

Toelichting

Van Heemstraweg 14a Weurt

IMRO-idn:	NL.IMRO.0209.BPheemstra14aweu-vadf
planstatus:	definitief
datum:	augustus 2018

Inhoud

Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding en doel	7
1.2	Ligging plangebied	7
1.3	Geldend bestemmingsplan en afbakening plangebied	9
1.4	Leeswijzer	10
Hoofdstuk 2	Gebiedsvisie	11
2.1	Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur, bestaande situatie	11
2.2	Toekomstige situatie	14
Hoofdstuk 3	Beleidskader	19
3.1	Algemeen	19
3.2	Rijksbeleid	19
3.3	Provinciaal beleid	21
3.4	Gemeentelijk beleid	22
Hoofdstuk 4	Milieu- en omgevingsaspecten	26
4.1	Algemeen	26
4.2	Bedrijven en milieuzonering	26
4.3	Bodem	28
4.4	Wegverkeerslawaaï	29
4.5	Luchtkwaliteit	32
4.6	Externe veiligheid	32
4.7	Geur	35
4.8	Watertoets	35
4.9	Ecologie	38
4.10	Cultuur & archeologie	39
4.10.1	Cultuurhistorie	39
4.10.2	Archeologie	41
4.11	Verkeer en parkeren	42
Hoofdstuk 5	Juridische opzet	44
5.1	Inleiding	44
5.2	Algemene opbouw van de regels	44
5.3	Dit bestemmingsplan	46
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	48
6.1	Economische uitvoerbaarheid	48
6.2	Overleg en inspraak	48

Bijlagen bij de toelichting	49
Bijlage 1 inrichtings- en beeldkwaliteitsplan	49
Bijlage 2 bodemonderzoek	49
Bijlage 3 onderzoek wegverkeerslawaaï	49
Bijlage 4 watertoets	49
Bijlage 5 quickscan flora en fauna.....	49
Bijlage 6 archeologisch onderzoek.....	49
Bijlage 7 overleg omwonenden	49

Overzichtskaart



Globale ligging plangebied, bron: PDOK – publieke dienstverlening op kaart

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Van Heemstraweg 14a in Weurt ligt een perceel met een fruitteelt bedrijf, een voormalige landwinkel en een bedrijfswoning. De omliggende fruitboomgaarden zijn met name appels, peren en kersenbomen.

Het doel is om het fruitteelt bedrijf inclusief de voormalige landwinkel te beëindigen. Daarbij wordt de bestaande bedrijfswoning gewijzigd naar een zgn. burgerwoning. Daarnaast ontstaat de mogelijkheid voor een extra woning of woongebouw door sloop van bedrijfsopstallen.

Het college van B&W van de gemeente Beuningen heeft bij wijze van principe besluit op 20 juli 2017 ingestemd met deze ontwikkeling. Om deze ontwikkeling planologisch mogelijk te maken dient het voor het plangebied geldende bestemmingsplan te worden herzien.

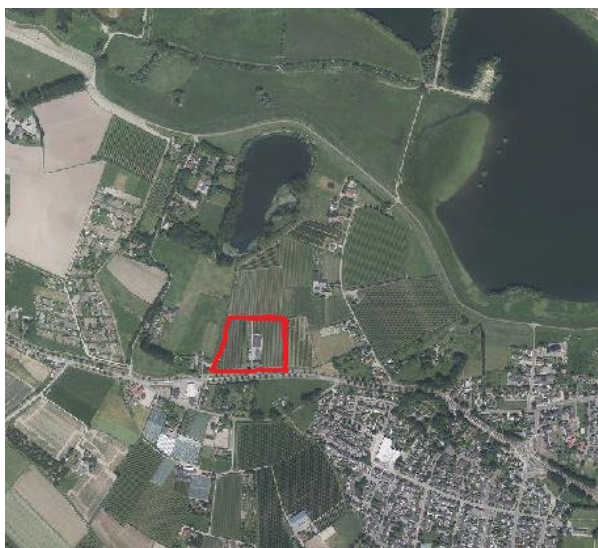
De bestemming van het agrarische bouwvlak wordt daarbij deels gewijzigd in wonen. Een deel blijft agrarisch, maar zonder bouwvlak. Voor de inrichting van het gebied is een inrichtingsplan opgesteld.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied omvat het agrarische bouwblok van een fruitteeltbedrijf en ligt aan de noordzijde van de Van Heemstraweg in het buitengebied tussen de bebouwde kommen van de dorpen Beuningen en Weurt. Het ligt ca. 200 meter westelijk van Weurt en ca. 900 meter ten oosten van Beuningen. De Van Heemstraweg is een belangrijke verbindende verkeersader in het gebied.

Het plangebied is omgeven door agrarische gronden, met name in gebruik voor fruitteelt en landbouw. Aan de noordzijde ligt op 160 meter afstand de Duivelswaai en de dijk is ca. 500 meter verwijderd. Tussen het plangebied, de Duivelswaai en de dijk is geen bebouwing aanwezig.

De omliggende bebouwing zijn met name woonhuizen en agrarische bedrijven. Direct naast het perceel, ten oosten en ten westen, liggen woonhuizen. Daarnaast zijn agrarische bedrijven in de omgeving aanwezig en enkele andere bedrijven, met name bedrijvigheid gerelateerd aan de agrarische sector. Richting Beuningen ligt aan de Van Heemstraweg een verkooppunt voor brandstoffen en daarnaast het horecapand Café Hanneke.



luchtfoto omgeving met globale aanduiding van het plangebied, bron: kadaster



luchtfoto plangebied, bron: kadaster



straatbeeld langs de Van Heemstraweg, links ligt de bestaande bedrijfswoning en het logo van de voormalige landwinkel



de Duivelswaai ten noorden van het plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan en afbakening plangebied

Voor deze locatie is het geldende bestemmingsplan Buitengebied Beuningen, vastgesteld 14 juni 2011.

In dit vigerende bestemmingsplan is voor het plangebied Van Heemstraweg 14a de bestemming agrarisch met waarden opgenomen.

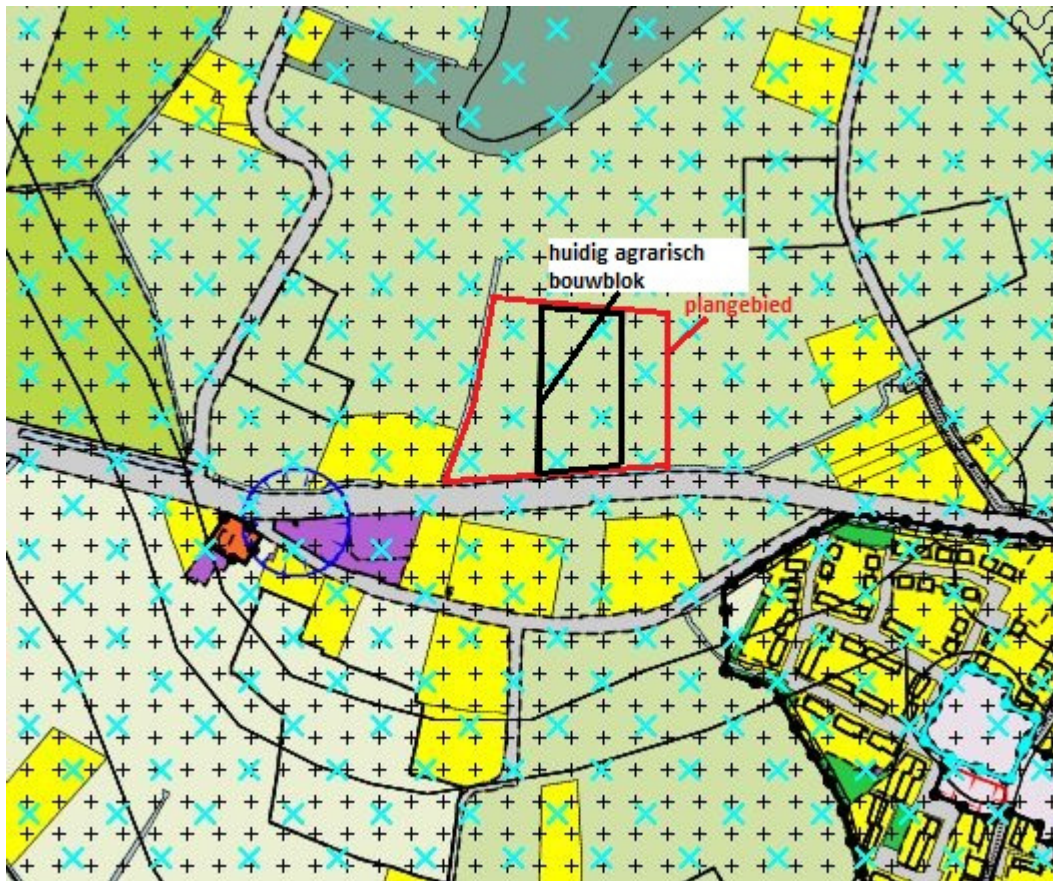
Het plangebied omvat het gehele agrarische bouwvlak, omdat deze komt te vervallen met de voorliggende wijziging. Daarnaast een strook van ca. 50 meter aan de westzijde buiten het agrarische bouwvlak vanwege de positionering van de nieuwe woning en het opnemen van een spuitzone en aan de oostzijde een strook van ca. 35 meter vanwege de spuitzone.

Een groot deel van het plangebied blijft de bestemming agrarisch met waarden behouden, het zuidelijke deel aan de Van Heemstraweg krijgt de bestemming wonen, zie ook hoofdstuk 2 van de toelichting hierna.

Het onderdeel 'waarden' in de bestemming 'agrarisch met waarden' verwijst naar cultuurhistorische, landschappelijke en aardkundige waarden.

Ter bescherming van mogelijke waardevolle archeologische waarden in de ondergrond is een dubbelbestemming archeologische waarden opgenomen.

Tussen de Van Heemstraweg en het plangebied ligt een zgn. a-watergang. De beschermingszone van 4 meter aan de zijanten van de watergang is niet opgenomen in het bestemmingsplan, maar wel op de legger van het Waterschap Rivierenland.



verbeelding huidig bestemmingsplan met aanduiding plangebied en huidig agrarisch bouwblok, bron: ruimtelijkeplannen.nl

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit de regels, de verbeelding en deze toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 wordt de gebiedsvisie beschreven. Eerst komt de ruimtelijke structuur van de huidige situatie aan de orde en daarna de ruimtelijke en functionele beschrijving van de nieuwe ontwikkelingen.
- In hoofdstuk 3 is het ruimtelijk relevante beleidskader van de verschillende overheidslagen weergegeven voor zover dat op het plangebied van toepassing is.
- In hoofdstuk 4 komen de uitkomsten van de onderzoeken met betrekking tot milieu- en omgevingsaspecten als bodem en archeologie.
- In hoofdstuk 5 volgt de juridische planbeschrijving. In dit hoofdstuk wordt uiteengezet hoe de juridische regeling is vormgegeven.
- In hoofdstuk 6 tenslotte komen de economische uitvoerbaarheid en het gevoerde overleg aan de orde.

Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie

2.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur, bestaande situatie

Historie

Het gebied ten noorden van de Van Heemstraweg is een oeverwallen- en stroomruggengebied met een veranderend landschap door de wijzigingen in de loop van stroomgordels en rivieren. De locatie is eerst sinds de jaren '50 van de 20^e eeuw ontsloten door de aanleg van de Van Heemstraweg tussen Weurt en Beuningen. De voormalige doorgaande weg, de oude Koningstraat ligt ter plekke ca. 100 meter zuidelijker. Daardoor is het plangebied lange tijd onbebouwd gebleven. Op onderstaande kadastrale kaarten is de impact van de aanleg van de Van Heemstraweg zichtbaar.

In 1964 wordt een vergunning verleend voor de bouw van een fruitschuur, in 1966 gevolgd door een woonhuis en daarna andere opstallen, gerelateerd aan een fruitbedrijf.

