

Bestemmingsplan

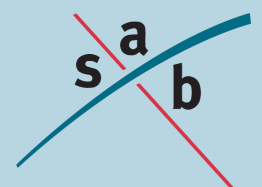
Kloosterstraat 14 Beuningen

Gemeente Beuningen

Datum: 24 september 2013

Projectnummer: 100522

ID: NL.IMRO.0209.BPkloosterstraat14-vadf



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Opzet van het bestemmingsplan	5
2	Huidige situatie	6
2.1	Het plangebied	6
2.2	De omgeving van het plangebied	6
3	Beleid	8
3.1	Rijksbeleid	8
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Regionaal beleid	14
3.4	Gemeentelijk beleid	17
4	Planbeschrijving	21
5	Milieuaspecten	25
5.1	Milieuzonering bedrijven	25
5.2	Geur	26
5.3	Luchtkwaliteit	27
5.4	Geluidhinder	28
5.5	Ecologie	29
5.6	Water	31
5.7	Bodem	33
5.8	Archeologie	36
5.9	Cultuurhistorie	37
5.10	Externe veiligheid	40
5.11	Verkeer en parkeren	42
5.12	Economische uitvoerbaarheid	42
6	Juridische vormgeving	44
6.1	Algemeen	44
6.2	Dit bestemmingsplan	46
7	Procedure	47
7.1	Vooroverleg	47
7.2	Zienswijze	47

Bijlagen

- Bijlage 1: SAB, 21 oktober 2010, quick scan flora en fauna Kloosterstraat 14, Beuningen, projectnr. 100522
- Bijlage 2: Kobessen Milieu B.V., 27 september 2011, verkennend bodemonderzoek Kloosterstraat 14 te Beuningen, projectnr. P1942.01
- Bijlage 3: Kobessen Milieu B.V., 1 februari 2012, Nader bodemonderzoek Kloosterstraat 14 Beuningen, projectnr. P1942.03
- Bijlage 4: Synthegra, 6 oktober 2011, Bureauonderzoek en Inventariserend Veld onderzoek, karterend booronderzoek, Kloosterstraat 14 te Beuningen, projectnr. S110206
- Bijlage 5: Advies Regioarcheoloog, 1 december 2011, Beuningen Kloosterstraat 14, kenmerk: I 01 01 016

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Kloosterstraat 14 is een potplanten- annex handelskwekerij gelegen. Vanwege een doelmatige agrarische bedrijfsvoering moeten er komende jaren forse investeringen gedaan worden in het bedrijf. Uitbreiden is, op grond van provinciaal beleid, niet mogelijk aangezien het bedrijf een solitaire ligging kent. Stoppen op deze plek en omvormen tot wonen is een mogelijkheid om bedrijfsbeeindiging en sloop van de bedrijfsopstallen te financieren. In het kader van het regionaal beleid voor vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing is het mogelijk om onder voorwaarden twee vrijstaande woningen te realiseren ter compensatie van de sloop van de bestaande kassen. De bestaande bedrijfswoning in het plangebied blijft behouden.

De hiervoor genoemde ontwikkelingen passen niet binnen het geldende bestemmingsplan. Om de ontwikkelingen mogelijk te maken is deze herziening opgesteld.

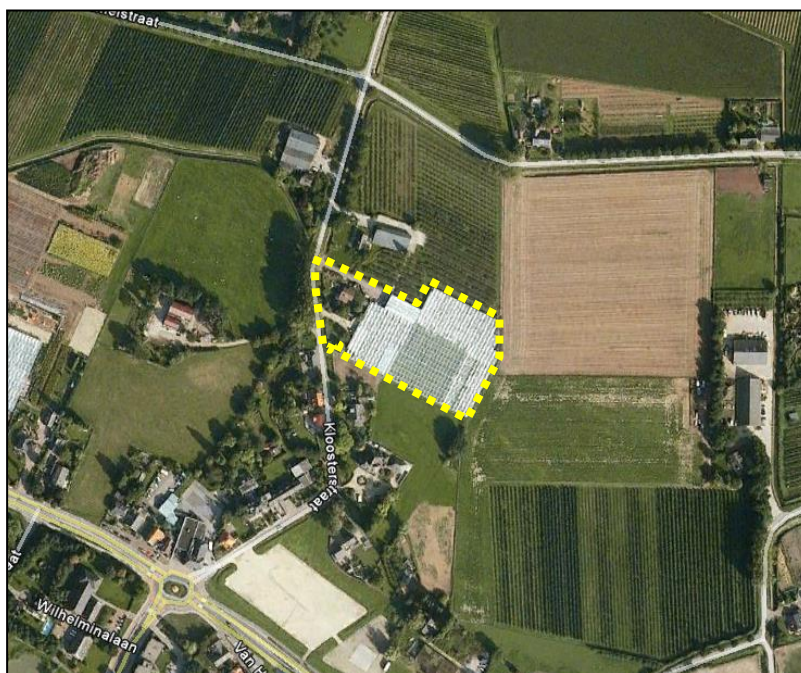
1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is ten noorden van het dorp Beuningen gelokaliseerd. Het agrarisch bedrijf wordt ontsloten middels de Kloosterstraat die aansluit op de provinciale van Heemstraweg (N322). Het erf bevindt zich circa 1 km ten zuiden van de rivier de Waal en is gesitueerd op de Waaloeverwallen.

