

Toelichting

Van Heemstraweg 26 Beuningen

Inhoud

Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding en doel.....	6
1.2	Ligging plangebied.....	6
1.3	Geldend bestemmingsplan.....	7
1.4	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Gebiedsvisie.....	9
2.1	Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur, bestaande situatie.....	9
2.2	Toekomstige situatie en stedenbouwkundige randvoorwaarden	13
2.3	Conclusie	14
Hoofdstuk 3	Beleidskader	15
3.1	Algemeen.....	15
3.2	Rijksbeleid	15
3.3	Provinciaal beleid	16
3.4	Gemeentelijk beleid	18
Hoofdstuk 4	Milieu- en omgevingsaspecten.....	23
4.1	Algemeen.....	23
4.2	Bedrijven en milieuzonering.....	23
4.3	Bodem	25
4.4	Wegverkeerslawaaï	27
4.5	Luchtkwaliteit	28
4.6	Externe veiligheid	29
4.7	Geur	30
4.8	Watertoets	32
4.9	Ecologie	35
4.10	Cultuur & archeologie	36
4.10.1	Cultuurhistorie.....	36
4.10.2	Archeologie.....	37
4.11	Verkeer en parkeren.....	38
Hoofdstuk 5	Juridische opzet.....	39
5.1	Inleiding	39
5.2	Algemene opbouw van de regels.....	39
5.3	Dit bestemmingsplan	41
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	42
6.1	Economische uitvoerbaarheid.....	42

6.2 Overleg en inspraak.....	42
Bijlagen bij de toelichting	44
Bijlage 1 beeldkwaliteitsplan	44
Bijlage 2 verkennend bodemonderzoek	44
Bijlage 3 nader bodemonderzoek asbest.....	44
Bijlage 4 onderzoek wegverkeerslawaaï	44
Bijlage 5 onderzoek geurbelasting	44
Bijlage 6 watertoets	44
Bijlage 7 quickscan flora en fauna.....	44
Bijlage 8 archeologisch onderzoek.....	44
Bijlage 9 zienswijzen notitie ontwerpbestemmingsplan	44

Overzichtskaart



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

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Van Heemstraweg 26 in Beuningen ligt een perceel met een bedrijfsbestemming. De hoofdbebouwing is een bedrijfswoning en twee bedrijfspanden. De bedrijfswoning en het eerste bedrijfspand zijn gemeentelijk monumenten.

De initiatiefnemers hebben het doel om de bedrijfsmatige activiteiten te beëindigen en een deel van de aanwezige bedrijfsopstallen te amoveren.

De monumentale panden – woning en het voorste bedrijfspand – blijven behouden en worden als zelfstandig woonhuis bestemd, daarnaast is het doel een nieuw woonhuis op het perceel te bouwen.

Het college van B&W van de gemeente Beuningen heeft bij wijze van principe besluit op 25 juli 2016 ingestemd met deze ontwikkeling. Om deze ontwikkeling planologisch mogelijk te maken dient het voor het plangebied geldende bestemmingsplan te worden herzien.

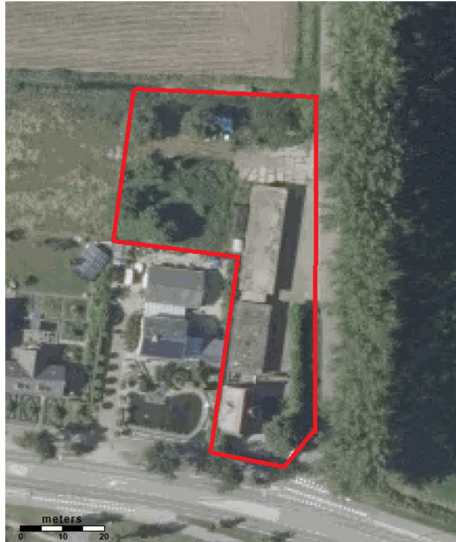
1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de oostzijde van de bebouwde kom van het dorp Beuningen aan de Van Heemstraweg op de hoek van de Hosterdstraat, aan de rand van het buitengebied.

In de omgeving van het plangebied langs de Van Heemstraweg in westelijke richting staan woonhuizen. In oostelijke richting, aan de noordkant van de Van Heemstraweg zijn weilanden, als afbakening van de ligging van het plangebied aan de rand van het buitengebied. Aan de noordzijde liggen twee agrarische bedrijven langs de Hosterdstraat en verderop langs de Hosterdstraat woonhuizen.



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



luchtfoto plangebied, bron kadaster



foto aanzicht woonhuis vanaf de Van Heemstraweg

Aan de zuidkant van het plangebied ligt de bedrijfswoning, vervolgens in noordelijke richting twee bedrijfspanden en een kleine tussenliggende garage. Aan de noordzijde is een verharde buitenopslag. Het open terrein aan de westzijde is een deel van het perceel van een voormalige kwekerij.

1.3 Geldend bestemmingsplan

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

In dit bestemmingsplan is voor Van Heemstraweg 26 als bestemming opgenomen 'bedrijf', uit de categorieën 1, 2 en 3.1 en een bedrijfswoning. Het noordwestelijke deel van het plangebied heeft de bestemming agrarisch met waarden, de waarde betreft de landschappelijke waarde.

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



verbeelding huidig bestemmingsplan met aanduiding plangebied, 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 geluid, 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.

Volgens beschikbare kadastrale kaarten en minuutplannen vanaf het jaar 1815 is het perceel onbebouwd tot 1930. In het begin van de 20^e eeuw verschijnt een trambaan voor de stoomtram Maas en Waal langs de toenmalige Koningstraat, nu ter plekke de Van Heemstraweg. De ligging van de Hosterdstraat ter hoogte van het plangebied is ongewijzigd sinds de 19^e eeuw.

Op de kaart van 1931 komt de bebouwing op het perceel, dit zijn de huidige monumentale panden. In de omgeving van het gebied zijn veel boomgaarden en agrarische bedrijven.



kadastrale kaart 1931 met aanduiding plangebied, bron: topotijdreis – kadaster

Ruimtelijke structuur

De bebouwing ligt op een herkenbaar punt, komend vanaf Weurt lijkt dit het begin te markeren van de bebouwde kom van het dorp Beuningen.

De bestaande bebouwing in de omgeving van het plangebied bestaat uit verschillende soorten en typen bebouwing. Aan weerszijden langs het lint van de Van Heemstraweg betreft het voor een belangrijk deel vrijstaande woningen van de 2^e helft van de 20^e eeuw en in mindere mate voormalige voormalige agrarische bedrijfspanden, veelal gerelateerd aan de voormalige fruitteelt.

Het woonwijkje de Notenhof aan de overzijde van de Van Heemstraweg is nog vrij recent, het dateert van het begin van de 21^e eeuw. Daarvoor was dit nog agrarisch weidegebied.

Het oudste agrarische bedrijf aan de Hosterdstraat nabij het plangebied is uit de jaren 50 van de 20^e eeuw en de andere uit ca. 1990.

Aan de noordkant ligt een A-watergang haaks op de Hosterdstraat. Deze is met een duiker onder de Hosterdstraat verbonden aan de A-watergang parallel aan de Hosterdstraat, aan de oostkant.

Het plangebied heeft min of meer een langwerpige vorm in noord-zuidrichting, het richt zich zowel op de Van Heemstraweg als de Hosterdstraat. De voormalige bedrijfswoning ligt met de voorgevel aan de Van Heemstraweg maar de inrit ligt aan de Hosterdstraat. De bedrijfspanden hebben de entree ook aan de Hosterdstraat.

Bestaande situatie en omschrijving monument



Drie historische foto's, bron: website Oud Beuningen

De monumentale woning en schuur zijn gebouwd in ca. 1920. De oorspronkelijke functie van het bedrijf was een bottelarij. Er zijn slechts zeer beperkt archiefstukken beschikbaar, waardoor weinig bouwhistorische gegevens bekend zijn. Het woonhuis is oorspronkelijk gebouwd als een villa in een bouwstijl verwant aan de Amsterdamse School, gecombineerd met meer traditionele elementen. De villa is een goed en vrij gaaf bewaard gebleven, zeldzaam voorbeeld van landelijke villabouw uit de jaren '20 van de vroege 20^e eeuw, een periode waarin de vormtaal van de Amsterdamse School bij landelijke architecten gecombineerd werd met traditionele elementen (cottagestijl, traditionalisme). Deze villa heeft een zeer karakteristieke hoofdvorm met spitsboogvormige topgevels en een opvallende gevelbehandeling, met gepleisterde gevels, afgewisseld met in schoon werk uitgevoerd siermetselwerk.

De beeldbepalende kwaliteit van deze villa is hoog, vanwege de ligging vlak langs de Van Heemstraweg, op de hoek met een er haaks op aansluitende zijstraat in het gebied tussen Weurt en Beuningen, waar deze fraai vormgegeven gevel het historische beeld in hoge mate bepaalt.

De villa heeft een sociaaleconomisch/historische waarde, omdat het onderdeel uitmaakte van een bedrijf, waar dranken werden gebotteld, in het nog bewaarde schuurgedeelte achter het huis. Samen met enige andere villa's laat dit pand zien, dat in Beuningen sinds de eeuwwisseling door de komst van

industrie (steenfabrieken en het Asdonckcomplex, oorspronkelijk gelegen in het dorp) een aantal personen enige welvaart kende. In deze periode bepaalden in de dorpen naast de boeren voor het eerst ook burgers de economische ontwikkeling van de streek door de vestiging van bedrijven. De villa's zijn een tastbaar overblijfsel van deze succesvolle opkomst van het zakenleven.

(bron: redengevende omschrijving monumentale waarde, gemeente Beuningen)

Het ontwerp is waarschijnlijk van architect Jan Mol. Deze Haagse architect is enige jaren verbonden geweest aan een groot bierbrouwerijbedrijf, en daarmee in verband staande fabrieks-, café- en hotelbouw en verbouwingen.