Het plangebied heeft volgens de beschikbare kaarten in deze periode altijd een agrarische bestemming gehad.



kadastrale kaart 1925 bron: topotijdreis – kadaster



kadastrale kaart 1958 bron: topotijdreis – kadaster

Ruimtelijke structuur

De bestaande bebouwing in de omgeving van het plangebied is van verschillende soorten en typen bebouwing. Het betreft voor een belangrijk deel vrijstaande bebouwing in een lintstructuur. De bebouwing is met name met kopgevels gericht op de Van Heemstraweg, langsgevels komen beperkt voor.

Door de – stedenbouwkundig nog – recente aanleg van de Van Heemstraweg is de bebouwing beperkt en is er sprake van een agrarisch landschap. Het is een overgangsgebied tussen Weurt en Beuningen.

In de omgeving van het plangebied is de elzenhaag rond de boomgaarden visueel dominant.



elzenhaag langs de fruitboomgaard



woning met kopgevel gericht op Van Heemstraweg

De Van Heemstraweg is van grote invloed op het landschapsbeeld. Naast deze verkeersader ligt aan beide zijden een vrijliggend fietspad, als onderdeel van de snelfietsroute van Beuningen naar Nijmegen. Dan volgt een sloot en daarna de kavels. Het totale profiel van de weg, inclusief sloten en fietspaden is ca. 25 meter breed. Tussen de fietspaden en de weg zijn eikenbomen aangeplant, deze maken het zicht van het profiel enigszins meer landschappelijk.



profiel Van Heemstraweg: sloot/watergang, snelfietsroute, bomenrij, weg, bomenrij, snelfietsroute, sloot/watergang

Op de locatie waar de oude Koningstraat weer samenkomt met de Van Heemstraweg is een klein cluster aan gebouwen en functies. Dit is op ca. 150 meter afstand ten westen van het plangebied. Hier ligt een tankstation met bedrijfspand, een horecabedrijf, kassen voor glastuinbouw en enkele woonhuizen.



het tankstation en bedrijfspand op de hoek van de Van Heemstraweg en oude Koningstraat

Bestaande situatie plangebied

Het plangebied is het bouwvlak van het fruitbedrijf Van Heemstraweg 14a, Weurt en een strook van 15 meter westelijk langs het bouwvlak. In het bouwvlak staat de bedrijfswoning en een aantal loodsen, schuren en de voormalige landwinkel van het fruitbedrijf. Een groot deel van de loodsen en de schuren worden gesloopt. De woning en een kleinere schuur achter de woning blijven vooralsnog staan.

De woning heeft een langskap langs de Van Heemstraweg, dit in afwijking van de meer voorkomende dwarskappen en kopgevels.

De boomgaarden zijn langs de openbare weg omzoomd met een elzenhaag.



voorgevel van de bedrijfswoning Van Heemstraweg 14a



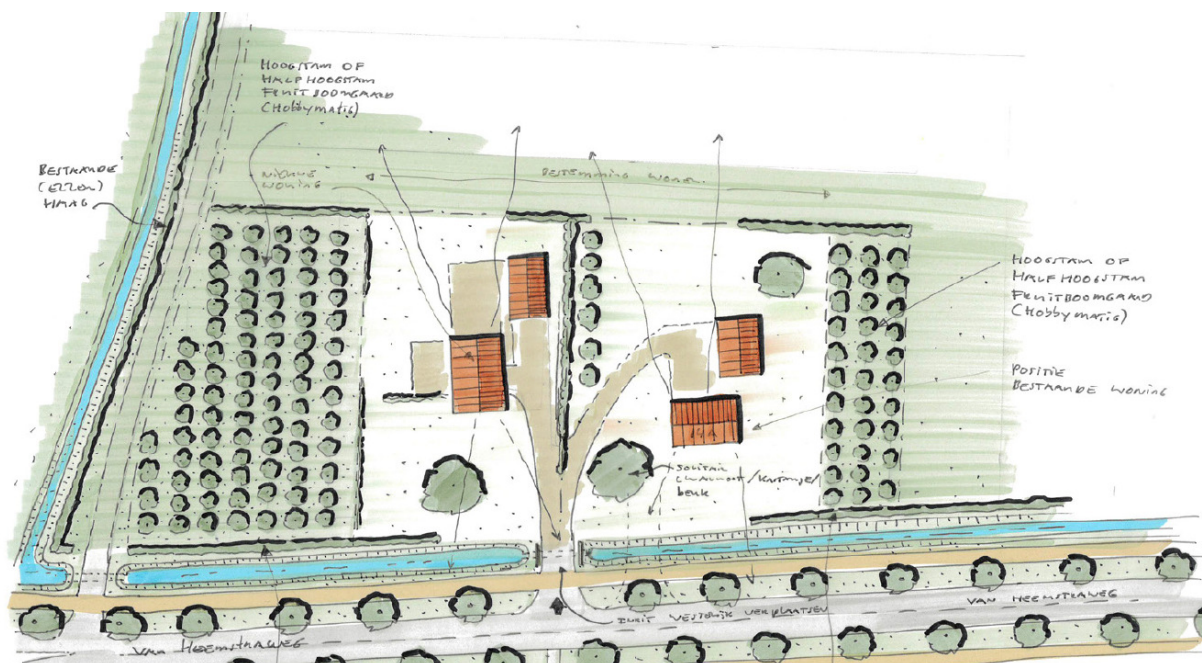
opstallen van het fruitbedrijf



2.2 Toekomstige situatie

Het doel van het bestemmingsplan is om in het plangebied de ontwikkeling mogelijk te maken voor de wijziging van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning, en het realiseren van een kavel voor de bouw van een vrijstaande woning.

Daarbij wordt 750m² aan bedrijfsopstallen gesloopt en vervalt het volledige agrarische bouwvlak. Deze ontwikkeling is gebaseerd op het beleid van de gemeente Beuningen voor functieverandering in het buitengebied, zie ook hoofdstuk 3 hierna. In de regels van dit bestemmingsplan is een verplichting voor de beëindiging van het agrarische bedrijf en de sloop van de opstallen opgenomen. Daarnaast is een verplichting opgenomen in de regels voor het behoud van de stroken boomgaard aan weerszijden van het plan, zie ook onderstaande schets. De schets is uitgewerkt naar een inrichtingsplan, dit inrichtingsplan is als verplichting verbonden aan het bestemmingsplan.



Schetsplan van de nieuwe inrichting van het terrein, bron: Pieter Oosterhout Buro voor Architectuur BNA



Inrichtingsplan van de nieuwe inrichting van het terrein, bron: Pieter Oosterhout Buro voor Architectuur BNA

Het huidige agrarische bouwvlak heeft een oppervlakte van bijna 1 ha, met een breedte van ca. 70 meter en een lengte van ca. 140 meter. De huidige bebouwing ligt gecentreerd op het agrarische bouwvlak:



huidig agrarisch bouwvlak geprojecteerd op de luchtfoto

Het volledige agrarische bouwvlak vervalt. Door de ligging van de bestaande bebouwing is het niet goed mogelijk om binnen de breedte van het agrarische bouwvlak twee nieuwe bestemmingsvlakken voor wonen te positioneren.

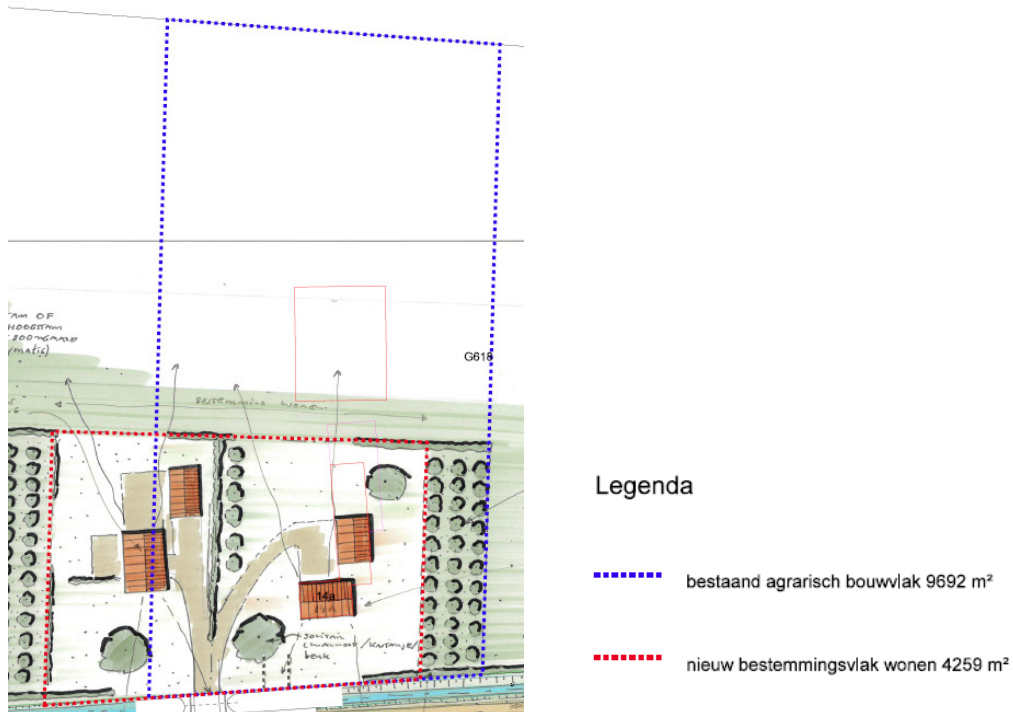
Op grond daarvan worden de nieuwe bestemmingsvlakken voor wonen enigszins westelijk ten opzichte van het huidige agrarische bouwvlak geprojecteerd. Daarmee komt de bestaande woning op het oostelijke bestemmingsvlak te liggen, en aan de westzijde komt dan ruimte voor een bestemmingsvlak voor een nieuwe woning.

Voor de nieuwe perceelsgrens tussen beide woonvlakken is een afstand aangehouden van 20 meter vanaf de zijgevel van de bestaande woning.

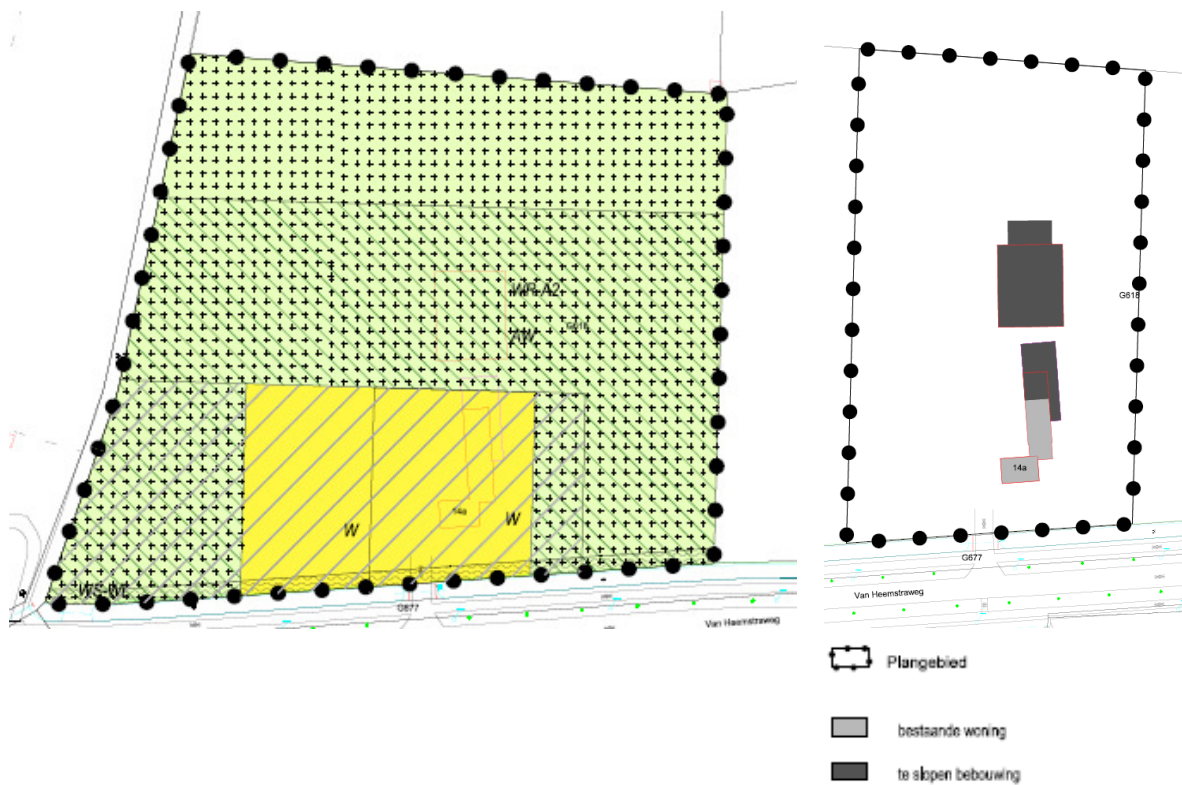
De bestemmingsvlakken krijgen een breedte van 35 (westelijk perceel) en 45 meter (oostelijk

perceel) en een diepte van ca. 50 meter. Dergelijke afmetingen zijn vergelijkbaar met woonpercelen in de omgeving.

