen/ gebufferd en vertraagd te worden afgevoerd. Binnen de planlocatie bestaan hiervoor genoeg mogelijkheden.

Vuilwaterafvoer

Het afvalwater zal via het bestaande rioleringsstelsel worden afgevoerd naar een rioolwaterzuiveringsinstallatie. Het vuilwater dient op de perceelgrens te worden aangeboden ten behoeve van de gemeentelijk rioolaansluiting.

Waterkwaliteit

Bij afkoppelen van verharde oppervlakken is de waterkwaliteit een aandachtspunt. Om de kwaliteit van grond- en oppervlaktewater duurzaam te waarborgen, mogen af te koppelen oppervlakken niet worden vervaardigd van uitlogende bouwmaterialen.

Vergunningen

Voor de ruimtelijke ontwikkelingen zijn geen aanvullende vergunningen benodigd. Ten behoeve van de vuilwaterafvoer dient vuilwater te worden aangeboden op de perceelsgrens, alwaar de gemeente een rioolaansluiting verzorgt. Hierop is het Bouwbesluit van toepassing.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van een duurzaam waterbeheer kan het initiatief doorgang vinden. Er vindt een sterke teruggang van verharde oppervlakken plaats, hetgeen een positieve ontwikkeling is voor de waterhuishouding. Hemelwater dient op het eigen perceel te worden behandeld en niet te worden afgevoerd via de riolering.

5.5 Milieuhygiënische aspecten

Bij de afweging van het al dan niet toelaten van ruimtelijke functies dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische aspecten daarbij een rol spelen. In deze paragraaf worden de verschillende voor dit bestemmingsplan relevante milieuaspecten behandeld.

5.5.1 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van bedrijfsvestigingen, wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen anderzijds milieugevoelige functies als wonen en recreëren. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijven³. Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke afstand hierbij (minimaal) in acht genomen moet worden.

In de directe omgeving van het plangebied zijn de volgende bedrijven gesitueerd

- Veluwstraat 11b Tersluijsen (tuinbouw);
- Veluwstraat 13 Manege De Veluw (manege);
- Veluwstraat 15 Van de Logt vof (tuinbouw).

³Bedrijven en milieuzonering, VNG 2009.

Deze drie bedrijven vallen volgens de lijst van Bedrijven (VNG) binnen milieucategorie 3.1 en hebben respectievelijk een richtafstand van 30, 50 en 30 meter. De afstand van het plangebied tot de bedrijven bedraagt meer dan 50 meter.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling ligt buiten de genoemde richtafstanden van nabijgelegen bedrijven. Hierdoor vormt dit geen belemmering voor de bestaande bedrijvigheid in de omgeving en andersom.

Geur

Per 1 januari 2007 is de Wet 'geurhinder en veehouderij' in werking getreden. Een woning is een geurhindergevoelig object in de zin van deze wet. In de omgeving van het initiatief bevinden zich geen intensieve veehouderijen, die een belemmering kunnen vormen voor onderhavig initiatief en andersom.

5.5.2 Verkeerskundige situatie

De locatie wordt ontsloten via de Veluwstraat. De toevoeging van deze woning zorgt voor geen significante toename van de verkeersdruk op deze weg.

Het parkeren wordt op eigen terrein geregeld. Hoeveel ruimte hiervoor beschikbaar moet zijn is afgeleid van de parkeernormering zoals weergegeleid in de CROW-richtlijnen. Deze komt neer op 1.8 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein. Dit betekent dat in onderhavig geval ruimte gecreëerd moet worden voor 4 (2*1,8) parkeerplaatsen op eigen terrein. Het perceel biedt hiervoor voldoende ruimte.

5.5.3 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Er is geen relevantie als aannemelijk kan worden gemaakt, dat de luchtkwaliteit "niet in betekenende mate" aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op

een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Conclusie

In de Regeling NIBM is opgenomen dat een plan van 1500 woningen niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. De te realiseren woning valt onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen. Dat betekent dat een luchtkwaliteitonderzoek niet noodzakelijk is.

5.5.4 Geluidhinder

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

De straten in de omgeving van het plangebied hebben een maximumsnelheid van meer dan 30 km/uur. Het plangebied ligt in de nabijheid van de rijksweg A50. De onderzoekzones van deze weg overlapt het plangebied. Een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï is dan ook noodzakelijk.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een akoestisch onderzoek⁴ uitgevoerd naar wegverkeerslawaaï. Hieronder worden enkel de conclusies weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij dit bestemmingsplan.