De achterste schuur is in een vergelijkbare stijl ontworpen als de monumentale schuur, echter de daadwerkelijke verschijningsvorm heeft een andere uitstraling. Daarnaast heeft het geheel met de achterste schuur een langgerekte vorm gekregen, te lang in verhouding tot het woonhuis.

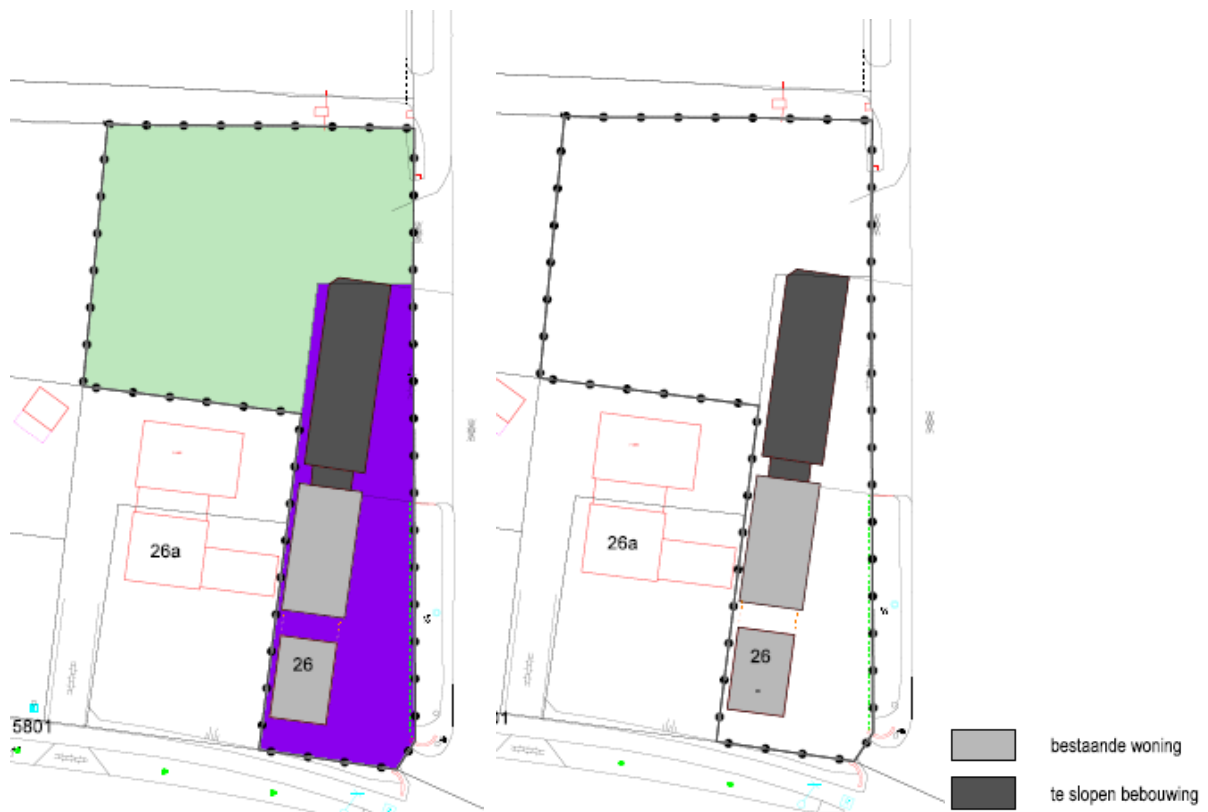
Het – deels – amoveren van deze achterste schuur heeft een positief effect op de monumentale waarde van de woning en schuur. Er ontstaat afstand tussen het monumentale complex en deze schuur, waardoor het complex weer als eenheid wordt ervaren.

Het woonhuis en het bedrijfspannd zijn in een matige staat van onderhoud. Daarnaast is aan het woonhuis sprake van constructieve schade, vermoedelijk is deze schade veroorzaakt door een brand.





Zicht op het complex vanaf de hoek Van Heemstraweg – Hosterdstraat



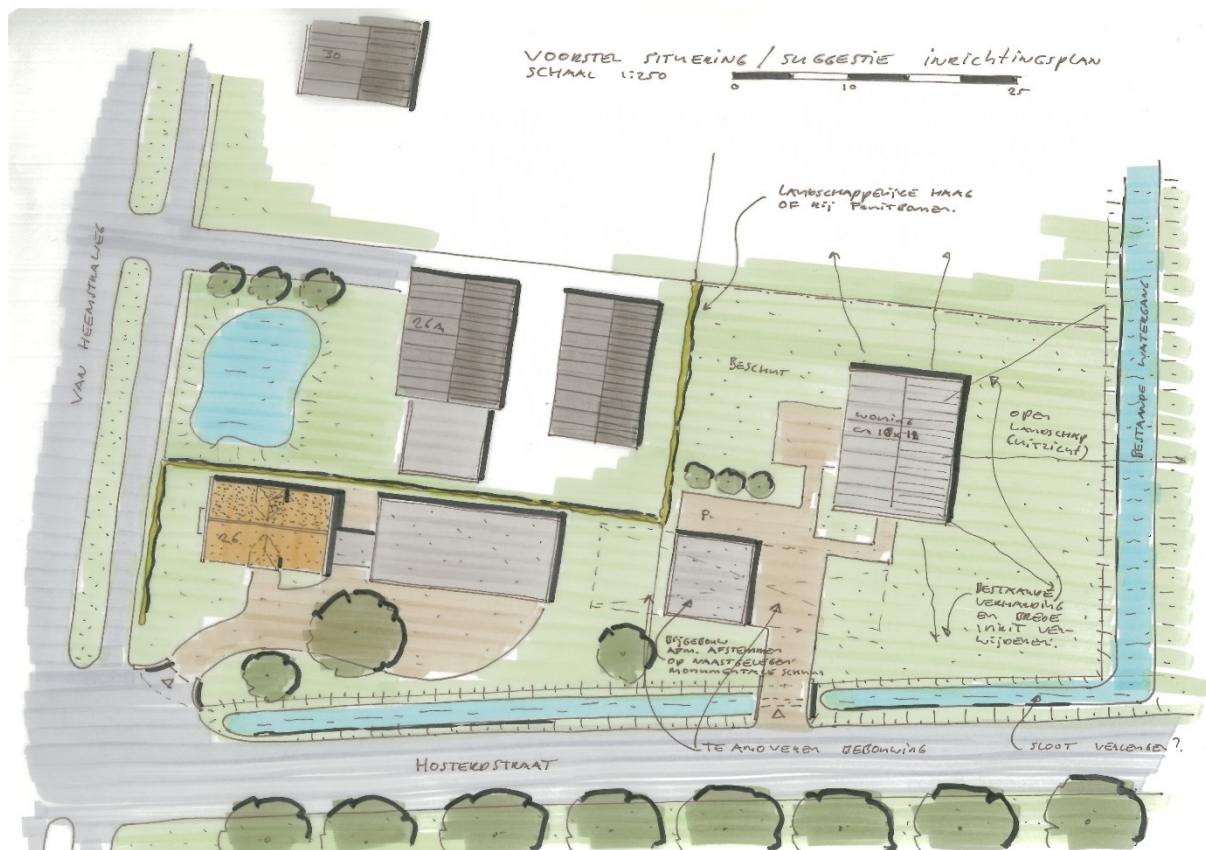
Huidige bestemming plangebied met projectie huidige bebouwing

situatietekening plangebied te slopen bebouwing

2.2 Toekomstige situatie en stedenbouwkundige randvoorwaarden

Het doel van het bestemmingsplan is om in het plangebied de ontwikkeling mogelijk te maken van:

- sloop van een deel van de bedrijfspanden
- wijziging van de bestemming bedrijf naar wonen
- wijziging van de bestemming agrarisch naar wonen
- bouw van een nieuwe woning
- de huidige bedrijfswoning te wijzigen in een burgerwoonhuis



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

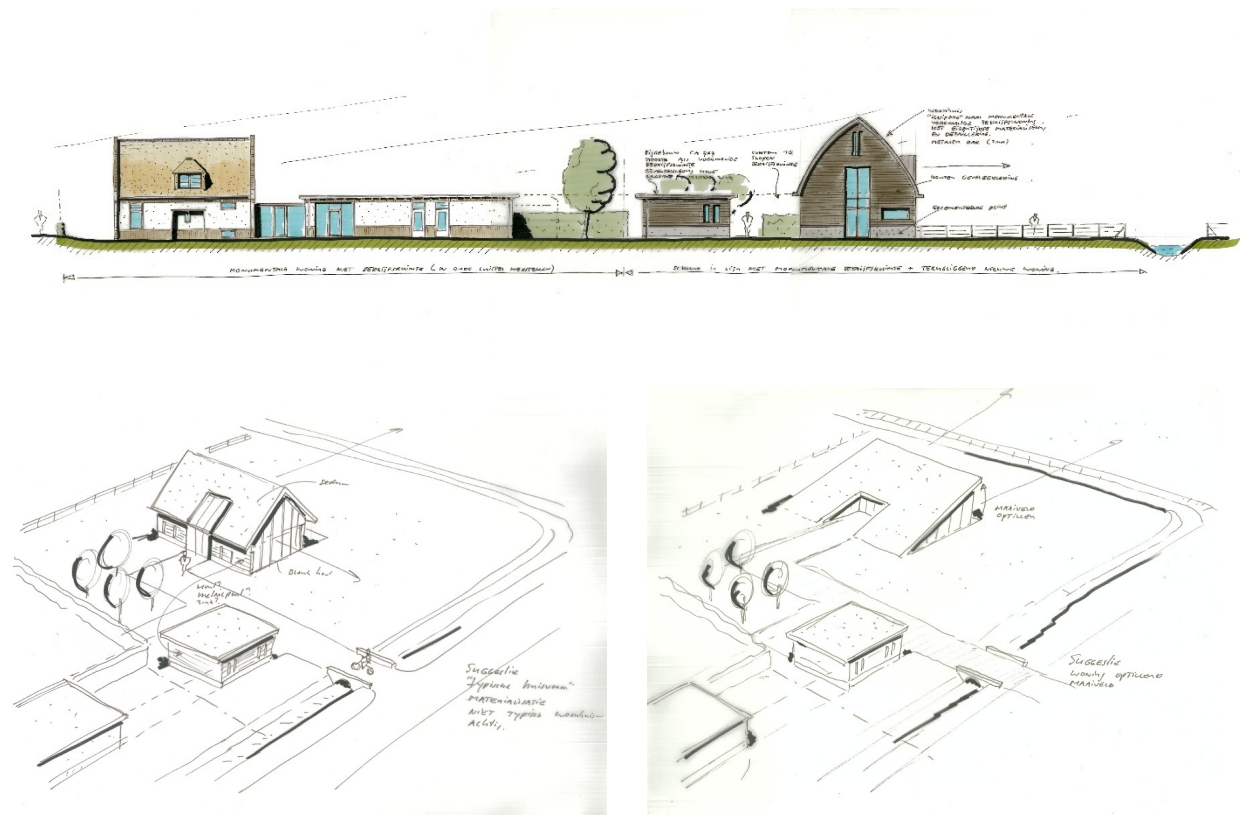
Door dit plan wordt de bedrijfsbestemming van het grootste deel van het perceel beëindigd. Daarnaast wordt het monument gerestaureerd.