De totale oppervlakte voor de nieuwe woonbestemmingsvlakken bedraagt dan 4.250m². In vergelijking met het oude agrarische bouwvlak van 9.700m² is dit ca. 5.450m² verkleind, zie de afbeelding hieronder.



huidig agrarisch bouwvlak geprojecteerd op het schetsplan van de nieuwe inrichting



verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan

te slopen bebouwing

Ter borging van het inrichtingsplan is aan de westzijde het plangebied uitgebreid met een agrarisch gebiedje. Dit deel verandert niet van bestemming, wel wordt daar een voorwaardelijke verplichting opgelegd ter behoud van de boomgaard. Door dit op de verbeelding en in de regels op te nemen wordt deze verplichting 'hard' geborgd.

Daarnaast is het plangebied uitgebreid met een spuitzone van 50 meter aan de west-, noord- en oostzijde van de woonbestemmingsvlakken. In deze zone is het niet toegestaan om te werken met chemische bestrijdingsmiddelen.

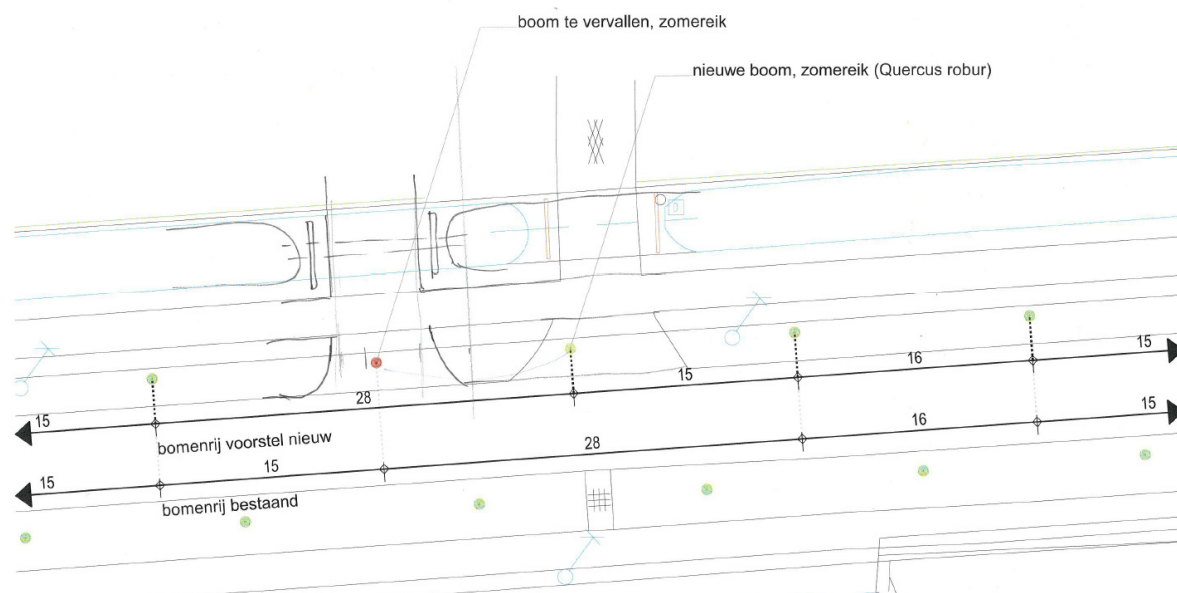
Toegangsrit en parkeren

De huidige inrit ligt nu direct naast de huidige bedrijfswoning. Door deze naar het westen te verplaatsen met ca. 15 meter, kan een nieuwe gezamenlijke inrit voor beide percelen worden gemaakt. Dit heeft landschappelijk en verkeerskundig de voorkeur boven 2 afzonderlijke inritten. Hierdoor kan een samenhangend inrichtingsplan worden gemaakt, met handhaving van een aantal landschappelijke elementen, zie hieronder ook het onderdeel beeldkwaliteit.

Op de beoogde locatie van de nieuwe inrit staat een boom, een jonge zomereik (*Quercus Robur*). Het doel is deze boom te behouden en te verplanten naar de huidige inrit. In de voorbereiding van de uitvoering wordt dit nader afgestemd met groenbeheer van de gemeente. Indien de verplaatsing niet mogelijk is, dan wordt een nieuwe zomereik aangeplant.

Voor de nieuwe uitrit wordt een duiker en dam aangelegd over de a-watergang. En aansluitend wordt de bestaande dam en duiker verwijderd, zodat deze inrit vervalt.

Het parkeren wordt gedaan op eigen terrein, hiervoor is meer dan voldoende ruimte op de nieuwe woonpercelen.



kaart van de verplaatsing van de inrit, 15 meter in westelijke richting langs de Van Heemstraweg

Inrichtingsplan en beeldkwaliteit

Ten behoeve van de ontwikkeling is een inrichtingsplan en een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Hierin zijn voorschriften opgenomen voor de inrichting van de nieuwe woonbestemmingsvlakken en beeldregels, zie bijlage 1 bij deze toelichting.

Het inrichtingsplan en het beeldkwaliteitsplan is afgestemd met de commissie ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Beuningen op 23 november 2017.

Uitgangspunt voor het inrichtingsplan is het behouden van het landschappelijke karakter van het gebied. De nieuwe, gezamenlijke inrit geeft hier een belangrijke aanzet toe. De bestaande elzenhaag langs de Van Heemstraweg blijft grotendeels gehandhaafd. Westelijk van het nieuwe woonperceel blijft een fruitboomgaard (hobbymatig) gehandhaafd tot aan de perceelsgrens. Aan de oostzijde blijft eveneens een strook met fruitbomen gehandhaafd.

De erfinrichting van de nieuwe woonvlakken moet passend zijn bij het landelijke karakter van het gebied. Uitgangspunt zijn natuurlijke materialen en omheiningen van gebiedseigen planten. De bestaande bedrijfswoning wordt een burgerwoonhuis. Deze woning is gebouwd eind jaren 60 van de 20^e eeuw, de woning heeft ook de uitstraling van dit tijdsbeeld. Mogelijk dat deze in een later stadium wordt gesloopt en een nieuwe woning wordt gebouwd binnen de regels van het nieuwe bestemmingsplan.

In dit gebied past een solitair karakter voor beide woningen. Om dit te borgen zijn in het beeldkwaliteitsplan onder andere regels voor een verspringende rooilijn en de kaprichting van de hoofdgebouwen opgenomen.

Verdere toekomst van het gebied

Er is een initiatief voor het vestigen van een kleinschalige camping in een deel van de boomgaard nabij de Duivelswaai. Dit initiatief maakt geen deel uit van het voorliggende bestemmingsplan. Indien dit plan een vervolg krijgt, dan zal hiervoor een afzonderlijke procedure worden gevoerd.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden kort de algemene ruimtelijke relevante beleidskaders beschreven, waarbinnen de ruimtelijke ontwikkeling zijn plek krijgt.

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig worden. Tot 2028 heeft het Rijk in de SVIR 3 rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken
- de bereikbaarheid te verbeteren
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Het Rijk heeft 13 nationale belangen benoemd, hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil resultaten boeken. Deze belangen zijn opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, zie hieronder). Buiten deze 13 nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Dit betekent dat de verantwoordelijkheid voor het ruimtelijk beleid meer bij provincies en gemeenten komt te liggen. Het Rijk zal zich alleen bezig houden met de zaken die prioriteit hebben. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Kern van de Wro is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vóóraf kenbaar maken en aangeven langs welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het rijk en provincies bemoeien zich voortaan uitsluitend met wat daadwerkelijk van nationaal respectievelijk van provinciaal belang is. Ook moeten rijk en provincies duidelijk maken of de borging van een belang gevolgen heeft voor ruimtelijke besluitvorming door provincies en gemeenten.

Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) respectievelijk provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. In het Barro, ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies, zoals natuur in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), of met het vrijwaren van functies. Dat betekent dat de AMvB regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

Ladder duurzame verstedelijking

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.6.1 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze ladder is in eerste instantie in werking getreden per 1 oktober 2012 en is aangepast per 1 juli 2017.

In artikel 3.6.1 lid 2 is opgenomen dat in de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving is opgenomen van de behoefte aan die ontwikkeling en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd.

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens jurisprudentie dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Voor wonen is daarmee de lijn, dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Voor overige stedelijke functies wordt in de jurisprudentie gesteld dat voor andere stedelijke ontwikkelingen als bedoeld in het Bro in de vorm van een terrein is 'in beginsel' geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als het ruimtebeslag minder dan 500 m² bedraagt. Bestaat de andere stedelijke ontwikkeling uit de toevoeging van een gebouw, dan ligt de ondergrens 'in beginsel' bij een bruto-vloeroppervlakte van minder dan 500 m².

Toepassing van de ladder op het plangebied:

De toevoeging op grond van het voorliggende bestemmingsplan betreft 1 woning. Hiermee blijft de toename binnen de norm van 11 woningen en hoeft in beginsel niet worden getoetst volgens de systematiek van de ladder.

Ter nadere motivatie van het plan in het kader van het zorgvuldige ruimtegebruik kan worden aangevoerd dat door de sloop van bedrijfsopstallen en de verkleining van het totale bouwvlak de totale oppervlakte aan bebouwing daalt door deze ontwikkeling.

Het plangebied ligt niet in het bestaande stedelijke gebied. Het initiatief is gebonden aan het buitengebied op grond van het beleid voor functieverandering van de gemeente Beuningen. Onderdeel van dit beleid is dat de nieuw te bouwen woning in beginsel op dezelfde locatie wordt gebouwd als de te slopen opstallen. De locatie is goed ontsloten op de bestaande wegenstructuur.

Conclusie

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

3.3 Provinciaal beleid

Algemeen

In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen van het provinciale beleid en in de Omgevingsverordening de bijbehorende regels en afspraken om de opgaven uit de Omgevingsvisie te realiseren.

Op 14 januari 2014 heeft het college van Gedeputeerde Staten de Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening vastgesteld. Provinciale Staten hebben de Omgevingsvisie in hun vergadering van 9 juli 2014 vastgesteld. De Omgevingsverordening is op 24 september 2014 vastgesteld. De Omgevingsvisie en -verordening zijn allebei op 18 oktober 2014 in werking getreden.

De Omgevingsvisie en –verordening zijn dynamische instrumenten. Doordat wetten veranderen of door de komst van nieuwe initiatieven, kijkt de provincie 2 keer per jaar of de plannen moeten worden aangepast. De laatste actualisatie betreft het actualisatieplan dat op 13 december 2017 is vastgesteld (geconsolideerde versie januari 2018).

Provinciale Omgevingsvisie Gelderland

De Gelderse omgevingsvisie is een integrale visie, niet alleen op het gebied van de ruimtelijke ontwikkeling, maar ook voor waterkwaliteit en veiligheid, bereikbaarheid, economische ontwikkeling, natuur en milieu, inclusief de sociale gevolgen daarvan. De omgevingsvisie is de vervanger van het streekplan en van strategische plannen voor water, milieu en mobiliteit.