Op onderstaande afbeeldingen zijn de ligging en begrenzing van het plangebied globaal weergegeven. De verbeelding die bij dit bestemmingsplan hoort vormt de exacte weergave van het plangebied.



Globale ligging plangebied (bron: Google earth)

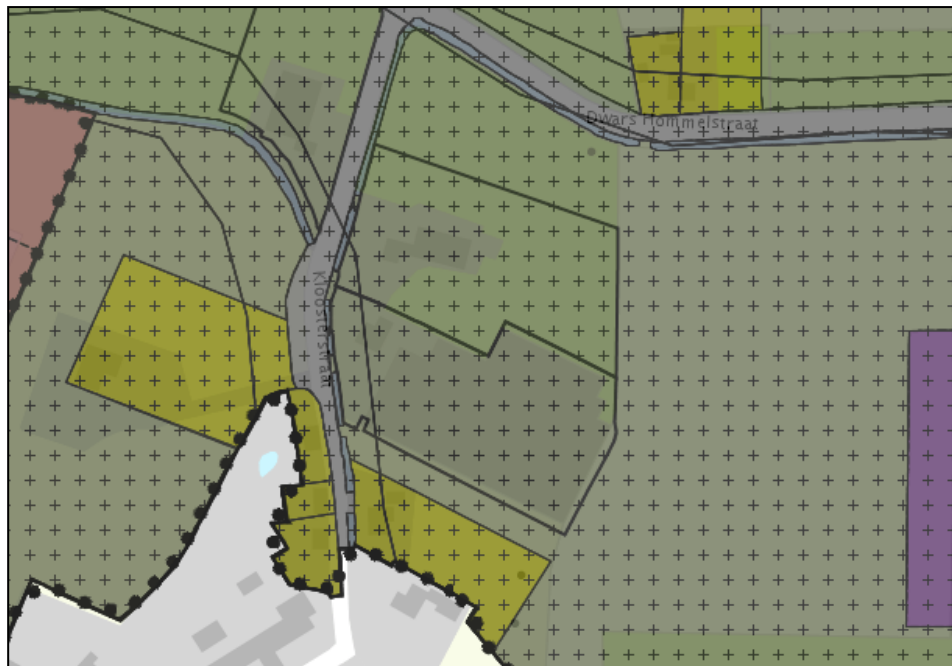


Globale begrenzing plangebied (bron: Google earth)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

In het plangebied geldt op dit moment het 'bestemmingsplan Buitengebied', vastgesteld door de raad van de gemeente Beuningen op 14 juni 2011. Het plangebied heeft op grond van het vigerend plan de enkelbestemmingen 'Agrarisch met waarden'. Tevens heeft het plangebied de functieaanduiding glastuinbouw waarbij een agrarisch bouwvlak is aangegeven.

Het geldende bestemmingsplan voorziet niet in de mogelijkheid van een functiewijziging naar een woonbestemming ten behoeve van drie woningen. Om deze functieverandering mogelijk te maken, is het noodzakelijk het bestemmingsplan te herzien.



Vigerend bestemmingsplan "Buitengebied 2011" van de gemeente Beuningen

1.4 Opzet van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit 5 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie van het plangebied en haar omgeving geschreven. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond voor wat betreft het (hogere) overheidsbeleid. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op 'het plan': de inhoud en het ontwerp van het initiatief. Het vijfde hoofdstuk behandelt de haalbaarheid van het plan wat betreft de milieuaspecten, water, archeologie, flora en fauna en economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 6 volgt de wijze van bestemmen, waarin uiteen wordt gezet hoe het in hoofdstuk 4 beschreven plan juridisch is vertaald naar de verbeelding en de regels. Ten slotte komen in het zevende en laatste hoofdstuk de resultaten uit de procedure aan de orde.

2 Huidige situatie

2.1 Het plangebied

Het lint waar het plangebied deel van uitmaakt bestaat uit bebouwing die zich op afwisselende afstand tot de weg bevinden. Nagenoeg het gehele plangebied wordt in gebruik genomen door kassen, de oppervlakte van deze kassen bedraagt 8.800 m². In het westen van het plangebied is een bedrijfswoning gelegen. Het erf wordt aan de westzijde begrensd door lage stam fruitgaarden. Aan de oostzijde van het erf, ter hoogte van de weg, is een groene open ruimte aanwezig die vanuit de weg zicht biedt op het achterliggend landschap.