De sloop van het later gebouwde achterste bedrijfspand herstelt de stedenbouwkundige situatie van het monument. Deze stedenbouwkundige situatie is een belangrijk onderdeel van de waarde van het monument.

Na de sloop ontstaat een kavel voor een woning aan de noordzijde van het perceel. Voor deze woning is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, deze is als bijlage 1 toegevoegd aan deze toelichting. Het beeldkwaliteitsplan is uitvoerig besproken met de commissie ruimtelijke kwaliteit, op 4 september 2017 is deze van een positief advies voorzien door de rayonarchitect van het Gelders Genootschap. Ook de verbouwing van de monumentale woning is positief beoordeeld door het Gelders Genootschap.

Ter plekke ontstaan 2 kavels, een voor het monument en een kavel voor een nieuwe woning. De scheiding van de kavels is in het verlengde van de naastgelegen bebouwing aan de Van Heemstraweg. Door de scheiding van de kavels ontstaat visuele ruimte voor het monument.

Voor de nieuwe woning komt het bijgebouw aan de voorzijde van het perceel, met nauw omschreven maatvoering. Het doel hiervan is een structurerend element te creëren, waardoor de woning een solitaire ontwikkeling kan zijn. De vormgeving van de woning biedt veel ruimte, mits kwalitatief goed uitgevoerd. Zowel een vernieuwend als een traditioneel ontwerp is mogelijk.



suggesties voor het ontwerp van de nieuwe woning, bron: beeldkwaliteitsplan

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Om de stedenbouwkundige situatie voor de nieuwe woning te borgen, is in de verbeelding een bouwvlak opgenomen voor een bijgebouw. Daarnaast, in tegenstelling tot gebruikelijk voor het bestemmingsplan buitengebied, is een bouwblok opgenomen voor de locatie van de nieuwe woning – het hoofdgebouw.

De totale bebouwing ten behoeve van de nieuwe woning (incl. bijgebouwen) mag niet meer zijn dan de omvang van te slopen bebouwing, ook dit is in de verbeelding en de regels vastgelegd.

De hoogten van de nieuwe woning en de nieuwe bijgebouwen blijft onder de bouwhoogte van het monument. Het doel hiervan is dat het monument visueel de belangrijkste bebouwing blijft binnen het plangebied. De bouwhoogten zijn vastgelegd in de regels en het beeldkwaliteitsplan.

Verder gelden de reguliere bouwregels van het bestemmingsplan buitengebied.

2.3 Conclusie

De bestaande mogelijkheid voor de vestiging van een bedrijf op de locatie Van Heemstraweg 26 in Beuningen wordt gewijzigd in twee woonhuizen. De overtollige bedrijfspanden worden gesloopt en het monument wordt gerestaureerd.

Stedenbouwkundig en planologisch wordt hiermee de situatie van het plangebied en de omgeving verbeterd. Ter borging van de kwaliteit is een beeldkwaliteitsplan opgesteld voor een zorgvuldige inpassing van de nieuwe situatie.

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

Daarnaast is in de SVIR de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd en ook vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) met ingang van 1 oktober 2012. Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen. Deze handreiking ondersteunt decentrale overheden bij de toepassing van de ladder.

Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

De ladder bestaat uit drie treden (de 3 B's):

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

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

Uit actuele jurisprudentie blijkt dat de realisatie van één extra woning niet wordt gezien als een stedelijke ontwikkeling. Toepassing van de ladder is niet noodzakelijk.

Conclusie

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

3.3 Provinciaal beleid

Algemeen

Op 14 januari 2014 stelde het college van Gedeputeerde Staten de Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening vast. In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen van het beleid en in de Omgevingsverordening de regels. 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 beide op 18 oktober 2014 in werking getreden. Afspraken op nationaal en Europees niveau kunnen vragen om herziening of actualisering van de Gelderse Omgevingsvisie. Een tweede en derde actualisatie van de Omgevingsvisie over water en natuur is op respectievelijk 8 juli en 11 november 2015 vastgesteld. Deze actualisaties zijn net als de eerste actualisatie over Windenergie, opgenomen en verwerkt in de tekst en kaarten van de geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie (december 2015).

Gelijk aan de Omgevingsvisie, wordt ook de Omgevingsverordening met regelmaat geactualiseerd. De eerste en tweede actualisatie over water en natuur zijn op respectievelijk 8 juli en 11 november

2015 vastgesteld en verwerkt in de geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening (december 2015). In het jaar 2016 is een actualisatie gedaan, en ook in 2017 staat een actualisatie op stapel.

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.

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 tegenstelling tot de hiervoor geldende RVG zijn in de Omgevingsverordening geen (woningbouw)contouren en zoekzones opgenomen. Dit verstedelijkingsbeleid is vervangen door de toepassing van de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik. In lijn met de Omgevingsvisie is het derhalve mogelijk lokaal maatwerk te leveren.

Ten aanzien van 'Wonen' is in artikel 2.2.1.1 van de verordening opgenomen dat in een bestemmingsplan nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts worden toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma voor de betreffende regio successievelijk het door Gedeputeerde Staten vastgestelde Regionaal Programma Wonen. Zoals in 3.4 is beschreven is de toevoeging van één extra woning passend in de regionale afspraken. Aangezien in het plangebied één extra woning wordt toegevoegd, en dus geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling, wordt voldaan aan de principes van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

Het bestemmingsplan is daarmee tevens passend in de Omgevingsvisie en -verordening van de provincie.

Regionale woningbouwafspraken

In regionaal verband is een bovengrens voor het aantal te bouwen woningen bepaald en heeft de gemeente een keuze gemaakt voor te realiseren projecten. Door de bouw van jaarlijks gemiddeld 70 woningen tot 2025 kan de huishoudenstoename in de gemeente opvangen worden. Het accent ligt op Beuningen en Ewijk. Bij ontwikkelingen die anders lopen dan verwacht (vertraging) of bij bijzonder goede initiatieven zal een andere afweging gemaakt kunnen worden. Naast de aangewezen locaties is er ook nog ruimte in het woningbouwprogramma voor nog onbekende plannen/locaties, waaronder dit bestemmingsplan. Deze vallen in de regionale afspraken onder de categorie 'diverse bouwplannen'.

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.

Een belangrijke troef van de gemeente Beuningen in de regio is het zeer uiteenlopende aanbod aan woningen met een tuin. De gemeente stuurt al meer dan 20 jaar op de kwaliteit van leven die in deze regio zo hoog is. Wonen is dan ook de belangrijkste bijdrage aan de omringende regio. De

sferen in de gemeente lopen uiteen van uitgesproken dorps in Winssen en Weurt, via het suburbaan en groeiend Ewijk tot het netwerkgewijze, meer kleinstedelijke klimaat van Beuningen.

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

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

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

Structuurvisie gemeente Beuningen

De Structuurvisie Gemeente Beuningen 'Groen en Dynamisch' is vastgesteld op 8 mei 2012.

In de structuurvisie zijn voor de kern Beuningen een aantal hoofdopgaven opgenomen:

1. Aandacht voor cultuurhistorie. De kern Beuningen is in de laatste drie decennia erg hard gegroeid. Dat heeft Beuningen bijzondere woonwijken opgeleverd met ieder een eigen identiteit, maar de consequentie is ook dat er geen sterke zichtbare herinnering bestaat aan de kern Beuningen. Het is de ambitie om de nog aanwezige structuren en elementen in het dorp beter zichtbaar te maken.
2. Versterken van de relatie met het omliggende landschap. De ambitie is de relatie tussen het dorp en het ommeland te versterken.
3. Gebiedsopgave Asdonck. Op deze plek ligt een specifieke opgave om de hier beoogde woningbouw te ontwikkelen in samenhang met de kwaliteit of potentie die deze locatie heeft als entree voor de kern Beuningen. Ook de ligging van de Asdonck aan de drukke Van Heemstraweg, welke nu min of meer een barrière vormt, vormt onderdeel van de gebiedsopgave. Locatie Asdonck wordt als vitale wijk ontwikkeld. Ook ligt er een mogelijkheid om hier een gemeentebrede accommodatie te vestigen.
4. Herontwikkeling Hutgraaf, de vitale wijk. De locatie van de Hutgraaf kan herontwikkeld worden ten behoeve van woningbouw. De gemeente Beuningen wil met deze herontwikkeling de omliggende woonomgeving een positieve impuls geven. Hier wordt de vitale wijk ontwikkeld. Ook hier ligt er een mogelijkheid om een gemeentebrede accommodatie te vestigen.
5. Afronding van het centrum. Het centrum is het afgelopen decennium stevig vernieuwd. Het is de ambitie om een laatste verbeterslag te geven aan het centrum. Deze kans bestaat door herontwikkeling van het gemeenschapshuis 'de Lèghe Polder' en door kwaliteitsversterking van het gebied Wilhelminalaan - Thorbeckeplein.
6. Evenemententerrein Beuningen.