De provincie kiest er in de Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

1. een duurzame economische structuur;
2. het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Ruimte in kleinere kernen en vrijgekomen bebouwing in het landelijk gebied kan worden benut voor wonen en nieuwe economische dragers en als versterking van de vitaliteit van het landelijk gebied. Bij de nadere invulling van de uitgangspunten wordt ruimte gelaten voor lokale of regionale initiatieven door gemeenten of regionale samenwerkingsverbanden. Bouwprogramma's voor nieuwe woningen zijn daarbij in regionaal verband afgestemd. Waar mogelijk kan lokaal maatwerk worden geleverd.

De strategie van de provincie om de doelen van 'duurzame economische structuurversterking' en 'een gezonde en veilige leefomgeving' te bereiken wordt gevoed door het besef dat stad en land elkaar nodig hebben. De provincie gaat voor:

- sterke steden, van belang voor toekomstige aantrekkingskracht, waar kennis zich samenbalt en waar veel jongeren naar toe trekken, waar ook nu al de meeste mensen wonen en werken;
- een vitaal platteland, waar mensen inspelen op grote veranderingen, waar inwoners zich actief inzetten voor hun gezamenlijke toekomst, een platteland met een eigen economische kracht en een grote natuurlijke en landschappelijke waarde, waar kwaliteit en vitaliteit samen op gaan.

Als leidend principe hanteert de provincie de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik. Dit houdt in dat in bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling moet worden aangegeven hoe met de ladder is omgegaan, zie ook 3.2 hierboven. De provincie hanteert voor de bepaling van bestaand stedelijk gebied de definitie uit het Bro.

In het voorliggende plan is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro.

Omgevingsverordening

De doelstellingen uit de omgevingsvisie zijn juridisch vertaald in de omgevingsverordening.

De verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee beleidsneutraal.

De omgevingsverordening richt zich net zo breed als de omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De omgevingsverordening heeft de status van een ruimtelijke verordening in de zin van artikel 4.1 Wet ruimtelijke ordening.

In het voorliggende plan is geen sprake van strijdigheid met regels van de omgevingsverordening.

Conclusie

Het bestemmingsplan is passend binnen de provinciale beleidskaders.

3.4 Gemeentelijk beleid

Strategische visie

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

1. De 4 verschillende kernen en gemeenschappen zijn uitgangspunt;
2. De gemeente Beuningen wil een compacte, servicegerichte en ondersteunende organisatie zijn;
3. In de gemeente Beuningen kun je duurzaam wonen en leven;
4. De gemeente Beuningen is zuinig op het buitengebied;
5. De economische ontwikkeling van de gemeente Beuningen past binnen het landschappelijke karakter;
6. De gemeente Beuningen is sterk verbonden met de regio en biedt goede leef- en recreatieruimte.

Structuurvisie Beuningen Groen en Dynamisch

Deze structuurvisie is op 8 mei 2012 vastgesteld door de gemeenteraad.

De hoofdopgaven zijn voor het oeverwallengebied te komen tot een groen-blauwe structuur waarmee dit gebied een toekomstvast en robuust ontwikkelingsperspectief wordt geboden. Het gaat om de ontwikkeling van de Waaloeverwal als een samenhangend superlandgoed, dat zich van zijn omgeving onderscheidt door eenduidigheid in de toepassing van landschapselementen, bebouwing en infrastructuur en het beheer daarvan. Daarnaast dient de recreatieve toegankelijkheid en aantrekkelijkheid van het gebied te verbeteren door het toevoegen van een langzaamverkeer netwerk, ingebed in een aantrekkelijke landschappelijke setting. Tot slot is de opgave een realistische strategie te ontwerpen voor dit landschappelijke raamwerk, waar particuliere initiatieven worden beoordeeld op de bijdrage die zij kunnen leveren aan de (zelf-)realisatie van deze landschappelijke ambitie.



structuurvisiekaart met aanduiding plangebied

De gemeente wil het unieke en waardevolle Waaloevergebied duurzaam ontwikkelen en behouden voor de toekomst. Er wordt ingezet op het tegengaan van de verrommeling van het landschap en er wordt geanticipeerd op de groeiende behoefte aan (stedelijk) recreatief uitloopgebied en landelijk wonen. In de gebiedsvisie 'De oeverwal als Landgoed' (H+N+S, 2008) zijn verschillende maatregelen voorgesteld om het groen-blauwe raamwerk in het Waaloevergebied te versterken, zoals de aanleg van wandelpaden en bos. Met de ontwikkeling van nieuwe erven met landgoedkarakter en herontwikkeling van bestaande erven, beide met kwalitatief hoogstaande architectuur, wordt deze visie haalbaar geacht.

Planspecifiek structuurvisie:

Het plangebied valt binnen het project 'oeverwal als landgoed' – lintzone. Dit onderdeel van de structuurvisie is in maart 2013 door de gemeenteraad ingetrokken.

Omdat het functieverandering in combinatie met sloop van voormalige bedrijfsbebouwing betreft, is de structuurvisie verder niet van toepassing op de voorgenomen ontwikkeling.

Landschapsvisie 'Landschap in beweging'

In 2006 hebben de gemeenten Beuningen, Druten en Wijchen gezamenlijk de landschapsontwikkelingsvisie voor het buitengebied, 'Landschapsvisie; Landschap in Beweging', opgesteld. Het plan geeft inzicht in de ontwikkelingsmogelijkheden en keuzen in het landschap voor de komende 10 jaar. De hoofddoelstellingen van de landschapsontwikkelingsvisie zijn het versterken van de identiteit van het fraaie rivierenlandschap en het tegengaan van versnippering van het landschap.

Hiervoor is een actieve natuur- en landschapsontwikkeling noodzakelijk. Uitgangspunt is een vitaal platteland met ontwikkelingsmogelijkheden op het gebied van de landbouw, recreatie, ontgrondingen, nieuwe landgoederen en eventueel nieuwe vormen van energie, mits zij bijdragen aan de karakteristiek van het landschap. De visie zet verder in op de versterking en ontwikkeling van de landschapstypen, die de karakteristiek vormen van dit fraaie rivierenlandschap tussen Waal en Maas. Voor de Waaloeverwallen, waartoe het plangebied behoort, geldt dat kleinschaligheid en afwisseling van functies belangrijke elementen zijn die moeten worden gerespecteerd bij de realisatie van nieuwe ontwikkelingen. Voor functieverandering van agrarische gebouwen in het buitengebied stelt de visie dat deze verandering moet bijdragen aan een impuls voor de leefbaarheid, vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Er moet dus een verbetering van

de omgevingskwaliteit plaatsvinden. Hierbij gelden de door de Provincie Gelderland gestelde randvoorwaarden. De nieuwe functie mag bijvoorbeeld niet storend zijn voor agrarische activiteiten en moet voldoen aan de eisen van verevening.

LandschapsOntwikkelingsPlan 2007

De visie voor deelzone Waaloeverwal is dat het kleinschalige samenspel van bebouwingslinten, dorpen, weiden en boomgaarden in onregelmatige patronen uitgangspunt is bij ontwikkelingen, evenals de zeer groene uitstraling door erfbeplanting, hagen en wegbeplantingen. Belangrijk is daarbij het behouden van een vitaal en divers agrarisch gebruik. De overgang naar de Waalkommen is geleidelijk en verloopt in een grove slinger ten noorden van de Maas- en Waalweg. Het goed vorm geven van deze overgang is bij nieuwe ontwikkelingen een ontwerpopgave.



Planspecifiek landschapsvisie en landschapsontwikkelingsplan:

Het plangebied valt in het gebied van de Waaloeverwallen. Onderdeel van het plan is een inrichtingsplan en een beeldkwaliteitsplan. Hiermee wordt beoogd de landschappelijke kwaliteit te behouden en de beeldkwaliteit te versterken.

Beleid functieverandering Buitengebied

Door de gemeente Beuningen zijn beleidsregels vastgesteld voor de functieverandering van vrijkomende bedrijfsgebouwen naar wonen in het buitengebied. Dit beleid is vastgesteld door het College van B&W op 26 januari 2010 en aangevuld met een besluit van 3 september 2013. Het beleid is opgesteld naar aanleiding van ontwikkelingen in de agrarische sector als schaalvergroting, waardoor veel ondernemers stoppen met het uitoefenen van het bedrijf of genoodzaakt zijn met nevenactiviteiten aanvullende inkomsten te verwerven. Het beleid is in afstemming met het beleid op dit vlak van de provincie Gelderland en de voormalige Stadsregio Arnhem-Nijmegen.

Planspecifiek beleid functieverandering:

Onderdeel van het beleid is dat bij sloop van tenminste 750m² aan voormalige bedrijfsgebouwen een extra woning of een woongebouw van maximaal 1.000 m³ kan worden gebouwd. Hier wordt aan voldaan, er wordt 750m² aan opstallen gesloopt. Dit wordt geborgd in de regels van het bestemmingsplan, waarin als voorwaardelijke verplichting is opgenomen dat de nieuwe woning op het westelijke bestemmingsvlak pas in gebruik mag worden genomen wanneer de sloop van de opstallen heeft plaatsgevonden.

Aanvullende voorwaarden uit dit beleid wordt ook aan voldaan. Het agrarische bouwvlak vervalt

volledig, het agrarische bedrijf wordt beëindigd, de nieuwe bestemmingsvlakken voor wonen zijn aanzienlijk kleiner dan het vervallen agrarische bouwvlak en de nieuwbouw van de nieuwe woning vindt stedenbouwkundig op dezelfde locatie plaats.

Conclusie

Het initiatief past binnen het gemeentelijke beleid.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

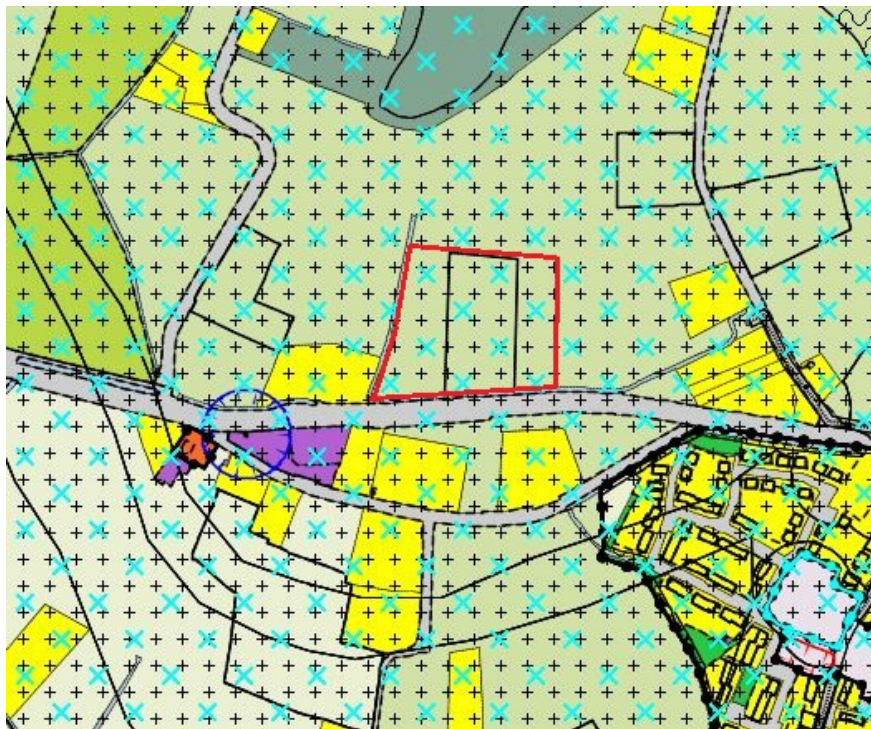
4.1 Algemeen

Diverse wetten en beleidsregels schrijven voor dat er nader onderzoek gedaan moet worden naar de effecten van een voorgestelde ruimtelijke ingreep. In dit hoofdstuk worden de resultaten van de diverse onderzoeken weergegeven.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009 van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG richtlijn) geraadpleegd. Hierin worden richtafstanden voor zowel het omgevingstype 'gemengd gebied' als 'rustige woonwijk' aanbevolen. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van het gebiedstype 'rustig woongebied'. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande woningen gelegen buiten betreffend perceel.



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan met aanduiding van het plangebied. De bestemmingsvlakken voor wonen zijn geel, in de paarse vlakken bedrijven in de omgeving en vier bouwvlakken voor agrarische bedrijven. (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het plan maakt een milieugevoelige functie mogelijk in de vorm van wonen.