Conclusie

Veluwstraat

De maximum snelheid bedraagt 30 km/h. In het kader van de Wet geluidhinder zijn deze wegen niet zoneringsplichtig.

Autosnelweg A50

In het akoestisch onderzoek zijn de waarden op de gevels bepaald. Op de achtergevel en zijgevels van de woning zijn de optredende gevelbelastingen hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48dB. Zie hiervoor onderstaande tabel.

⁴ Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï bouwplan Veluwstraat 16 te Ewijk, gemeente Beuningen, 17-03-2010, K+Adviesgroep bv, projectnummer M9 331.401.1

Tabel 4.1: Overzicht berekeningsresultaten autosnelweg A50 in dB.

Waarneempunt	Waarneemhoogte	Berekende waarde	Aftrek artikel 110g Wgh	Toetsingswaarde Wgh	Bestemming	Voorkeursgrenswaarde Wgh	Maximale grenswaarde Wgh
1	1.5	56	2	54	wonen	48	53
1	4.5	58	2	56	wonen	48	53
1	7.5	58	2	56	wonen	48	53
2	1.5	52	2	50	wonen	48	53
2	4.5	53	2	51	wonen	48	53
2	7.5	54	2	52	wonen	48	53
3	1.5	47	2	46	wonen	48	53
3	4.5	-	2	-	wonen	48	53
3	7.5	-	2	-	wonen	48	53
4	1.5	54	2	52	wonen	48	53
4	4.5	56	2	54	wonen	48	53
4	7.5	57	2	55	wonen	48	53

Tabel berekeningsresultaten. (waarneempunt 1 is achtergevel, waarneempunt 2 is de oostgevel, waarneempunt 3 de voorgevel en waarneempunt 4 de westgevel)

Dove gevel

Het geluid op de gehele gevel aan de achterzijde en de gevel op de eerste en tweede verdieping van westelijke gevel overschrijdt de maximale grenswaarde van 53 dB. Om woningbouw mogelijk te maken, mogen daar waar de maximale grenswaarde wordt overschreden ter plaatse van de daar gelegen verblijfsgebieden, geen te openen delen worden opgenomen ('dove gevel'). Bij het maken van de woningindeling dient met deze beperking rekening te worden gehouden.

Hogere grenswaarden

Op de gehele oostelijke gevel en de begane grond van de westelijke gevel zijn waarden berekend tussen de voorkeursgrenswaarden en de maximale grenswaarde. Om de woning te kunnen realiseren dient een hogere grenswaardenprocedure doorlopen te worden of door middel van maatregelen die geluidbelasting teruggebracht te worden.

Maatregelen

Geluidbelastingen kunnen worden teruggebracht door maatregelen te treffen aan de bron, in de overdracht of aan de gevel. Het terugbrengen van de geluidbelasting tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB door middel van bronmaatregelen is praktisch niet mogelijk. Bij de berekeningen is conform opgave wegbeheerder al uitgegaan van 2-laags ZOAB. Het aanbrengen van een geluidsscherm is geen optie omdat de woning op redelijke afstand tot de autosnelweg is gelegen, daarnaast stuiten de kosten van een scherm voorziening voor 1 woning op financiële bezwaren.

Voor de woning zal daarom een procedure hogere grenswaarden doorlopen worden parallel aan dit bestemmingsplan. De vast te stellen hogere toelaatbare waarde bedraagt maximaal 52 dB. Als ontheffingscriterium kan worden aangedragen dat de betreffende woning een open plaats opvult tussen bestaande gebouwen.

Bouwvergunning

In het Bouwbesluit (afdeling 3.1) worden eisen gesteld aan de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie (gevel). Het toegestane binnenniveau dient bij woningen 33 dB te zijn. In een aanvullend akoestisch onderzoek voor de bouwvergunning dienen de geluidwerende maatregelen bepaald te worden om te kunnen voldoen aan het binnenniveau van 33 dB.

Gezien de hoogte van de berekende gevelbelasting van maximaal 56 B dient op grond van het Bouwbesluit de vereiste geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie gelijk te zijn aan 23dB. Dit betekent een aanscherping met 3 dB ten opzichte van minimum eis van 20 dB uit Bouwbesluit.

5.5.5 Bodem

In het kader van de bestemmingsplanprocedure vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Er heeft dan ook een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden⁵. Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij dit bestemmingsplan.