Het plangebied ligt in het gebied ten noorden van de Van Heemstraweg. Hoofdpoging 2 – versterken van de relatie met het omliggende landschap – is met name bedoeld voor het gebied ten noorden van de Van Heemstraweg.

In het ontwerp van het plan en de inrichting van het perceel is hier rekening mee gehouden, dit heeft zijn weerslag in het beeldkwaliteitsplan, zie bijlage 1 bij deze toelichting. Specifiek betreft dit de structuur van de bebouwing en het enigszins naar ‘achteren’ geplaatste bouwblok voor de nieuwe woning.

Landschapsontwikkelingsplan

De gemeente Beuningen heeft in 2006 samen met de gemeente Wijchen en Druten een Landschapsontwikkelingsplan (LOP) opgesteld. De visie zet in op de versterking en ontwikkeling van de verschillende landschapstypen die het landschap in deze gemeenten karakteriseren. Het plangebied is gelegen binnen het gebied 'Waaloeverwallen'. Dit deelgebied is landschappelijk fraai en recreatief zeer aantrekkelijk door de diversiteit, de kleinschaligheid en de groene uitstraling. De diversiteit en kleinschaligheid is terug te vinden in het samenspel van bebouwingslinten, dorpen, weiden en boomgaarden in onregelmatige patronen. Een rijke groene uitstraling is aanwezig in de vorm van rijk beplante erven, boomgaarden, wegbeplantingen, windsingels en opslag rond plassen. De groene zones tussen de dorpen versterken het kleinschalige karakter van de Waaloeverwallen. De onderlinge samenhang en de herkenbaarheid van de overgang tussen landschapstypen vormen aandachtspunten bij het vormgeven van nieuwe ontwikkelingen. Het goed vormgeven van deze overgang tussen het oeverwal- en komgebied is bij nieuwe ontwikkelingen een ontwerpopgave.

Uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen in de Waaloeverwallen is het behouden van de landschappelijke karakteristieken. De belangrijkste doelstellingen voor dit deelgebied zijn:

- kleinschaligheid behouden en versterken;
- kleinschalige bebouwing toestaan;
- groene zones tussen dorpen handhaven;
- archeologische en cultuurhistorische waarden zichtbaar maken (wielen, kolken, zijkades), en;
- recreatief netwerk actief ontwikkelen, inclusief Koningstraat.

De ontwikkeling van nieuwe landgoederen, buitenplaatsen en landelijk wonen passen bij het beeld van een veelzijdig en toegankelijk landschap met een functie voor landelijk wonen. Er geldt een 'ja, mits' beleid indien deze ontwikkelingen gericht zijn op de versterking van de kleinschaligheid en de functies van de oeverwallen. De verhouding tussen groen en bebouwing in de linten moet zodanig blijven dat er sprake is van een groen en open lint. Er wordt ingezet op het kleinschalig houden van het patchwork door de aanwezigheid van hagen, bosjes, wegbeplanting en solitaire bomen.

De voorgenomen realisatie van de extra woning draagt bij aan de verwezenlijking van de doelstellingen van deze landschapsvisie. De woning wordt gerealiseerd op het bestaande perceel, waarbij een bedrijfspand wordt gesloopt. Door de erfinrichting wordt het nieuwe woonperceel als één geheel ervaren ten opzichte van het voormalige bedrijfspand en opgenomen in het landschap. De watergang ten noorden van het plangebied vormt min of meer een natuurlijke afsluiting.

Woonvisie Beuningen

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

aangegeven welke plekken voor woningbouw in aanmerking komen. Belangrijke items in de woonvisie zijn:

- Kwaliteit voor kwantiteit
- Betaalbaarheid van de woningen
- Duurzaamheid van de woningen
- Sociale kwaliteit van het wonen en de woonomgeving
- Aantrekkelijkheid van de fysieke woonomgeving
- Wensen van de woonconsument centraal

Uitgangspunt voor de aanpak per kern is een gedifferentieerde bevolkingsopbouw die de vitaliteit van de kern of de wijk ten goede komt. Woningbouw sluit aan bij de behoefte per kern. In de visie is opgenomen dat het particulier opdrachtgeverschap gestimuleerd moet worden.

Voor het plangebied is geen specifiek beleid opgenomen.

Op 14 juni 2011 heeft de gemeenteraad van Beuningen uitgangspunten voor particuliere verzoeken vastgesteld. Hierin is opgenomen dat de gemeente jaarlijks meewerkt aan 5 losse verzoeken steeds voor de bouw van één woning.

De realisatie van de 1 extra woning is passend binnen het gemeentelijke woonbeleid.

Beleid functieverandering Buitengebied

Op 26 januari 2010 heeft het College van B&W van de gemeente Beuningen de gemeentelijke uitwerking van het functieveranderingsbeleid Buitengebied vastgesteld. Op 3 september 2013 is door het College van B&W een aanvulling op dit beleid vastgesteld.

Binnen dit beleid voor functieverandering van (agrarische) bedrijfsbebouwing in het buitengebied is het mogelijk om onder voorwaarden bedrijfsbebouwing in te zetten voor de bouw van een woning. Uitgangspunt hierbij is dat ten minste 750m² bedrijfsbebouwing wordt gesloopt.

Voor initiatieven die niet binnen deze beleidsregels passen, maar die bijdragen aan een wezenlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse of voor de directe omgeving, heeft het college in deze beleidsregel expliciet de mogelijkheid opgenomen te zoeken naar een maatwerkoplossing binnen de wettelijke ruimtelijke kaders (artikel 11, lid 2).

Voor toepassing van de maatwerkoplossing is in ogeschouw genomen dat het perceel nu een bedrijfsbestemming heeft. Binnen deze bestemming mogen bedrijven gevestigd worden die worden genoemd in de bedrijvenlijst, horend bij het bestemmingsplan, in de milieu categorie 1, 2 en 3.1.

Concreet kan dit bijvoorbeeld betekenen dat er een chemische wasserij, tapijtreinigingsbedrijf, vuilophaalbedrijf, afvalinzamel-depot of een verhuur bedrijf voor machines, gevestigd kan worden. Het gemeentelijke beleid is er op gericht bedrijven zo veel mogelijk op de daarvoor bestemde bedrijventerreinen te (laten) vestigen.

Een zorgvuldige inpassing van één woning in de plaats van de bedrijfsbestemming en de bedrijfsopstallen zou een verbetering van de omgevingskwaliteit betekenen. Er wordt dan voldaan aan het gemeentelijke beleid aangaande bedrijfsvestigingen. Een zorgvuldig ingepaste woning met tuin heeft een geringere ruimtelijke impact op de omgeving dan een bedrijfspand met de toegestane bedrijfsactiviteiten in en om het pand. In een ambtelijk overleg tussen de gemeente en de provincie is door de provincie onderschreven dat een omzetting van de bedrijfsbestemming naar wonen een kwaliteitsverbetering betekent op deze locatie.

De commissie ruimtelijke kwaliteit (welstand) ziet eveneens kansen voor verbetering van de kwaliteit op deze locatie. Het monument komt door dit plan beter tot zijn recht.

Dit is hier vooral een winst omdat het perceel op een zichtlocatie ligt op de hoek Hosterdstraat/Van Heemstraweg.

Conclusie

Het initiatief past binnen het gemeentelijke beleid, waarbij voor wat betreft het beleid voor functieverandering Buitengebied gebruik gemaakt wordt van de toepassing van een maatwerkoplossing.

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 geraadpleegd. Hierin worden richtafstanden voor zowel het omgevingstype 'gemengd gebied' als 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied' 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 bestemmingsplan, in het paarse vlak aan de westzijde het bedrijfsp perceel Van Heemstraweg 30a. Aan de noordzijde de beide agrarische bouwpercelen aan de Hosterdstraat.

Onderhavig plan maakt een milieugevoelige functie mogelijk in de vorm van wonen. In de omgeving van het plangebied zijn 3 bedrijven gevestigd, aan de noordzijde 2 agrarische bedrijven in de vorm van veeteelt en ten westen een bedrijfsbestemming.

De bedrijfsbestemming aan de westzijde – Van Heemstraweg 30a – ligt op ca. 80 van de grens van de nieuwe woonbestemming. In de bedrijventabel van het bestemmingsplan is voor deze locatie detailhandel opgenomen zonder buitenopslag. De huidige bedrijvigheid bestaat uit antiekhandel en dergelijke. Op grond van de richtlijn Bedrijven en Milieuzonering geldt voor deze bedrijvigheid een afstandsmaat van 10 meter op grond van geluid. Voor reparatiewerkzaamheden ten behoeve van particulieren (excl. auto's) geldt eveneens een richtafstand van 10 meter. De feitelijke afstand van 80 meter is ruimschoots groter dan deze richtafstand.

Ten noorden van het plangebied ligt een agrarisch bedrijf, kippenhouderij – Hosterdstraat 1 – op 124 meter afstand van het bouwvlak voor de nieuwe woning. Ten noordwesten van het plangebied – Hosterdstraat 2a – ligt eveneens een agrarisch bedrijf, rundveebedrijf, op ca. 63 meter afstand van het bouwvlak voor de nieuwe woning.