Bedrijven in de omgeving

In de omgeving zijn enkele bedrijven aanwezig, te weten:

Van Heemstraweg 17

- horeca
- SBI-2008: 56.30
- Milieucategorie: 1
- Richtafstand: 10 meter
- Afstand tot plangebied: 200 meter

Van Heemstraweg 15

- benzinestation
- SBI-2008: 47.30
- Milieucategorie: 3.1
- Richtafstand: 50 meter
- Afstand tot plangebied: 110 meter

Bonenkampstraat 2

- grondgebonden veehouderij
- SBI-2008: 01.41, 01.42
- Milieucategorie: 3.2
- Richtafstand: 100 meter
- Afstand tot plangebied: 130 meter

Oude Koningstraat 5

- glastuinbouw
- SBI-2008: 01.11, 01.13
- Milieucategorie: 2
- Richtafstand: 30 meter
- Afstand tot plangebied: 190 meter

Scharsestraat 15

- fruitboomgaard
- SBI-2008: 01.24, 01.25
- Milieucategorie:
- Richtafstand: richtlijn nvt voor open teelt,
zie toelichting hieronder
- Afstand boomgaard tot plangebied: > 50 meter

Scharsestraat 6

- fruitboomgaard
- SBI-2008: 01.24, 01.25
- Milieucategorie:
- Richtafstand: richtlijn nvt voor open teelt,
zie toelichting hieronder
- Afstand boomgaard tot plangebied: > 50 meter

Nadere toelichting op de bovenstaande tabel voor het bedrijf Van Heemstraweg 15, benzinestation. De bedrijfslocatie betreft een tankstation, voorheen met verkoop van LPG. De grens van het gebied waar brandstof mag worden verkocht ligt op 110 meter afstand van de westelijke grens van het nieuwe woonbestemmingsvlak. Het vulpunt van de LPG installatie ligt op ca. 200 meter afstand. De risico contour van dit vulpunt is aangegeven op de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan, zie ook de blauwe cirkel op bovenstaande afbeelding (pagina 26). Deze contour heeft een diameter van 90 meter en ligt op enige afstand van het plangebied. Volgens de VNG richtlijn is een afstand van 50 meter bepalend voor het aspect risico bij een LPG omzet van minder dan 1.000m³ per jaar. Aan deze afstand wordt voldaan.

Voor een benzinestation zonder LPG is de richtafstand maximaal 30 meter volgens de VNG richtlijn.

De locatie zelf is aan te duiden als gemengd gebied in plaats van een rustige woonwijk, dit gezien de ligging van aan de verkeersader de Van Heemstraweg en omliggende bedrijvigheid. Op grond daarvan kan nog gebruik gemaakt worden van de mogelijkheid om de richtafstanden met 1 stap te verlagen. Omdat voldaan wordt aan de standaard afstanden uit de tabellen voor een rustige woonwijk, is daar geen gebruik van gemaakt.

Omliggende boomgaarden

De landerijen rondom het plangebied bestaan uit boomgaarden. Deze zijn in eigendom van dezelfde eigenaar als het plangebied. De bovengenoemde VNG richtlijn is niet van toepassing op open teelt. Bij een boomgaard worden gewasbeschermingsmiddelen gebruikt. Om belemmeringen voor de gezondheid en het milieu te voorkomen worden er spuitzones bepaald. Deze spuitzones bepalen de

afstand tussen de boomgaard en een gevoelige bestemming. Over het algemeen is op basis van vaste jurisprudentie in de praktijk de vuistregel voor de afstand tussen de boomgaard en een gevoelige bestemming 50 meter. Er kan van deze afstand worden afgeweken indien gemotiveerd wordt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon-leefklimaat.

Bij de realisatie van het voorliggende plan is er sprake van een gevoelige bestemming, wonen.

De boomgaarden zijn verouderd, en zullen voor een groot deel worden gerooid. Tenminste een gebied van 50 meter rondom de nieuwe woonbestemmingsvlakken zal worden gerooid voor zover het productieboomen betreft, daarmee wordt voldaan aan de afstandsnorm van 50 meter.

Ter borging hiervan is in de regels en de verbeelding van dit bestemmingsplan een milieuzone – spuitzone opgenomen, over een afstand van 50 meter westelijk, noordelijk en oostelijk van de nieuwe woonbestemming. In deze zone mag geen gebruik worden gemaakt van chemische bestrijdingsmiddelen.

Een kanttekening wordt gemaakt in relatie tot het inrichtingsplan, daarin is opgenomen dat aan weerszijden van de nieuwe woonbestemmingsvlakken een strook fruitbomen blijft gehandhaafd, dit is echter hobbymatig, geen productieteelt. Hier mag op grond van de milieuzone in de regels van dit bestemmingsplan geen gebruik worden gemaakt van chemische bestrijdingsmiddelen.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor dit plan.

4.3 Bodem

Voor de ontwikkeling is een verkennend milieukundig bodemonderzoek en een verkennend bodemonderzoek asbest uitgevoerd (Envita, 206753-10/R01, 4 november 2016). Dit onderzoek betrof het agrarische bouwvlak.

De positionering van de woonbestemmingsvlakken komt niet volledig overeen met de ligging van het agrarische bouwvlak. Op grond hiervan is een aanvullend verkennend bodemonderzoek gedaan (Ortageo, 206753-14/B02, 31 januari 2018). Beide onderzoeken zijn samengevoegd in bijlage 2 bij deze toelichting.

Het plangebied is al lange tijd in gebruik voor agrarische doeleinden, vanaf 1960 tot en met heden overwegend als boomgaard. Op grond van de boomgaard is het standaard onderzoek aangevuld met een analytisch onderzoek naar bestrijdingsmiddelen.

Daarnaast is de locatie van de voormalige ondergrondse brandstof tank specifiek onderzocht. De verharding van het terrein is specifiek onderzoek op asbest, zowel in de bovengrond als in het landbouwpad naar de fruitboomgaarden van halfverharding.

Uit het onderzoek is gebleken dat de bovengrond licht verontreinigd is met OCB's. De locatie van de voormalige brandstoftank is niet verontreinigd.

In het puin is één stukje asbest aangetoond, dit vormt geen aanleiding tot nader onderzoek, in de grond is geen asbest aangetoond.

Op het erf werd bij het verkennende onderzoek koperverontreiniging aangetroffen, dit is met aanvullend booronderzoek afgeperkt. Uit deze afperking blijkt dat het om een spot gaat.

De spot koperverontreiniging wordt van verondersteld dat deze is te relateren aan aangetroffen bijmengingen met brokken baksteen en wordt beschouwd als een incidenteel verhoogd gehalte. Deze spot vormt geen belemmering voor de geplande bestemmingsplanwijziging omdat de

tussenwaarde niet wordt overschreden. De betreffende spot is aangetroffen bij punt 06 op onderstaande boorkaart. De omliggende punten zijn van het aanvullende onderzoek.



boorpunten kaart van het milieukundige bodemonderzoek

4.4 Wegverkeerslawaaai

Wonen is een geluidsgevoelige functie ingevolge de Wet geluidhinder. Er is onderzoek gedaan naar het geluidsniveau als gevolg van het wegverkeer, zie bijlage 3.

In de Wet geluidhinder (Wgh, art. 74 lid 1) is bepaald dat elke weg van rechtswege een zone heeft. Indien de zone van de weg een overlap kent met het plangebied, is een akoestisch onderzoek noodzakelijk en dient de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting in acht te worden genomen. Een zone is het akoestisch aandachtsgebied. De breedte van deze zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de status van de weg.

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buiten stedelijk gebied
5 of meer	350 meter	600 meter
3 of 4	350 meter	400 meter
1 of 2	200 meter	250 meter

De locatie is buitenstedelijk en omliggende wegen hebben 1 of 2 rijstroken, de in aanmerking te nemen zone is 250 meter. De in aanmerking te nemen weg is de Van Heemstraweg.

De bestaande woning en de locatie voor het nieuwe woongebouw zijn onderzocht:



kaartje van de punten uit het onderzoek wegverkeerslawaaï

Uit het onderzoek blijkt dat niet overal kan worden voldaan aan de in de Wet geluidhinder aangegeven voorkeurswaarde van 48 dB, zie ook onderstaande tabel met de resultaten van de meetpunten.

Resultaten t.b.v. toetsing Wgh / beleid				
			Van Heemstraweg	
Naam	Omschrijving	Hoogte [m]	Wgh / RO (incl. aftrek)	RO / BB (excl. aftrek)
01_A	voorgevel woning 1	1,5	52	57
01_B	voorgevel woning 1	4,5	54	59
02_A	linker zijgevel woning 1	1,5	47	52
02_B	linker zijgevel woning 1	4,5	49	54
03_A	achtergevel woning 1	1,5	40	45
03_B	achtergevel woning 1	4,5	41	46
04_A	rechter zijgevel woning 1	1,5	48	53
04_B	rechter zijgevel woning 1	4,5	50	55
05_A	voorgevel woning 2	1,5	53	58
05_B	voorgevel woning 2	4,5	54	59
06_A	linker zijgevel woning 2	1,5	48	53
06_B	linker zijgevel woning 2	4,5	50	55
07_A	achtergevel woning 2	1,5	40	45
07_B	achtergevel woning 2	4,5	42	47
08_A	rechter zijgevel woning 2	1,5	49	54
08_B	rechter zijgevel woning 2	4,5	50	55

tabel resultaten toetsing

Ten behoeve van het project dienen hogere grenswaarden te worden vastgesteld. De gemeente Beuningen heeft hiervoor beleidsregels vastgesteld, Hogere waarden Wet geluidhinder.

Onder voorwaarden kunnen hogere waarden worden vastgesteld, het plan moet daarbij voldoen aan tenminste 1 criterium uit de beleidsregels. Het voorliggende plan voldoet aan de criteria:

- de woning wordt gesitueerd als vervanging van bestaande bebouwing (dit ingeval van sloop en vervangende nieuwbouw van de bestaande bedrijfswoning Van Heemstraweg 14a)
- de woning vult een open plaats op tussen bestaande bebouwing
- de woningen worden buiten de bebouwde kom verspreid gesitueerd

Van belang daarbij is dat de woningen tenminste één geluidsluwe zijde hebben. Beide woningen hebben een geluidsluwe achtergevel. Bij de uitwerking van de woningen voor een omgevingsvergunning dient aan aanvullende eisen te worden voldaan.

Conclusie

op grond van het aspect wegverkeerslawaai dient voor het plan hogere grenswaarden te worden vastgesteld.

In de bouwplanfase moeten maatregelen aan de woning worden getroffen om te kunnen voldoen aan de eisen van het bouwbesluit. Een extra akoestisch onderzoek is in de bouwplanfase nodig om de benodigde geluidwering te garanderen. Onder deze voorwaarde kan worden voldaan aan hetgeen in de Wgh is opgenomen en zal sprake zijn van een goed leefklimaat.

4.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. Dit is opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2, Wm). Artikel 5.16

Wm (eerste lid) geeft aan hoe en onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden kunnen uitoefenen in relatie tot luchtkwaliteitseisen. Als aannemelijk is dat aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van een stof;
- d. een project is genoemd of past binnen het NSL of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Onderdeel c. is uitgewerkt in het Besluit en Regeling "niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM).

Voor woningbouwlocaties is als NIBM-grens aangegeven dat locaties kleiner of gelijk aan minder dan 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg niet in betekenende mate bijdragen.

Dit plan voldoet hier ruim aan en draagt dus niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Nadere toetsing is volgens de Regeling NIBM niet noodzakelijk.

Conclusie

Dit plan voldoet ruim aan het Besluit en Regeling "niet in betekenende mate bijdragen" aan de luchtverontreiniging. Nadere toetsing is volgens de Regeling NIBM niet noodzakelijk.

4.6 Externe veiligheid

Onder externe veiligheid wordt verstaan het beheersen van risico's die voortvloeien uit de opslag, productie, het gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen.

Voor (de omgeving van) de meeste risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. In artikel 1 van het Bevi is bepaald wat kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten zijn. In het besluit zijn ook het plaatsgebonden risico en het groepsrisico gedefinieerd. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn veiligheidsafstanden opgenomen tot risicobronnen.