Conclusie

Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek is de onderzoekslocatie als "onverdacht" beschouwd, rekening houdend met het aantreffen van verhoogde gehalten aan bestrijdingsmiddelen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat grondmengmonster MM1 (dieptetraject 0-0,5 m-mv.) licht verontreinigd is met som DDT, som DDE en som Drins (chloorbestrijdingsmiddelen). Grondmengmonster MM2 (dieptetraject 0-0,5 m-mv) is licht verontreinigd met kwik en som Drins. In het ondergrond mengmonster MM3 (dieptetraject 0,5-2,1 m-mv.) zijn geen van de onderzochte componenten gemeten in een gehalte verhoogd ten opzichte van de (berekende) achtergrondwaarde. De aangetoonde licht verhoogde gehalten aan chloorbestrijdingsmiddelen (som DDT, som DDE en som Drins) zijn mogelijk te relateren aan het voormalig gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in de tuinbouwkas. In het grondwater benedenstrooms van de onderzoekslocatie zijn geen van de onderzochte componenten gemeten in een gehalte verhoogd ten opzichte van de streefwaarde.

⁵ Bodemonderzoek Veluwstraat 16 te Ewijk/grondwater 26-04-2010, Aeres Milieu BV, projectnummer AM09259.
Bodemonderzoek Veluwstraat 16 te Ewijk/grond 26-04-2010, Aeres Milieu BV, projectnummer AM09259.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

De aangetroffen lichte verontreinigingen in de grond kunnen wel bij grondafvoer beperkingen opleveren ten aanzien van het (her)gebruik van de grond omdat dan veelal andere normen gelden. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

Tijdens de uitvoering van het onderzoek zijn in de noordwesthoek van de tuinbouwkas diverse mogelijk asbesthoudende platen aangetroffen. Bij de sloop van de tuinbouwkas dient hier rekening mee gehouden te worden. In het opgeboorde bodemmateriaal is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Er heeft echter geen asbestonderzoek conform NEN 5707 plaatsgevonden.

5.5.6 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen⁶ vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

⁶ Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants⁷.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Plangebied

Een woning is een (beperkt) kwetsbaar object en moet getoetst worden aan het Bevi en de wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Risicovolle bedrijven

Volgens de risicokaart van de Provincie Gelderland⁸ zijn in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven gevestigd die gevaarlijke stoffen transporteren of opslaan.

Transport gevaarlijke stoffen

In het project Basisnet is een inventarisatie gemaakt van de omvang van de plaatsgebonden risicocontouren langs de verschillende rijkswegen bij verschillende groei-scenario's. Voor de A50 geldt dat er in alle onderzochte scenario's geen sprake is van een 10-6/jr contour buiten de weg. Tevens blijkt uit deze studie dat voor deze wegen het groepsrisico ruim onder de oriënterende waarde ligt (minder dan 0,1 maal de oriënterende waarde).

De omvang van het invloedsgebied (1% letaliteitgrens) langs de weg bedraagt 230 meter. Wanneer zich binnen het invloedsgebied ontwikkelingen voordoen die kunnen leiden tot een toename van het groepsrisico, dient deze toename van het groepsrisico nader te worden verantwoord. Omdat dit bestemmingsplan op ongeveer 240 meter is gelegen is geen nader onderzoek noodzakelijk

⁷ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

⁸ Provincie Gelderland, Risicokaart

Buisleidingen

Op 1500 meter van het plangebied is een buisleiding van de gasunie gelegen. Het plangebied is buiten de plaatsgebonden risicocontour en het invloedsgebied van de buisleiding gelegen.

Conclusie

Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van bedrijven, wegen of buisleidingen. Derhalve zijn er geen belemmeringen vanuit externe veiligheid voor het plangebied.

5.6 Financieel-economische haalbaarheid

Op grond van artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening is voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vastgesteld. De uitvoering van de in dit bestemmingsplan rechtstreeks mogelijk gemaakte ontwikkeling is in handen van één ontwikkelende partij. Met deze partij zal de gemeente een anterieure overeenkomst sluiten. Daarmee is verzekerd dat alle projectgebonden kosten worden verhaald op de initiatiefnemer.

De planologische ontwikkeling leidt tot een waardevermeerdering van de grond. De kosten die initiatiefnemer maakt zijn een investering teneinde de waardevermeerdering te kunnen realiseren. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

6 JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel het juridisch-planologisch regime te geven voor de ontwikkeling van de woning aan de Veluwstraat 16 te Ewijk, gemeente Beuningen. In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de wijze waarop de gewenste ontwikkeling juridisch is vertaald.

Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridisch 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 ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de regels het bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

6.2 De regels

Systematiek van de voorschriften

Onderhavig bestemmingsplan omvat de bestemming “Wonen”. Naar gelang het meer of minder ingrijpende karakter is gekozen voor:

1. *Een positieve bestemming*: de ontwikkeling van nieuwbouw is mogelijk nadat door burgemeester en wethouders een bouwvergunning is verleend. De bouwvergunning wordt verleend indien deze voldoet aan het gestelde in de regels en de verbeelding, het Bouwbesluit en de bouwverordening.
2. *Een ontheffingsprocedure*: deze procedure geldt voor die ontwikkelingen die ruimtelijk-functioneel passen in de desbetreffende bestemming maar waarvan de aard en/of omvang de kwaliteit van het woon- en leefmilieu kunnen aantasten. De ontheffingsprocedure biedt voor burgemeester en wethouders de mogelijkheid tot een afweging van de noodzaak van een dergelijke ontwikkeling ten opzichte van het stedenbouwkundig en/of milieuhygiënisch belang. Tevens schept deze procedure voor omwonenden en belanghebbenden de gelegenheid tot het inbrengen van zienswijzen.

Leeswijzer bij de regels

De regels zijn onderverdeeld in drie hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse bepalingen artikelsgewijs worden besproken.

Hoofdstuk 1: inleidende regels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen.

- Artikel 1: Begripsbepalingen. Dit artikel bevat alle noodzakelijke begripsomschrijvingen. Hierdoor wordt de interpretatie van de diverse begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot;
- Artikel 2: Wijze van meten. Dit artikel geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat de bepalingen die direct verband houden met de op de plankaart aangegeven bestemmingen. Per bestemming en per artikel geldt in de meeste gevallen het volgende stramien:

- bestemmingsregels;
- de bouwregels: regels voor het bouwen van woningen, aan- en bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- een ontheffingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders met betrekking tot de gebruiksregels;

Hoofdstuk 3: algemene regels

Dit hoofdstuk bevat algemene voorschriften welke op de bestemmingen van hoofdstuk 2 van toepassing zijn. In concreto gaat het om:

- anti-dubbeltelbepaling
- algemene bouwregels: bepalingen t.a.v. ondergrondse werken en bepalingen t.a.v. ondergronds bouwen: bij de berekening van bebouwingspercentages wordt het grondoppervlak van ondergrondse gebouwen, mede in aanmerking genomen;
- algemene ontheffings- en wijzigingsbepaling: het gaat hierbij om een afwijkingsmogelijkheid van de in de voorschriften gegeven maten en normen met betrekking tot het bouwen;
- algemene procedureregels
- overgangsrecht: bouwwerken welke op het moment van ter inzage legging van het ontwerpplan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ook al is dit in strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de voorschriften op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven. Een uitzondering op deze laatste regel geldt voor gebruik dat reeds in strijd is met het plan dat aan het onderhavige vooraf gaat en waartegen wordt of alsnog kan worden opgetreden.
- slotregel

6.3 Beschrijving per bestemming

Wonen

De gronden zijn bestemd voor woningen. Per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan. De maximale inhoud per woning bedraagt 1200 m³ inclusief aangebouwde bijgebouwen. Bij herbouw van de woning dient rekening te worden gehouden met het feit dat de nieuwe woning op minimaal 50% van de bestaande fundamenteen herbouwd dient te worden.

7. OVERLEG EN INSPRAAK

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

7.1 Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en deze is in de Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Inspraak zal plaatsvinden volgens de in de inspraakverordening opgenomen procedure. Het resultaat van de inspraak zal worden verwoord in een inspraakverslag. Deze is als separate bijlage bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd.

7.2 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zullen worden geïnformeerd. Op het voorontwerpbestemmingsplan is een reactie gegeven door Waterschap Rivierenland, Rijksinspectie VROM en de Provincie Gelderland. De inhoud van de reacties en de gemeentelijke beantwoorden daarvan zijn in een separate bijlage gevoegd bij deze toelichting. Alleen de reactie van het waterschap Rivierenland geeft aanleiding tot het maken van enkele tekstuele aanvullingen in de plantoelichting. Voor vaststelling van het bestemmingsplan wordt belanghebbenden de mogelijkheid geboden een zienswijze in te dienen op het ontwerp-bestemmingsplan.

7.3 Vaststellingsprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 16 december 2010 tot en met maandag 26 januari 2011 voor een ieder ter inzage gelegen.

Met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ontvangen, waarna het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld.

Regels