De afstand is hemelsbreed gemeten vanaf het bouwvlak voor de nieuwe woning tot het meest nabije punt van het bouwvlak van het betreffende agrarische bedrijf. Er is dus niet gemeten tot aan de aanwezige bedrijfspanden, maar tot aan de bestemming die de milieu belastende functie toelaat.

Op grond van de richtlijn Bedrijven en Milieuzonering geldt voor de categorie “fokken en houden van rundvee” een richtafstand van 100 meter op grond van het aspect geur. Voor de categorie “fokken en houden van pluimvee: legkippen” geldt een richtafstand van 200 meter, ook vanwege geur. Deze richtafstanden gelden voor een rustige woonwijk.

In de richtlijn Bedrijven en Milieuzonering wordt aangegeven dat de richtafstanden met één afstandstap kunnen worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied. Het plangebied ligt op de grens van het bebouwde komgebied van Beuningen aan de drukke doorgaande Van Heemstraweg, in de – relatieve – nabijheid van andere bedrijvigheid, waaronder agrarische bedrijven. Gelet hierop kan de omgeving van de projectlocatie worden aangemerkt als gemengd gebied in de zin van de richtlijn Bedrijven en Milieuzonering.

Omdat, zoals hierboven is aangegeven, hier sprake is van een gebiedstype gemengd gebied, worden de bovenstaande richtafstanden in plaats van 100 en 200 meter, resp. 50 en 100 meter. Aan deze afstanden wordt voldaan.

In de nabije omgeving zijn geen boomgaarden aanwezig, zodat geen sprake is van een spuitzone voor bestrijdingsmiddelen.

Conclusie

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

4.3 Bodem

Voor de ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek inclusief een verkennend onderzoek asbest in bodem en puin en een nader onderzoek asbest in de bodem uitgevoerd (Envita, 206635-10/R02, 22 september 2016 en Envita, 206635-11/R01, 25 april 2017), zie bijlagen 2 en 3.

Verkennend bodemonderzoek inclusief verkennend onderzoek asbest in bodem en puin

Op het agrarische deel van het plangebied heeft in het verleden een kassencomplex gestaan. Uit vooronderzoek was bekend dat hier sprake is geweest van een olieverontreiniging, waarvan de bron buiten het plangebied ligt.

Naast de gebruikelijke onderzoeksstrategie is in het verkennende onderzoek specifiek nader onderzoek gedaan naar deze olieverontreiniging en verkennend onderzoek naar bestrijdingsmiddelen in relatie tot de voormalige kassen. Vanwege de aanwezigheid van puin in de bodem is gelijktijdig een verkennend onderzoek naar asbest in de bodem gedaan.



Kaart met boorpunten van het verkennende bodemonderzoek en asbestonderzoek in de bodem

Conclusies verkennend bodemonderzoek inclusief verkennend onderzoek asbest in bodem en puin

De verontreiniging in de bodem met olie bevindt zich in de zuidwestelijke hoek van het agrarische perceel, zie ook rode en groene contour op bovenstaand kaartje. De bron van deze verontreiniging bevindt zich op het perceel ten zuiden hiervan.

In het jaar 1997 is naar deze olieverontreiniging onderzoek gedaan, in het onderzoek van september 2016 is gebleken dat de verontreiniging binnen het plangebied niet is vergroot of verspreid. De verontreiniging bevindt zich met name in de onder het kleipakket aanwezige zandige bodemlaag van 1,2 á 1,6 tot 1,8 á 2,0 m –mv. De omvang van het licht tot sterk met minerale olie verontreinigde grondvolume binnen het plangebied wordt geschat op 50m³, waarvan ca. 17m³ sterk verontreinigd is. Binnen de sterke verontreiniging blijkt ook het grondwater sterk verontreinigd tot tenminste 3,3 m – mv.

De bodemverontreiniging is ernstig maar niet spoedeisend, wat betekent dat niet voor een bepaalde datum gesaneerd hoeft te worden, zolang er geen plannen zijn om binnen de contour graafwerkzaamheden uit te voeren. Het bouwblok voor de nieuwe woning ligt buiten deze contour.

Bij 1 boring is in het agrarische deel van het perceel asbest in de bodem aangetoond. Op grond hiervan dient formeel een nader bodemonderzoek naar asbest te worden uitgevoerd. Het doel van dit nadere onderzoek is om vast te stellen of sprake is van een (geval van ernstige) bodemverontreiniging met asbest. Dit nadere onderzoek is gedaan, zie hieronder bij 'nader onderzoek asbest in de bodem'.

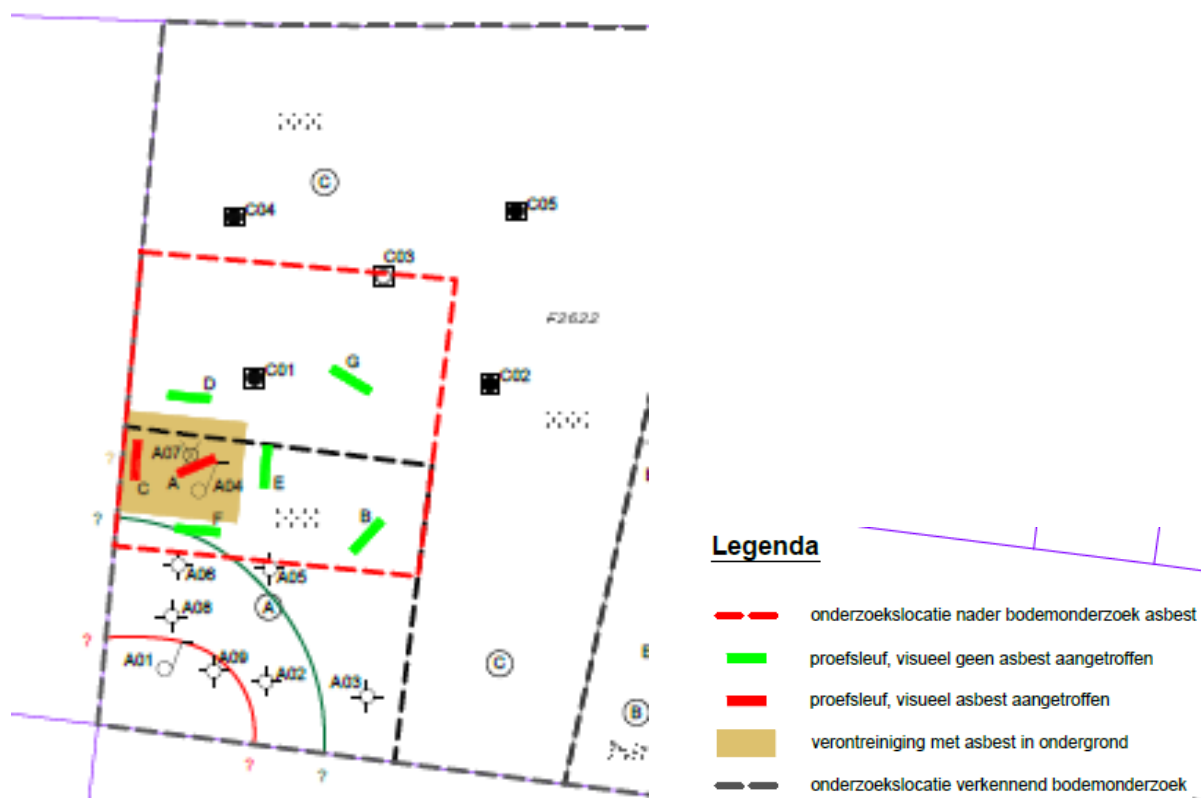
Het onderzoek heeft aangetoond dat het aanwezige puin onder de inritten is niet verontreinigd en kan desgewenst worden hergebruikt. Ook is geen verontreiniging van het terrein als gevolg van bestrijdingsmiddelen geconstateerd.

Op grond van het bodemonderzoek is er geen belemmering voor het wijziging van de bestemming. Wel zijn er beperkingen op graafwerkzaamheden op de locatie van de oliecontour.

Eventueel te ontgraven grond is niet vrij in gebruik buiten de planlocatie, hiervoor gelden de bepalingen uit het Besluit Bodemkwaliteit.

Nader onderzoek asbest in de bodem

Naar aanleiding van het verkennende bodemonderzoek is nader onderzoek gedaan naar asbest in de bodem. Bij het verkennende onderzoek is bij een boring asbest aangetroffen. In het kader van het nadere onderzoek zijn een aantal proefsleuven gegraven.



Bij de sleuven A en C is asbest aangetroffen in de ondergrond. De laagdikte is ca. 0,8 meter (in de bodem op ca. 0,7 meter tot ca. 1,5 meter onder maaiveld). Het oppervlak van dit deel bedraagt ca. 30m² (ca. 6 x 5 meter), de verontreiniging is ca. 25m³. Bij sleuf A is het gehalte aan bodemverontreiniging hoger dan de interventiewaarde van 100 mg/kg droge stof.

Conclusies nader onderzoek asbest in de bodem

De interventiewaarde voor asbest wordt overschreden, hierdoor is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging ingevolge de Wet bodembescherming. Omdat de verontreiniging zich niet bevindt in de bovenste 0,5 meter van de bodem wordt geconcludeerd dat in de huidige situatie geen sprake is van onaanvaardbare risico's. Een sanering hoeft niet met spoed te worden uitgevoerd. Het is echter niet toegestaan handelingen te verrichten waarbij de bodemverontreiniging wordt verplaatst of verminderd zonder dit voorafgaand te melden aan het bevoegd gezag Wet bodembescherming. Indien in het kader van eventuele bouwwerkzaamheden handelingen dienen te worden verricht in de verontreinigde bodem, wordt aanbevolen een BUS-melding in te dienen bij de provincie.

4.4 Wegverkeerslawaaai

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. Ten behoeve van het plan is onderzoek gedaan naar in de invloed van het wegverkeerslawaaai, zie het rapport in bijlage 4.