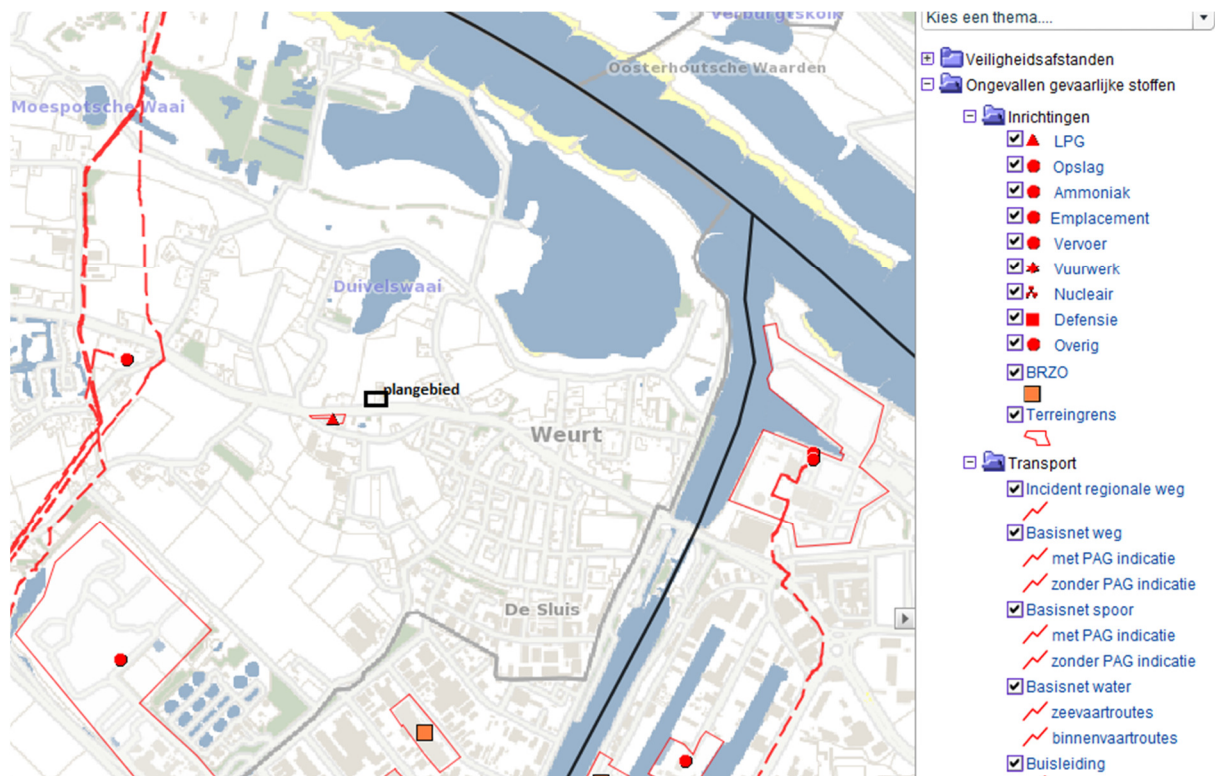
Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer (Barim) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Daarnaast is voor de omgeving van transportassen de Wet Basisnet en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Btev) recentelijk inwerking getreden. Voor buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing. In het Bevb is opgenomen, dat wanneer een nieuwe ontwikkeling in het invloedsgebied plaatsvindt (door middel van onder andere een bestemmingsplanwijziging) onderzocht dient worden of de ontwikkeling binnen het plaatsgebonden risico van 10^{-6} /jr komt te liggen en dat het groepsrisico bepaald dient te worden. Kwetsbare objecten mogen niet binnen de PR 10^{-6} contour liggen.

De contour van 10^{-6} voor het plaatsgebonden risico betekent de afbakening van een gebied waarbinnen een risico groter is dan 1 op 1 miljoen waarbij een denkbeeldige persoon die permanent op de betreffende plek aanwezig is, dodelijk verongelukt door een ongeluk.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een

contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt.

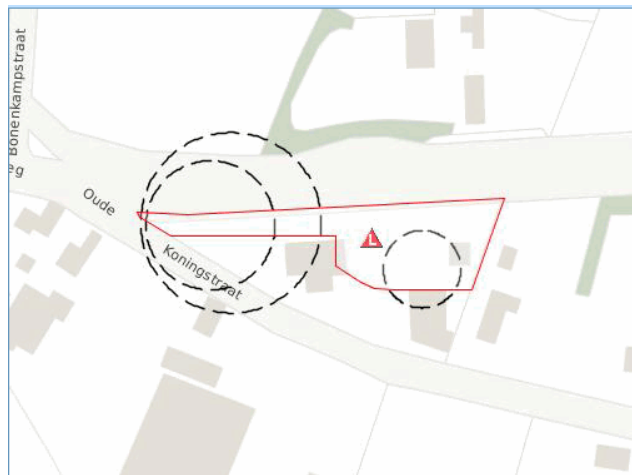


Uitsnede risicokaart plangebied + omgeving (bron: risicokaart.nl, d.d. 3 januari 2018)

Op bovenstaande kaart is zichtbaar dat in de nabijheid van het plangebied een inrichting met een risicovolle activiteit aanwezig is. Dit is het benzinestation aan de overzijde van de Van Heemstraweg richting Beuningen. De risico countouren van deze inrichting worden met name bepaald door de locatie van de vulpunten. De risico contour van het lpg vulpunt ligt op een grotere afstand dan 150 meter tot de grens van het plangebied, i.c. circa 200 meter. Op onderstaande afbeelding zijn deze contouren aangegeven.

Ondergronds liggen eveneens aan de westzijde buisleidingen, de meest nabije ligt op circa 800 meter afstand en is daarmee niet relevant voor het plaatsgebonden risico of het groepsrisico.

Uitvergroting Van Heemstraweg 13 Weurt, met risicocontour en specifieke informatie:



kaart risicocontouren van benzinestation Van Heemstraweg 13, bron risicokaart.nl d.d. 3 januari 2018

Type LPG (Categorie B)	
Specifieke informatie bij het type	
Vergunde jaardoorzet LPG [m3]	>= 1.000
Specifieke informatie installatie	
Volgnummer	1
Soort	VULPUNT
Naam van de installatie	Vulpunt
Risicoafstanden	
Risicoafstand (PR 10-5) [m]	25
Risicoafstand (PR 10-6) [m]	35
Groepsrisico	
Groepsrisico overschrijding	N
Afstand tot grens invloedsgebied verantwoording groepsrisico [m]	150
Specifieke informatie installatie	
Volgnummer	2
Soort	RESERVOIR
Naam van de installatie	LPG-reservoir
Risicoafstanden	
Risicoafstand (PR 10-6) [m]	25
Groepsrisico	
Afstand tot grens invloedsgebied verantwoording groepsrisico [m]	150
Ligging reservoir	ONDERGRONDS
Waterinhoud reservoir [m3]	20
Specifieke informatie installatie	
Volgnummer	3
Soort	AFLEVERINSTALLATIE
Naam van de installatie	LPG-afleverinstallatie
Risicoafstanden	
Risicoafstand (PR 10-6) [m]	15

(bron: risicokaart.nl, d.d. 3 januari 2018)

4.7 Geur

Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad. De hindercontour volgt uit het Besluit landbouw milieubeheer en betreft 100 meter tussen inrichting en geurgevoelig object categorie I of II en 50 meter tussen inrichting en geurgevoelig object categorie III, IV of V.

Planspecifiek:

In de nabijheid van het plangebied is een veehouderij gevestigd, aan de Bonenkampstraat op hemelsbreed ca. 130 meter, dit is een kleine grondgebonden veehouderij.

De aan te houden afstanden tussen bedrijven en geurgevoelige objecten zijn 50 meter buiten de bebouwde kom en 100 meter binnen de bebouwde kom. Hier betreft het een situatie buiten de bebouwde kom.

Er wordt ruimschoots voldaan aan de aan te houden afstanden, zodat het aspect geur geen belemmering oplevert voor het plan.

4.8 Watertoets

Regelgeving

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

- Rijksbeleid: Waterwet, Nationaal Waterplan 2009 - 2015, Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid in de 21^e eeuw en Nationaal Bestuursakkoord Water;
- Provinciaal beleid: Waterplan Gelderland 2010 - 2015, Waterhuishoudingsplan Gelderland (WHP3) en Gelders Milieuplan;
- Waterschapsbeleid: Waterbeheerplan 2010 - 2015, Nota riolering 'Samen door één buis' (2012), Waterbeheersplan Gelders Rivierengebied II (2002-2006), Stroomgebiedsvisie Rivierenland en Strategienota 2006-2009;
- Gemeente: Waterplan Beuningen en Gemeentelijk RioleringsPlan 2013 - 2017.

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

1. Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van het “hydrologisch neutraal” bouwen. Hierbij moet de hydrologische situatie, voor wat betreft de afvoer van hemelwater, minimaal

gelijk blijven aan de oorspronkelijke situatie. De oorspronkelijke landelijke afvoer (naar het oppervlaktewater) mag niet overschreden worden.

2. In aansluiting op het landelijk beleid hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe met het schone hemelwater omgegaan kan worden.
3. Bij alle nieuwbouwplannen moet (vuil) afvalwater en (schoon) hemelwater gescheiden worden behandeld. Het schone en vuile water worden daarbij apart aangeleverd aan de riolering of, indien mogelijk, wordt het schone water aan de natuur teruggegeven. Dit is ook het geval als in openbaar gebied nog steeds een gemengd rioolstelsel aanwezig is.

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

Uitgangspunten Waterschap Rivierenland

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

- a. Waterneutraal inrichten. Om te voorkomen dat door de aanleg van nieuw verhard oppervlak wateroverlast ontstaat, is de aanleg van extra waterberging van belang om het verlies aan waterberging in de bodem te compenseren.
- b. Schoon inrichten. Om te voorkomen dat de waterkwaliteit van het oppervlaktewater negatief wordt beïnvloed. Het waterschap streeft naar 100% afkoppeling van schoon hemelwater van verharde oppervlakken (gebouwen, wegen en ander terreinverharding).
- c. Veilig inrichten. Door nieuwbouwplannen mag de veiligheid van een (primaire) waterkering, het waterkerend vermogen, niet worden aangetast.

Uitgangspunten gemeente

Waterplan

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

1. Afkoppelen: het afkoppelen van 25 % van het verhard oppervlak van het gemengd stelsel in 2010; 100 % afkoppelen bij uitbreidingsplannen.
2. Waterkwaliteit: verbeteren van de oppervlaktewaterkwaliteit in Beuningen conform de functie toekenning van het oppervlaktewater.
3. Het toekennen van functies aan het oppervlaktewater: functietypen gedefinieerd die bestaan uit een onderling samenhangend geheel van doelstellingen met betrekking tot waterkwaliteit, waterkwantiteit, natuurwaarden, inrichting en onderhoud. Er wordt onderscheid gemaakt in de volgende functietypen: natuurlijk water, belevingswater, kijkwater
4. Veiligheid: bij de aanleg en inrichting van waterlopen wordt bewust rekening gehouden met de kindveiligheid van het water.
5. Waterbeleving: water meer zichtbaar maken en elementen toevoegen

Gemeentelijk rioleringsplan 2013 - 2017

De gemeenteraad heeft het Gemeentelijk RioleringsPlan 2013 - 2017 (GRP) in november 2012

vastgesteld. Hierin is het beleid voor de zorgplicht voor het afvalwater, het afvloeiend hemelwater en het grondwater vastgelegd. Samengevat hieruit het volgende:

Afvalwater

Er is geen riolsysteem aanwezig, het is een gebied met een drukriool. Om de recreatiewoningen van een riool te voorzien, moet een nieuwe pompinstallatie worden geplaatst in afstemming met de gemeente. Het regenwater mag niet afvoeren op de vuilwater riolering.

Wateroverlast

De gemeente streeft ernaar wateroverlast te voorkomen, maar kan dit niet uitsluiten. Dit houdt in dat de gemeente er voor kiest op basis van theoretische benadering, middels rioolberekeningen, water op straat te accepteren voor een minimale periode (de norm is gesteld op 1 keer per 2 jaar).