Huidige situatie van het plangebied

2.2 De omgeving van het plangebied

Beuningen ligt tussen de rivieren de Waal en de Maas. Het rivierenlandschap wordt gevormd door uiterwaarden, oeverwallen en kommen. Beuningen bevindt zich op de grens van de Waaloeverwallen en de Waalkommen. Het plangebied ligt op de Waaloeverwallen.

De Waaloeverwallen bieden een afwisselend beeld door het kleinschalig samenspel van bebouwingslinten, dorpen, boomgaarden, kleine landschapselementen en weiden in onregelmatige patronen. Het landschap heeft een zeer groene uitstraling door erven, boomgaarden, wegbeplantingen, windsingels en opslag rond plassen. Er is een grote verscheidenheid aan wegbeplanting. De dijk wordt hier en daar door beplanting begeleid. De zones tussen dorpen zijn groen van karakter. Ook de open lintbebouwing zelf heeft een groen karakter door de aanwezige verhouding bebouwing - groen. Dit kleinschalige patchwork wordt bewerkstelligd door het gebruik van hagen,

bosjes, wegbepantingen en solitaire bomen. De van Heemstraatweg vormt een verbindende lijn tussen de dorpen. De beleving van het Beuningse mozaïeklandschap wordt in hoge mate ook bepaald door de 'terughoudende' plaatsing van de gebouwen in het landschap.

3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig gebleken omdat de verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit gedateerd zijn door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden, zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder invloed van groei, stagnatie en krimp, die gelijktijdig plaatsvinden. Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau.

In de visie worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden. De structuurvisie vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De Structuurvisie Nationaal Waterplan blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk 'concurrerend', 'bereikbaar' en 'leefbaar&veilig'. Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De drie hoofddoelstellingen en dertien nationale belangen zijn:

1. *Concurrerend* = Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 - *Nationaal belang 1*: een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
 - *Nationaal belang 2*: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
 - *Nationaal belang 3*: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
 - *Nationaal belang 4*: Efficiënt gebruik van de ondergrond;
2. *Bereikbaar* = Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 - *Nationaal belang 5*: Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;

- *Nationaal belang 6*: Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor- en vaarweg;
- *Nationaal belang 7*: Het in stand houden van de hoofdnetwerken van weg, spoor- en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
- 3. *Leefbaar & veilig* = Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn:
 - *Nationaal belang 8*: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
 - *Nationaal belang 9*: Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her) ontwikkeling;
 - *Nationaal belang 10*: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
 - *Nationaal belang 11*: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
 - *Nationaal belang 12*: Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;

De rijksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen:

- *Nationaal belang 13*: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Naast de drie hoofddoelen wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is in de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. De ladder is per 1 oktober 2012 als motiverings-eis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen en vervangt de SER-ladder die vooral was toegespitst op bedrijventerreinen. De ladder kent 3 treden die achter elkaar worden doorlopen. Omdat in dit geval sprake is van functieverandering waarbij voormalige agrarische bedrijfsbebouwing na sloop conform een provinciale/ regionale regeling vervangen mag worden door nieuwe woningen, hoeft niet getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het betreft namelijk geen stedelijke ontwikkeling.

3.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bepaalt dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijkswaardwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie,

door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Voor deze onderwerpen voorziet het besluit ook niet in de (definitieve) begrenzing. Ten aanzien van deze begrenzing is bepaald dat de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Een deel van het Barro is gebaseerd op eerdere pkb's en beleidsnota's die in de SVIR zijn herbevestigd. Deze onderdelen zijn op 30 december 2011 in werking getreden. Het betreft de volgende onderdelen:

- project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament;
- grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- defensie, en
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Op 28 augustus 2012 is het besluit aangevuld met voorschriften voor de andere beleidskaders uit de SVIR, het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Het gaat hierbij om de volgende onderwerpen:

- rijksvaarwegen;
- hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- elektriciteitsvoorziening;
- buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- ecologische hoofdstructuur (EHS);
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament, en
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De regels betreffende de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde kunnen pas in werking treden, zodra de hiervoor bedoelde Spoedwet Wro in werking treedt (afhankelijk van de parlementaire behandeling).