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

Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van de Van Heemstraweg, de Hosterdstraat en de Notenhof. (De Notenhof betreft een 30 km weg, deze hebben formeel geen relevante geluidzone in het kader van de wet geluidhinder).

De bestaande bedrijfswoning is in het kader van de wet geluidhinder – hoofdstuk wegverkeerslawaaï, al reeds een bestaande woning en dus al in een eerder bestemmingsplan bestemd als een (bedrijfs-) woning. Deze hoeft niet te worden getoetst aan de wet geluidhinder.

Het onderzoek richt zich dan ook op de nieuwe woning aan de noordzijde van het plangebied. Het toetsingskader is hiervoor in onderstaande tabel samengevat:

geluidsbron	locatie - aantal rijstroken	zonebreedte (m)	ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting	maximaal te ontheffen geluidsbelasting
Van Heemstraweg	Binnen bebouwde kom - 2 rijstroken	200 meter	48 dB	53 db
Hosterdstraat	Buiten bebouwde kom – 2 rijstroken	250 meter	48 dB	53 db
Notenhof (30 km)	Binnen bebouwde kom – 2 rijstroken	geen	48 dB	-

Zie ook tabel 2.1 van bijlage 3 – rapport wegverkeerslawaaï

Door de wegbeheerder (gemeente Beuningen) zijn brongegevens aangeleverd voor de berekeningen. Dit betreft gegevens over intensiteit van het verkeer en de samenstelling van het wegdek. Omdat er nog geen ontwerp van de nieuwe woning beschikbaar is, zijn toetspunten over het gehele voorgestelde bouwblok genomen.

De hoogst berekende waarde is een geluidbelasting op de gevel van 48dB aan de zuidzijde op 7,5 meter hoogte. Alle andere gemeten waarden liggen daaronder.

Conclusie

De geluidsbelasting als gevolg van wegverkeer van de Van Heemstraweg en de Hosterdstraat blijft onder de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting. De nieuwe woning kan, voor het aspect wegverkeerslawaaï, overal op de kavel worden gerealiseerd.

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

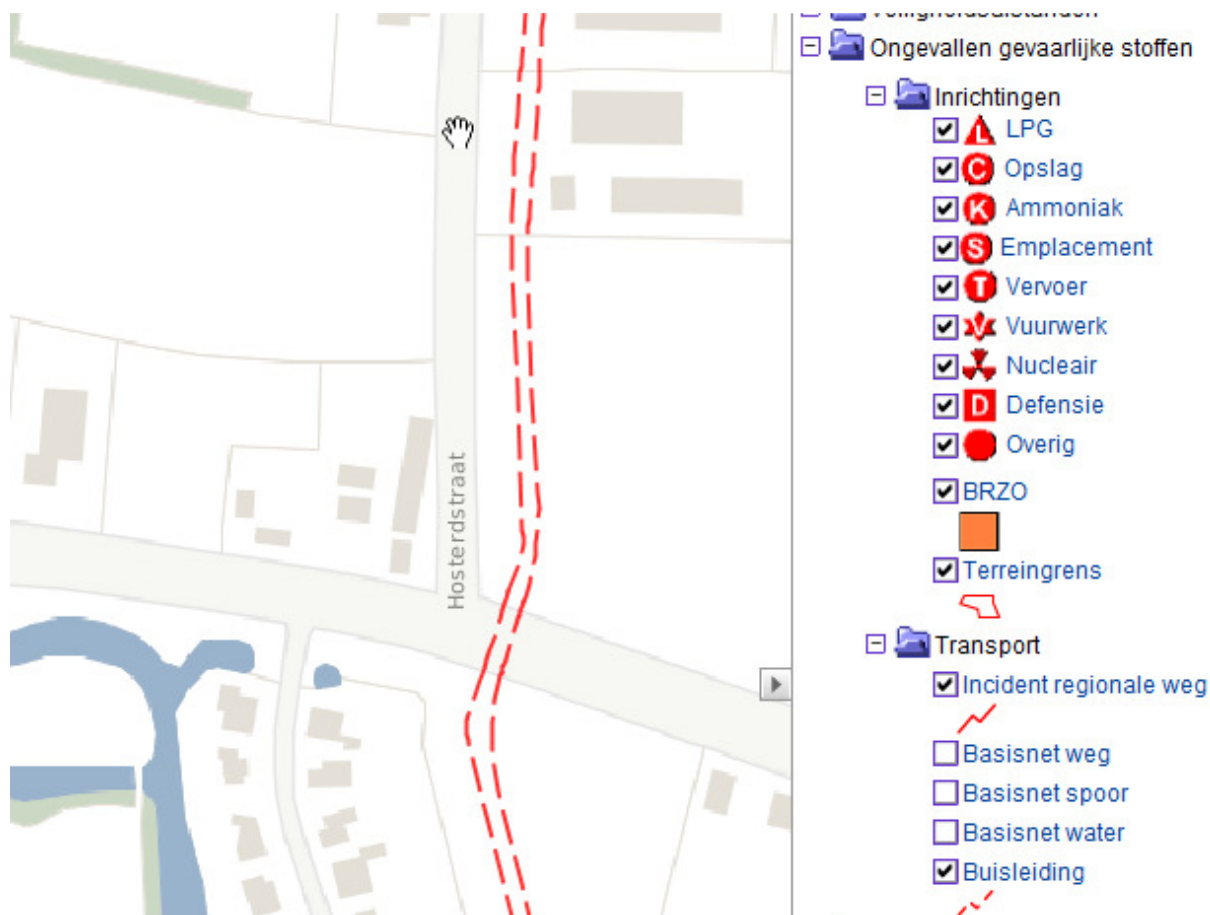
Onder externe veiligheid wordt verstaan het beheersen van risico's die voortvloeien uit de opslag, productie, het gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen.

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 provinciale risicokaart hoek Van Heemstraweg/Hosterdstraat (bron: provincie Gelderland)

De woningen op het perceel liggen binnen het invloedsgebied van de leidingen van twee gasleidingen van de N.V. Nederlandse Gasunie.

De leidingen hebben een zakelijk rechtstrook van 5 meter, op het meest nabije punt liggen de leidingen op ca. 30 meter van het plangebied. De leidingen hebben geen relevante 10^{-6} contour en dus geen overlap met de woningen.

Conclusie

De ontwikkeling is in verhouding zeer klein, geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling geen significante verandering van het groepsrisico zal veroorzaken. Er is een zeer beperkte toename van het aantal aanwezigen in het plangebied.

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.

In de nabijheid van het plangebied zijn 2 agrarische bedrijven gevestigd, met de adressen Hosterdstraat 1 en Hosterdstraat 2a.

Hosterdstraat 1 - kippenhouderij

Door Geling is specifiek onderzoek gedaan naar de geuremissie van de intensieve veehouderij Hosterdstraat 1 – een kippenhouderij (zie bijlage 5).

Volgens het huidige geurbeleid (wet geurhinder en veehouderij, artikel 3) gelden de volgende geurnormen:

- woningen binnen de bebouwde kom 2,0 ouE (odeur units) per m³
- woningen buiten de bebouwde kom 8,0 ouE per m³

De berekende geurbelasting voor de nieuwe woning bedraagt 1,8 ouE en blijft daarmee ruim onder de toegestane norm van 8,0 ouE. Het blijft ook binnen de norm voor woningen binnen de bebouwde kom.

Hosterdstraat 2a – rundveehouderij

In artikel 3.117 van het Activiteitenbesluit wordt de bescherming tegen geurhinder, van agrarische bedrijven waar dieren zonder geuremissiefactor worden gehouden (zoals rundvee) gereguleerd.

Hierin wordt het volgende opgemerkt:

‘1. Het oprichten, uitbreiden of wijzigen van een dierenverblijf met dieren zonder geuremissiefactor vindt niet plaats, indien de afstand tussen enig binnen de inrichting gelegen dieren verblijf waar dieren zonder geuremissiefactor worden gehouden en een geurgevoelig object, na de oprichting, uitbreiding of wijziging:

- a. minder dan 100 meter bedraagt, indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, of
- b. minder dan 50 meter bedraagt, indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.’

Het gaat hierbij om de afstand tussen het dierenverblijf en een geurgevoelig object (zoals een woning). Deze moete minimaal 100 meter (binnen de bebouwde kom) bedragen om gevrijwaard te zijn van de geurhinder als gevolg van het houden van de dieren.

In casu bedraagt de afstand tussen de nieuw te bouwen woning en het dichtstbijzijnde dierenverblijf waar rundvee wordt gehouden 104 meter. Dit betekent dat er ten aanzien van de beoordeling van geur geen sprake zal zijn van een onacceptabel woon- en leefklimaat in de nieuwe woning.

De situatie ter plaatse is niet eenduidig een situatie binnen of buiten de bebouwde kom. Ook aan de normering voor een ‘bebouwde kom-situatie’ wordt voldaan.

Uitbreidingsmogelijkheden

De gevolgen van de planontwikkeling voor eventuele uitbreidingsmogelijkheden van de agrarische bedrijven dient in overweging te worden genomen. Van belang daarbij is dat van beide agrarische bedrijven geen ontwikkelingen bekend zijn welke ervoor zorgen dat de dierenverblijven dichterbij de te realiseren woning komen. Binnen het bouwvlak beschikken de bedrijven over voldoende ruimte

om het bedrijf naar de toekomst toe verder te ontwikkelen. Deze ruimte ligt op grotere afstand van de nieuw te bouwen woning dan het huidige meest nabije dierenverblijf.

Aanvullend zijn er voor Hosterdstraat 2a enkele praktische belemmeringen aanwezig, zoals de ligging van het woonhuis en de ondergrondse gasleiding. Deze maken het niet aannemelijk dat het bedrijf in zuidelijk richting gaat uitbreiden.

Conclusie

Zowel voor de woningen als voor bedrijven in de omgeving is er geen sprake van belemmering als gevolg van de ontwikkeling op grond van het geuraspect.