Klimaatverandering

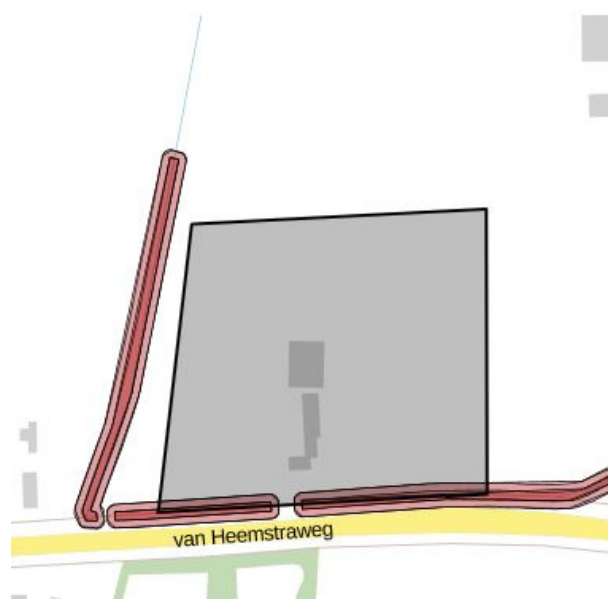
De gemeente maakt per typegebied verschillende acceptatieniveaus. Het betekent een verbreding ten opzichte van de traditionele aanpak: niet alleen het ondergrondse afvoersysteem beschouwen, maar ook het bovengrondse.

Van een perceelseigenaar wordt heden ten dage meer verwacht. Het nieuwe uitgangspunt is dat de perceelseigenaar zelf het regenwater moet verwerken. Hierdoor komt er minder regenwater in het riool terecht, hetgeen ten goede komt aan de werking van de zuiveringsinstallatie. Als verwerking op eigen terrein in redelijkheid niet mogelijk is, dan kan het overtollige regenwater afgevoerd worden naar het openbare terrein.

Gezien de ligging van het plangebied is het goed mogelijk om op eigen terrein het regenwater te verwerken door middel van infiltratie in de ondergrond. Eventueel kan een overloop van de hemelwaterafvoeren naar de sloot worden gemaakt.

Watertoets

De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl), zie bijlage 4. Uit de ingevoerde gegevens volgt dat er sprake is van een ruimtelijk plan dat een geringe invloed heeft op de taken en belangen van het waterschap.



kaart van de watertoets

Aan de zuidzijde van het plangebied ligt een A-watergang. Deze A-watergang heeft een beschermingszone van 4 meter aan weerszijden.

Deze beschermingszone is in het bestemmingsplan opgenomen en in de regels geborgd. De beschermingszone heeft geen directe gevolgen voor het plan, de bebouwing komt ruimschoots buiten de beschermingszone.

Voorafgaand aan de verplaatsing van de uitrit moet bij het waterschap een watervergunning worden aangevraagd.

4.9 Ecologie

In Nederland is de bescherming van natuurwaarden per 1 januari 2017 in de nieuwe Wet natuurbescherming geregeld. In deze wet zijn drie wetten verenigd, de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. De Natuurbeschermingswet 1998 zorgt voor de bescherming van (natuur)gebieden, de Flora en faunawet regelt de bescherming van in het wild levende planten- en diersoorten en de Boswet reguleert de bosopstanden.

Activiteiten die mogelijk negatieve gevolgen kunnen hebben voor de natuurwaarden mogen niet plaats vinden zonder vergunning. Verder is iedereen verplicht zorgvuldig om te gaan met natuurgebieden, de zogenaamde zorgplicht.

De Flora- en faunawet is gericht op de bescherming van soorten. Deze wet beschermt een groot aantal in het wild levende planten- en diersoorten, ook buiten beschermde natuurgebieden. Op grond van de Flora en faunawet is het verboden beschermde planten te vernielen of te beschadigen, beschermde dieren te verstoren, verwonden of te doden. Daarnaast is het verboden rust- en verblijfplaatsen van beschermde diersoorten te beschadigen, weg te nemen of te vernielen.

Ontheffing van deze regels is onder voorwaarde mogelijk.

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

Het terrein is in de huidige situatie een productieboomgaard met bedrijfsgebouwen, waarbij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen gewasbeschermingsmiddelen en het vervangen van bomen horen bij de reguliere bedrijfsvoering.

Met dit bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt om een nieuwe woning of woongebouw te realiseren en de sloop van de bedrijfsopstallen. Om de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan nader in te schatten is een onderzoek gedaan naar de effecten op de flora en fauna van het plangebied door de voorgenomen ingreep. Dit onderzoek is gedaan in de vorm van een quickscan, zie het rapport in bijlage 6 (ECOquickscan d.d. 5 september 2017).

De quickscan flora en fauna heeft als doel te bezien of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk verstoring kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep. Tevens is beoordeeld of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op Natura 2000 gebieden die volgens de Wet natuurbeschermingswet zijn beschermd, of deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland.

De uitkomst van de quickscan voor wat betreft de soortenbescherming is dat er geen negatieve effecten op beschermde planten- en/of diersoorten worden verwacht. Nader onderzoek naar eventueel binnen het plangebied voorkomende beschermde soorten is niet nodig. Daarnaast ligt het

plangebied niet in of nabij een gebied wat deel uitmaakt van het Natuurnetwerk of een gebied dat is aangewezen als speciale beschermingszone. Gebiedsbescherming is op deze locatie niet aan de orde. Wel gelden de algemene voorwaarden:

- In het broedseizoen van vogels mogen, zonder controle voorafgaan door een ecooloog, de vegetaties, bosjes en opstallen in het plangebied niet worden verwijderd. De start van werkzaamheden tijdens deze periode zou kunnen leiden tot verstoring, beschadiging of vernieling van nesten, rustplaatsen en eieren. Alle vogels zijn beschermd.
- Bij het uitvoeren van werkzaamheden moet altijd rekening worden gehouden met aanwezige planten en dieren. Zo dienen maatregelen te worden getroffen om bijvoorbeeld verstoring tot een minimum te beperken. Dieren moeten de gelegenheid hebben om uit te wijken en mogen niet opzettelijk worden gedood. Dit kan door:
 - voortijdig maaien van het plangebied zodat dieren wegtrekken;
 - het beperken van verlichting tijdens de avonduren in het voorjaar, zomer en herfst ten behoeve van vleermuizen en andere nachtdieren;
 - het slopen en rooien starten buiten het voortplantingsseizoen en het winter(slaap)seizoen.

4.10 Cultuur & archeologie

4.10.1 Cultuurhistorie

De gemeente heeft een cultuurhistorische waardenkaart opgesteld (RAAP-rapport 1603). Het plangebied behoort tot de gebiedscategorie “jong cultuurland, de voormalige uiterwaarden (Volle Middeleeuwen)”.



Cultuurhistorische kenmerkenkaart Gemeente Beuningen

RAAP-rapport 1603, kaartbijlage 3, schaal 1:12.500

cultivering (Middeleeuwen - Nieuwste tijd)

dorpspolder (Middeleeuwen)

jong cultuurland, de voormalige uiterwaarden (Volle Middeleeuwen)

boerengroen

wegbeplanting

weg of pad, situatie 1832

restgeul

Uitsnede cultuurhistorische kenmerkenkaart en legenda (bron: RAAP-rapport 1603)



Militaire tekening (bonneblad) 1868 met plangebied, bron: kadaster, topotijdsreis



Militaire tekening (bonneblad) 1895 met plangebied, bron: kadaster, topotijdsreis

De locatie Van Heemstraweg 14a is lang onbebouwd geweest en in gebruik als landbouw gebied. Door de aanleg van de Van Heemstraweg tussen Weurt en Beuningen in de 50-er jaren van de vorige eeuw, is het plangebied aan de openbare weg komen te liggen. Eerst daarna is bebouwing gekomen.

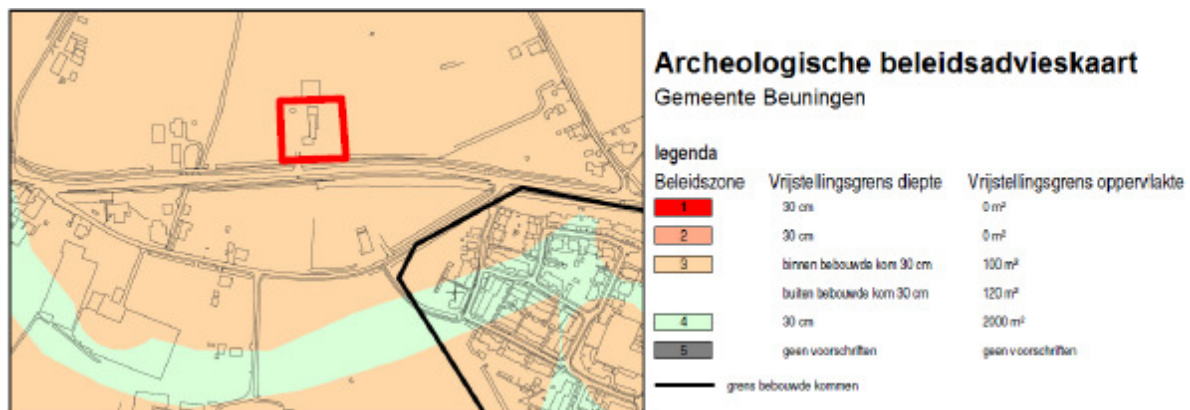
Cultuurhistorisch is geen sprake van waardevolle kenmerken.

4.10.2 Archeologie

De gemeente heeft een archeologische waardenkaart opgesteld (RAAP-rapport 2170).

Het plangebied had in het bestemmingsplan Buitengebied Beuningen een hoge archeologische verwachtingswaarde, waarbij op grond van de archeologische waardenkaart bij een ingreep groter dan 120m² en dieper dan 30cm archeologisch onderzoek dient te worden gedaan.

Dit was gebaseerd op de archeologische verwachtingenkaart van de gemeente Beuningen.



Uitsnede archeologische verwachtingenkaart (bron: RAAP-rapport 2170)

Ten behoeve van de planontwikkeling is onderzoek gedaan naar de aanwezige archeologische waarden. In het plangebied is een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 6 (Hamaland Advies, nr. 171630, d.d. 18 september 2017).

Bureau onderzoek

Op basis van het bureauonderzoek is een gespecificeerde verwachting opgesteld. Op basis van beschikbare historische kaarten is het plangebied pas vanaf 1972 bebouwd. Daarvoor was het eerst in gebruik als akkerland en vanaf midden jaren '50 als boomgaard. Door het agrarisch gebruik en de boomgaard is waarschijnlijk (een deel van) het oorspronkelijke bodemprofiel verstoord geraakt tot op maximaal 50 cm onder maaiveld. De daadwerkelijk verstoring van de bodem hangt af van de dikte van de in het plangebied aanwezige dijkdoorbraakafzettingen. Hierdoor zijn mogelijk in het verleden eventueel aanwezige archeologische resten of sporen verstoord geraakt als gevolg van menselijk handeling of verspoeling. Eventueel dieper gelegen archeologische resten zullen naar alle waarschijnlijkheid in situ bewaard zijn gebleven.

De intactheid van de bodem is vervolgens getoetst met behulp van verkennende boringen.

Veldonderzoek



boorpuntenkaart van het veldonderzoek

Om de verwachting uit het bureau onderzoek te toetsen en aan te vullen is in het plangebied een verkennend booronderzoek uitgevoerd.

In alle boringen in het plangebied is de natuurlijke ondergrond duidelijk verstoord tot ten minste 20 cm onder maaiveld. In 3 van de 5 boringen is hieronder een onverstoorde bodemopbouw aangetroffen. Bij de andere 2 boringen zijn verstoringen aangetroffen tot op een diepte van ca. 80 tot 90 cm.

In geen van de boringen zijn archeologische indicatoren aangetroffen. het bodemprofiel vertoont een natuurlijk profielverloop zonder kenmerken van bodemvorming en sporen van ontkalking door menselijke bewoning. Er wordt geen vervolgonderzoek geadviseerd. De kans dat met de voorgenomen bodemingrepen archeologische waarden verstoord gaan worden is nihil.