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: uitlogbare 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:

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.

Watertoets

Voor het plan is een watertoets gedaan, zie bijlage 6.

Bebouwing

In de huidige situatie is het oostelijk deel van het terrein voor een groot deel verhard, met name het voormalige bedrijfsdeel van het perceel is nagenoeg volledig van verharding voorzien.

Het verharde oppervlak neemt af door verwijdering van de verharding. Daarnaast neemt de bebouwing af op grond van de rood voor rood regeling. Het plan blijft onder de vrijstellingsnorm van het waterschap, compenserende maatregelen zijn niet noodzakelijk.

Infiltratie

Hemelwater zal voor de nieuwe woning ter plekke worden geïnfiltreerd met een overloop naar de A-watergang aan de noordkant.

Watergang

Langs de noordzijde ligt een A watergang, deze heeft een beschermingszone van 4 meter breed, bebouwing moet in principe buiten deze zone blijven. De A watergang zelf ligt buiten het plangebied. Aan de oostzijde ligt eveneens een watergang, maar deze is niet gekwalificeerd door het waterschap.

De beschermingszone van de A watergang van 4 meter is opgenomen op de verbeelding en in de regels van het voorliggende plan, hiermee wordt geborgd dat bebouwing in principe buiten deze zone moet blijven.

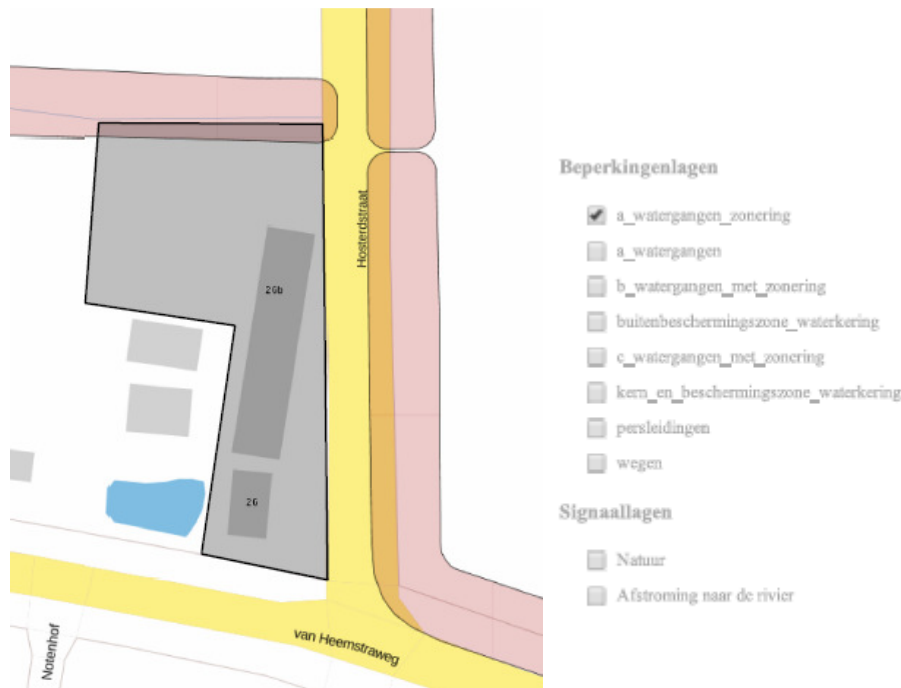
Indien de bebouwing binnen deze zone wordt geprojecteerd, dan moet de initiatiefnemer een watervergunning aanvragen voor het bouwen binnen de beschermingszone en zal een zakelijk recht aan de overliggende zijde van de A watergang gevestigd moeten worden voordat de vergunning verleend kan worden.

Verder geldt een ontvangstplicht op grond van de Waterwet. Ontvangstplicht betekent dat de aanliggende eigenaren en gebruikers van gronden (ontvangstplichtigen) de plicht hebben het maaisel en specie te ontvangen die bij het onderhoud van de watergang vrijkomt. Dit is van oudsher een plicht volgens de keuren van de waterschappen, en is met de invoering van de Waterwet geregeld in de wet.

Ter hoogte van het perceel is in de watergang een stuw aanwezig. Enerzijds moet een stuw altijd bereikbaar zijn voor het waterschap, ook ten behoeve van renovaties en groot onderhoud.

Anderzijds zijn er veiligheidsaspecten rondom stuwen. Indien initiatiefnemer een hekwerk wil plaatsen tussen kavel en stuw, wordt vooroverleg aangeraden vóór het indienen van een aanvraag voor een watervergunning.

Bij de inrichting van het perceel moet rekening worden gehouden met de regelgeving van het waterschap.



kaart van de watertoets

Conclusie

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

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 zorgde voor de bescherming van (natuur)gebieden, de Flora en faunawet voor de bescherming van in het wild levende planten- en diersoorten en de Boswet voor de bosopstanden.

Om de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in te schatten is een onderzoek gedaan naar de effecten op de flora en fauna van het plangebied door de voorgenoemde ingreep. Dit onderzoek is gedaan in de vorm van een quickscan, zie het rapport in bijlage 7 (Econsultancy d.d. 16 februari 2017).

De quickscan flora en fauna heeft als doel in te schatten 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 voorgenoemde ingreep. Tevens is beoordeeld of de voorgenoemde ingreep invloed kan hebben op Natura 2000 gebieden die volgens de Wet natuurbeschermingswet zijn beschermd, of deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland.

Uit de quickscan is gebleken dat op planlocatie de natuurwaarden op de planlocatie relatief beperkt zijn. De geplande werkzaamheden hebben geen directe invloed heeft op beschermde soorten. De locatie ligt ook niet zodanig nabij beschermde gebieden als bijvoorbeeld een Natura2000 locatie dat het hier op van invloed kan zijn.

Conclusie

Gelet op de gevonden ecologische waarden is de beoogde planontwikkeling uitvoerbaar. Op basis van de quickscan wordt vervolgonderzoek naar het voorkomen van verschillende soortgroepen niet noodzakelijk geacht. Met betrekking tot werkzaamheden dient wel het bepaalde in de Wet natuurbescherming in acht te worden genomen, hetgeen in dit geval goed mogelijk is. Overtredingen ten aanzien van broedvogels kunnen worden voorkomen door het groen ter plaatse te verwijderen buiten het broedseizoen of vooraf te controleren op de afwezigheid van broedgevallen. Verder dient te allen tijde de zorgplicht in acht te worden genomen. Gelet op de gevonden en te verwachten ecologische waarden en de beoogde planontwikkeling is de verwachting dat de voorgenomen plannen uitvoerbaar zijn, mits in de planvorming en tijdens het uitvoeren van de plannen het bepaalde in de Wet natuurbescherming in acht wordt genomen. Met betrekking tot beschermde gebieden worden eveneens geen bezwaren voorzien ten aanzien van de uitvoering van de voorgenomen plannen.

4.10 Cultuur & archeologie

4.10.1 Cultuurhistorie

De gemeente heeft een cultuurhistorische waardenkaart opgesteld (RAAP-rapport 1603). Het plangebied behoort tot de gebiedscategorie “oud cultuurland (Vroege Middeleeuwen)”.



Uitsnede cultuurhistorische verwachtingenkaart (bron: RAAP-rapport 1603)



Kadasterkaart minuutplan 1811 – 1832



Militaire tekening (bonneblad) 1870

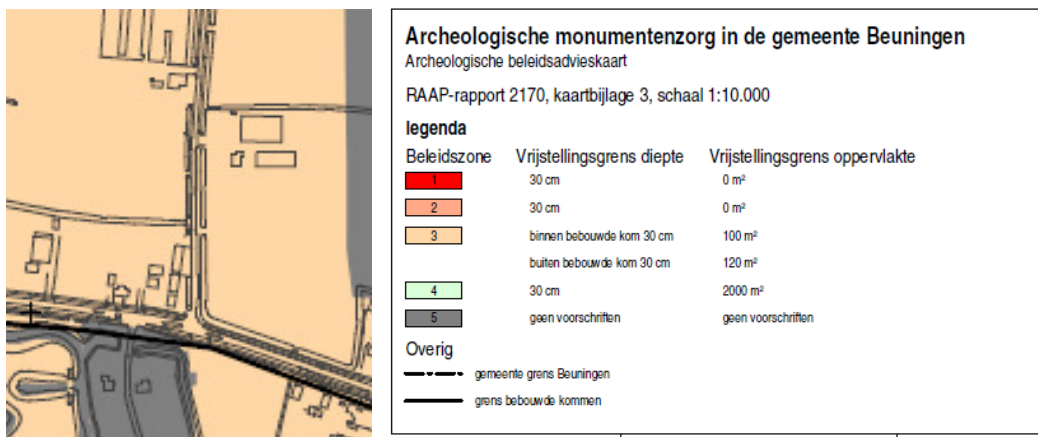


Militaire kaart (bonneblad) 1931

De bebouwing op de planlocatie is van recente datum, uit cartografisch onderzoek blijkt dat dit vanaf 1931 voor het eerst bebouwd is geraakt. De bebouwing is inmiddels aangemerkt als een bouwhistorisch monument, zoals ook op de cultuurhistorische kenmerken kaart van de gemeente is aangegeven. Voor de beschrijving van het monument wordt verwezen naar paragraaf 2.1 van deze toelichting.

4.10.2 Archeologie

De gemeente heeft een archeologische waardenkaart opgesteld (RAAP-rapport 2170). Het plangebied heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde, waarbij bij een ingreep groter dan 120m² en dieper dan 30cm archeologisch onderzoek dient te worden gedaan.



Uitsnede archeologische verwachtingenkaart (bron: RAAP-rapport 2170)

In het plangebied is een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 8 (Hamaland Advies, nr. 161329, d.d. 10 oktober 2016).

Bureau onderzoek

Op basis van het bureauonderzoek is een gespecificeerde verwachting opgesteld. Het plangebied is pas vanaf 1931 bebouwd. Daarvoor was het afwisselend in gebruik als akkerland en als boomgaard. Door het verbouwen van de grond en de boomgaard is waarschijnlijk (een deel van) het oorspronkelijke bodemprofiel verstoord geraakt tot op maximaal 50 cm – mv. Hierdoor zijn mogelijk in het verleden eventueel aanwezige archeologische resten of sporen verstoord geraakt. Eventueel

dieper gelegen archeologische resten zijn naar alle waarschijnlijkheid in situ bewaard gebleven. De intactheid van de bodem zal worden getoetst met behulp van verkennende boringen.

Veldonderzoek

Teneinde bovenstaande verwachting te toetsen en aan te vullen is in het plangebied een verkennend booronderzoek uitgevoerd.

Bij alle boringen is een deels intacte bodem aangetroffen. De natuurlijke ondergrond is bij alle boringen duidelijk verstoord tot tenminste 40 cm – mv. Hieronder werd in de boringen een oorspronkelijke bouwvoor aangetroffen waarin geen archeologische indicatoren zijn gevonden.

Conclusie

Het advies is het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling voor wat betreft mogelijke archeologische waarden in de ondergrond.

Op grond van de beleidsregel van de gemeente Beuningen (beleidsnota archeologie, K. Antonisse, oktober 2010): ‘bodemingrepen in onderzochte of verstoorde gebieden hoeven niet te worden voorafgegaan door een archeologisch onderzoek’ is op de verbeelding en in de regels geen waarde aanduiding opgenomen voor de bescherming van archeologische waarden voor het onderzochte gebied.

De regio-archeoloog van de gemeente Beuningen heeft het archeologie rapport op 26 oktober 2016 beoordeeld en kan instemmen met de bevindingen.

4.11 Verkeer en parkeren

Verkeer

Als gevolg van de toevoeging van een nieuwe woning zal het aantal verkeersbewegingen rondom het plangebied toenemen. Uitgaande van de aanname dat per woning ongeveer zes autoritten per etmaal worden gegenereerd, zorgt de komst van de woning voor een zeer beperkte toename van de verkeersintensiteit.

Daarnaast zal door het opheffen van de bedrijfsmatige activiteiten op het perceel, het werkverkeer van en naar het perceel afnemen.

Gesteld kan worden gesteld dat het voorgenomen plan niet zal leiden tot een significante toename van het aantal verkeersbewegingen op de Hosterdstraat.

Parkeren

Het parkeren dient op eigen terrein te worden gedaan. Dit mag ook worden verwacht gezien het ruime nieuwe kavel en de afstand tot de openbare weg. De inrichting van het straatprofiel en de bermen lenen zich ook niet voor parkeren langs de openbare weg.

Op grond van de normering van de CROW uitgave “Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie” van oktober 2012, dient voor een vrijstaande koopwoning:

- in de bebouwde kom, buiten het centrum en de centrumschil, tenminste 1,9 parkeerplaatsen te worden aangehouden per woning
- in het buitengebied tenminste 2,0 parkeerplaatsen te worden aangehouden per woning.

Ter borging van het parkeren op eigen terrein is in de regels een verplichting voor parkeren opgenomen van tenminste 2 parkeerplaatsen per woonhuis.

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 de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Erfgoedwet, de Wet natuurbescherming, 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 stramien, 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-dubbeltelbepaling 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: Overgangsregels en slotregel bevatten bepalingen die min of meer losstaan van de bestemmingsplanbepalingen, en om die reden in een apart hoofdstuk worden 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 overangsrecht.
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.

Wonen (artikel 3)

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 woning en een oppervlakte maat van 120m² voor bijgebouwen. 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.

Voor de meest noordelijke woning is een specifiek bouwvlak opgenomen voor het bijgebouwd. Het doel hiervan is hiermee een visueel sterk beeld te creëren in relatie tot het monument en dit te borgen in de verbeelding en de regels van het bestemmingsplan.

Binnen de bestemming wonen zijn een aantal afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen die 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.

Waterstaat – Waterloop (artikel 4)

Ter borging van de beschermingszone langs de A Watergang is de dubbelbestemming ‘waterstaat – waterlopen’ opgenomen. Hiermee wordt vastgelegd dat in een strook van 4 meter langs de watergang geen bebouwing kan worden gerealiseerd, tenzij door het bevoegd gezag – in deze het waterschap – een afwijking wordt verleend.

Voorwaardelijke verplichting (artikel 7)

Ter borging van de rood-voor-rood regeling, is in dit artikel een verplichting opgenomen voor de sloop van een deel van de voormalige bedrijfsgebouwen, conform de slooptekening welke als bijlage bij de regels is toegevoegd.

Daarnaast is ter borging van de stedenbouwkundige opzet een tweede voorwaardelijke verplichting opgenomen. Het bijgebouw op het nieuwe perceel vormt een belangrijke bijdrage aan de stedenbouwkundige opzet van het perceel. Door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting voor de bouw van dit bijgebouw, wordt geborgd dat deze ook daadwerkelijk wordt gebouwd en in stand blijft.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De percelen zijn eigendom van de initiatiefnemers. De realisatie van de nieuwe woning en de onderzoeken zijn voor rekening van de initiatiefnemers. De procedurele kosten komen voor rekening van de gemeente; deze zullen via de gemeentelijke legesverordening aan de initiatiefnemers worden doorberekend.

Voor de gemeente zijn geen andere kosten verbonden aan dit plan, waardoor het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

Met de initiatiefnemers is een planschade overeenkomst gesloten waarin wordt verklaard dat de mogelijke planschade voor rekening van de initiatiefnemers 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 bedrijfsbestemming rust. Het perceel is voorzien van een bouwvlak over het gehele perceel.

Weliswaar is het aantal te bouwen m²'s ten behoeve van de bedrijfsbestemming beperkt tot maximaal de huidige omvang + 20%, echter dit kan ook gedaan worden door sloop en herbouw van de opstallen op een andere plaats op het perceel.

De nieuwe woonbestemming leidt tot een aanmerkelijk beter woon- en leefmilieu voor de bewoners van de meest nabijgelegen woning aan de westzijde van de Van Heemstraweg dan een voortzetting (en het volledig benutten) van de huidige bedrijfsbestemming. Het enige wat kan worden verwacht zijn een paar extra dagelijkse verkeersbewegingen door personenauto's, daar staat tegenover dat de bedrijfsmatige verkeersbewegingen vervallen. Per saldo is dit een vermindering van het verkeer en bijkomend geluid.

Verder leidt de nieuwe extra woonbestemming niet tot een aantasting van de privacy of lichttoetreding voor de bewoners van de naastgelegen woning. Het bouwblok voor de nieuwe woning ligt op een afstand van ca. 50 meter vanaf de bestaande woningen aan de Van Heemstraweg. De meest nabij gelegen bedrijven liggen op een zodanig grote afstand van het plangebied dat de functiewijziging naar wonen en een extra woning voor deze bedrijven geen beperkingen oplevert. De functiewijziging van dit perceel in een woonbestemming zal geen negatieve invloed hebben op de waarde van de omliggende opstallen. 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

In april 2016 zijn alle omwonenden schriftelijk geïnformeerd over het plan zoals dit was ingediend voor het principeverzoek bij de gemeente Beuningen.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Van Heemstraweg 26 Beuningen' heeft conform artikel 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van 27 juni tot en met 7 augustus 2017 gedurende 6 weken voor een ieder ter visie gelegen.

Gedurende deze periode is één zienswijze ingediend, de zienswijze is samengevat in de zienswijzennotitie, zie bijlage 9 bij deze toelichting.

De zienswijze heeft geleid tot een aantal aanpassingen in de toelichting en regels van het definitieve bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

Wijzigingen in de toelichting:

- paragraaf 2.2 toekomstige situatie en stedenbouwkundige randvoorwaarden: toevoeging van de datum van het positieve advies van het Gelders Genootschap
- paragraaf 4.2 bedrijven en milieuzonering: aanpassing en uitbreiding van de toelichting ten aanzien van de agrarische bedrijven in de omgeving
- paragraaf 4.7 geur: aanpassing van de toelichting aangaande de afstandsnormering en toevoeging van overwegingen ten aanzien van uitbreidingsmogelijkheden van de agrarische bedrijven
- paragraaf 4.11 parkeren: toevoeging van het aantal aan te houden parkeerplaatsen per woning op eigen terrein

Wijzigingen in de regels:

- artikel 1: toevoeging van de definitie bijbehorend bouwwerk
- artikel 3.2.3: verwijdering van zone zonder bouwaanduiding
- artikel 3.4.2: toevoeging van een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van parkeerplaatsen

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 beeldkwaliteitsplan

Pieter Oosterhout Buro voor Architectuur, 15055, d.d. 22 april 2017
beeldkwaliteitsplan voor de bouw van een vrijstaande woning

Bijlage 2 verkennend bodemonderzoek

Envita, 206635-10/R02, 22 september 2016
verkennd bodemonderzoek en verkennd onderzoek asbest in bodem en puin

Bijlage 3 nader bodemonderzoek asbest

Envita, 206635-11/R01, 25 april 2017
nader onderzoek asbest in de bodem

Bijlage 4 onderzoek wegverkeerslawaaï

Econsultancy, 8 maart 2017
akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 5 onderzoek geurbelasting

Geling Advies, 21 april 2016
onderzoek geurbelasting veehouderij

Bijlage 6 watertoets

Waterschap Rivierenland d.d. 22 september 2016

Bijlage 7 quickscan flora en fauna

Econsultancy, 3475.002, 16 februari 2017

Bijlage 8 archeologisch onderzoek

Hamaland Advies, 161329, 10 oktober 2016
bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek

Bijlage 9 zienswijzen notitie ontwerpbestemmingsplan

Gemeente Beuningen, september 2017