Conclusie

Vanuit de aspecten cultuurhistorie en archeologie zijn er geen belemmeringen voor het plan.

4.11 Verkeer en parkeren

Verkeer

Als gevolg van de bouw van een nieuwe woning of woongebouw zal het aantal verkeersbewegingen ter plekke van de Van Heemstraweg 14a beperkt toenemen. Anderzijds vervalt het verkeer ten behoeve van het agrarische bedrijf en de voormalige landwinkel. Deze vermindering is vergelijkbaar met de toename voor het woongebouw.

Per saldo gaat het om geringe wijzigingen en zal het niet wezenlijk van invloed zijn op de verkeersbelastingen en verkeerssituatie ter plekke.

Toegang

De bestaande inrit vervalt, er wordt een nieuwe inrit gemaakt 15 meter westelijk ten opzichte van de bestaande inrit. De nieuwe inrit is een gezamenlijke inrit voor beide woningen.

De verkeerssituaties van de bestaande en nieuwe inrit zijn vergelijkbaar.

Parkeren

Het parkeren dient op eigen terrein te worden opgelost. De beide percelen van de woningen zijn zodanig groot dat parkeren op eigen terrein ook mag worden verwacht.

Het is niet de bedoeling dat er, als gevolg van dit plan, langs de openbare weg geparkeerd gaat worden. De inrichting van het straatprofiel en de bermen lenen zich ook minder goed voor parkeren langs de openbare weg.

Hoofdstuk 5 Juridische opzet

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan reguleert het gebruik van de gronden binnen het plangebied.

Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatings-planologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);

en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:

- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Erfgoedwet, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook van belang voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

5.2 Algemene opbouw van de regels

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

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

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. In dit hoofdstuk zijn artikelsgewijs de regels behorende bij de specifieke bestemming neergelegd. De artikelen zijn in alfabetische volgorde opgezet volgens een vast stramen, voor zover deze relevant zijn voor het betreffende artikel:

- Bestemmingsomschrijving
hierin is bepaald voor welke doeleinden de gronden bestemd zijn (m.a.w. voor welk gebruik de gronden zijn gereserveerd);

- **Bouwregels**
in deze bepaling is aangegeven aan welke maatvoeringseisen de bebouwing binnen de betreffende bestemming moet voldoen;
- **Afwijken van de bouwregels**
in deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan het bevoegd gezag ten aanzien van bepaalde bouwregels
- **Specifieke gebruiksregels**
in de bestemmingsregelingen is in bepaalde situaties expliciet aangegeven welk gebruik in ieder geval in strijd wordt geacht met de aan de gronden gegeven bestemming. Een dergelijk gebruiksverbod is een nadere invulling van het algemeen gebruiksverbod zoals opgenomen in artikel 2.1 van de Wabo;
- **Afwijken van de gebruiksregels**
deze bepaling bevat afwijkingsbevoegdheden van gebruiksregels

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

- **Algemene bouwregels**
In dit artikel is een regeling opgenomen voor ondergeschikte bouwdelen die de bouwhoogte, dan wel het bouwvlak overschrijden.
In de algemene bouwregels is tevens een regeling opgenomen voor gebouwen en bouwwerken die legaal zijn (of kunnen worden) gebouwd maar afwijken van de bouwregels van het bestemmingsplan. Deze zijn in de bestaande maatvoering toegestaan.
- **Verplichting**
Voor een bestemmingsplan kunnen specifieke verplichtingen worden gesteld, deze worden in dit artikel opgenomen.

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

- **Overgangsrecht**
In dit artikel is onder meer aangegeven dat de bestaande bouwwerken dan wel vergunde rechten tot het oprichten van een bouwwerk worden gerespecteerd, ook al wijken deze af van het onderhavige bestemmingsplan. Deze bouwwerken mogen gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd. Het is dus niet toegestaan om een bouwwerk af te breken en geheel te vernieuwen. Evenmin is het toegestaan om het bouwwerk geleidelijk aan helemaal te vernieuwen. In het geval het bouwwerk door een calamiteit verloren is gegaan, mag wel tot gehele nieuwbouw worden overgegaan, mits de omgevingsvergunning voor het bouwen binnen een termijn van 2 jaren na de calamiteit is aangevraagd. Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels en bepalen dat bestaande afwijkingen mogen worden vergroot voor een uitbreiding van de bebouwing met maximaal 10%. Illegale bouwwerken zijn expliciet uitgesloten van het overgangsrecht.
Voor het gebruik van gronden en opstallen is eveneens bepaald dat het gebruik dat strijdig is met het onderhavige plan, mag worden gecontinueerd.
Verandering van het gebruik is niet toegestaan, tenzij de afwijking naar haar aard en omvang wordt verkleind. Indien gebruik voor een periode van langer dan 1 jaar wordt onderbroken, mag dit gebruik niet meer worden hervat. Een uitzondering wordt gemaakt voor het gebruik dat

reeds strijdig was met het voor het onderhavige bestemmingsplan ter plekke van kracht zijnde plan. Het overgangsrecht is op deze situaties niet van toepassing.

- Slotregel

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

5.3 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Agrarisch met waarden (artikel 3)

Met dit bestemmingsplan vervalt het gehele agrarische bouwvlak. Een deel van dit bouwvlak wordt gewijzigd in wonen, een ander deel houdt de bestemming Agrarisch met waarden, echter zonder bouwvlak.

Over een deel van de agrarische bestemming is een milieuzone – spuitzone opgenomen waarin geen chemische bestrijdingsmiddelen mogen worden gebruikt.

Er zijn beperkte bouw mogelijkheden binnen de bestemming agrarisch met waarden, dit betreft met name zgn. bouwwerken geen gebouw zijnde en tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen.

Daarnaast zijn er afwijkmogelijkheden voor een paardenbak en schuilstal, conform de algemeen geldende regels voor het buitengebied van de gemeente Beuningen.

Wonen (artikel 4)

De gronden binnen “wonen” zijn bestemd voor maximaal twee vrijstaande woningen. Daarbij is een kleinschalig bedrijf aan huis i.c.m. wonen toegestaan uit de bedrijfscategorieën 1, 2 en 3.1.

Voor de maatvoering van de woning geldt een inhoudsmaat van 1.000 m³. Voor de bijgebouwen geldt een oppervlakte maat van maximaal 120m² voor bijgebouwen per woning. De maximale bouwhoogte voor de woning is 10 meter met een goothoogte van maximaal 6 meter. Voor de bijgebouwen geldt een maximale bouwhoogte van 6 meter en een goothoogte van 3 meter. Dit is gelijk aan de algemeen geldende regels voor het buitengebied in de gemeente Beuningen.

Binnen de bestemming wonen zijn een aantal afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen die eveneens gelden voor het gehele buitengebied van de gemeente Beuningen. Dit zijn onder andere mantelzorg, andere bedrijfsmatige activiteiten mits deze qua aard en omvang en invloed op het milieu en de omgeving gelijk zijn te stellen met de toegestane bedrijfsmatige activiteiten. Ook is hieronder opgenomen de mogelijkheid voor een bed & breakfast.

Archeologie (artikel 5)

Ter bescherming van de aanwezige archeologische waarden in het gebied zijn regels opgenomen.

Water- waterstaatkundige functie (artikel 6)

Direct ten zuiden van het plangebied ligt een A-watgang. Deze watgang heeft een beschermingszone van 4 meter waarin voor veel werkzaamheden voorafgaande instemming van de

waterbeheerder (i.c. het waterschap) benodigd is. In de regels van dit artikel zijn de belangen van het waterschap geborgd.

Voorwaardelijke verplichting sloop en inrichtingsplan (artikel 9)

Ter borging van de daadwerkelijke wijziging sloop van bedrijfsopstallen en het behoud van de stroken boomgaard aan weerszijden van de woonbestemmingsvlakken, zijn in dit artikel verplichtingen opgenomen.

De sloop van een deel van de voormalige bedrijfsgebouwen, moet binnen 1 jaar na onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan zijn geëffectueerd, conform de slooptekening welke als bijlage bij de regels is toegevoegd.

Het inrichtingsplan voorziet in het behoud van de boomgaarden, hiervoor is een tekening als bijlage aan de regels toegevoegd.

Milieuzone – spuitzone (artikel 10)

Ter borging van het verbod op het gebruik van chemische gewasbeschermingsmiddelen is over een deel van de agrarische bestemming een milieuzone opgenomen.

Overgangsrecht gebruik (artikel 11)

In dit artikel is het voortzetten van het agrarisch bedrijf uitgesloten van het overgangsrecht. Uiterlijk binnen een half jaar na onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan dient dit gebruik te zijn beëindigd en mag ook niet weer worden hervat.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De percelen zijn eigendom van de initiatiefnemer, alle plankosten en de onderzoeken zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De procedurele kosten komen voor rekening van de gemeente, deze zullen via de gemeentelijke legesverordening aan de initiatiefnemer worden doorberekend. Voor de gemeente zijn geen andere kosten verbonden aan dit plan, waardoor het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

Met de initiatiefnemer is een planschade overeenkomst gesloten waarin wordt verklaard dat de mogelijke planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. Uitgangspunt voor de toekenning van planschade ex artikel 6.1 Wro is dat uitgegaan moet worden van een vergelijking van de huidige planologische mogelijkheden versus de nieuw te ontstane planologische mogelijkheden.

De kans dat planschade optreedt is klein. Hiervoor kan worden aangevoerd dat op het perceel nu een agrarische bestemming rust. In de nieuwe situatie wordt dit gewijzigd naar een woonhuis en een extra woongebouw in ruil voor sloop van bedrijfspanden.

De woningen leveren enigszins beperkingen op voor de mogelijkheden van de direct aangrenzende gronden, met name als gevolg van de spuitzones voor fruitbomen. Echter deze gronden zijn eveneens in eigendom van de initiatiefnemer, zodat hier geen sprake is van schade aansprakelijkheid of anderszins. Voor de meer verder weg gelegen agrarische gronden en bedrijven levert de wijziging van het bestemmingsplan geen aanvullende beperkingen op.

Ten opzichte van de bestaande omliggende woningen is de wijziging een verbetering. Er is minder overlast van bedrijfsmatig verkeer en door het opnemen van een spuitzone in dit plan is sprake van een vermindering van de mogelijke overlast door het bespuiten van de aanwezige fruitbomen in de omgeving.

Voor de zekerheid heeft de gemeente met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst afgesloten, zodat de economische uitvoerbaarheid van het plan niet in het geding kan komen.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee aangetoond.

6.2 Overleg en inspraak

Omwonenden zijn op 9 maart 2018 schriftelijk geïnformeerd over het plan. Daarbij werd de gelegenheid gegeven om een reactie te geven, gedurende een termijn van 2 weken. In deze periode zijn door 2 omwonenden telefonisch vragen gesteld over het plan. Dit waren met name verduidelijkingsvragen, deze hebben niet geleid tot een aanpassing van het plan. In bijlage 7 is een verslag toegevoegd over de verstrekte informatie en de gestelde vragen.

Het ontwerp bestemmingsplan 'Van Heemstraweg 14a Weurt' is conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van 28 juni tot en met 8 augustus 2018 gedurende 6 weken voor een ieder ter visie gelegd.

Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 inrichtings- en beeldkwaliteitsplan

Pieter Oosterhout Buro voor Architectuur, 16054, d.d. 31 maart 2018

Bijlage 2 bodemonderzoek

Envita, 206753-10/R01, 4 november 2016

verkennend bodemonderzoek en verkennend bodemonderzoek asbest

Ortageo, 206753-14/B02, 31 januari 2018

aanvullend verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 onderzoek wegverkeerslawaaï

Abovo, A1883-1-GB d.d. 3 augustus 2017

Bijlage 4 watertoets

Waterschap Rivierenland d.d. 5 oktober 2017

Bijlage 5 quickscan flora en fauna

ECOquickscan, 17043, d.d. 5 september 2017

Bijlage 6 archeologisch onderzoek

Hamaland Advies, 171630, d.d. 18 september 2017

bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek

Bijlage 7 overleg omwonenden

verslag informeren omwonenden d.d. 28 maart 2018