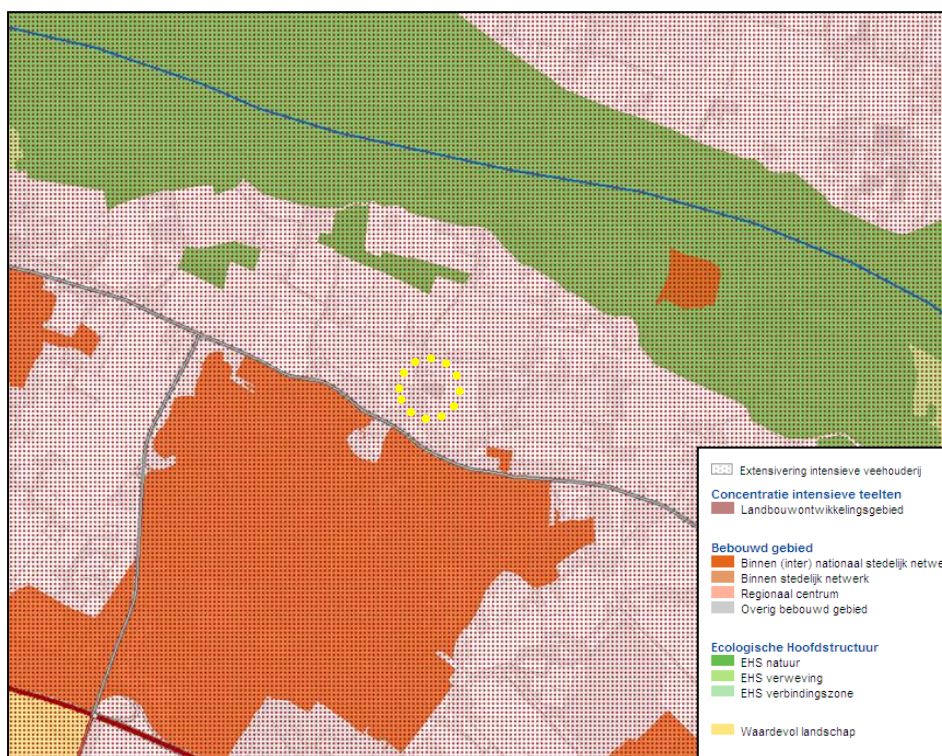
3.1.3 Toets plan

Met de ontwikkelingen binnen het plangebied zijn geen nationale belangen gemoeid. Toetsing van het plan vindt daarom plaats op een lager overheidsniveau.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Streekplan Gelderland 2005

Het ruimtelijk beleid van de provincie Gelderland is vastgelegd in het streekplan Gelderland 2005. Na de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening heeft het streekplan de status van structuurvisie gekregen.



Uitsnede streekplankaart met de ligging van het plangebied (gele cirkel)

Het plangebied ligt op grond van de Beleidskaart ruimtelijke structuur in het “overig bebouwd gebied”.

In het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen ‘bestaand bebouwd gebied’ en ‘stedelijke uitbreiding’. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Locaties voor stedelijke uitbreiding dienen te passen in het bundelingsbeleid en te zijn afgestemd op de uitgangspunten van infrastructuur, water en milieu. Stedelijke uitbreidingen moeten bovendien aansluiten bij de ruimtelijke structuur en kenmerken van de regio, met aandacht voor de actuele marktvraag. Het bundelingsbeleid van de provincie betreft de bundeling van verstedelijking aan of nabij infrastructuur. Het beleid heeft onder andere het doel de economische en culturele functies van steden te behouden en te versterken en het draagvlak van stedelijke voorzieningen te handhaven.

De provincie past het bundelingsuitgangspunt selectief toe, en richt zich daarbij op drie sterke stedelijke netwerken, waarbij het nationaal stedelijk netwerk KAN (momenteel SAN) dient uit te groeien van schakel tussen twee Europese kerngebieden naar een internationaal stedelijk netwerk met een belangrijke transfer in alle richtingen.

Om te voorzien in voldoende ruimtelijke reservering voor de behoefte aan stedelijke functies (waaronder woningbouw) hebben regio's indicatief de reservering van uitbreidingsruimte voor deze functies uitgewerkt in de vorm van zoekzones voor stedelijke functies. Deze zoekzones voorzien in de ruimte die is beoogd voor stedelijke functies tot en met 2015, buiten het bestaand bebouwd gebied.

Deze zoekzones zijn onder andere gesitueerd in stedelijke netwerken. In de streekplanuitwerking "Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking" zijn voor alle regio's de zoekzones uitgewerkt, met uitzondering van de Stadsregio Arnhem Nijmegen. De reden hiervoor is dat deze regio ten tijde van het opstellen van de streekplanuitwerking haar Regionaal Structuurplan aan het herzien was. Dit plan voorziet reeds in de noodzakelijke ruimte voor stedelijke uitbreiding en voor landschappelijke versterking, zodat voor deze stadsregio geen streekplanuitwerking noodzakelijk is. In het Regionaal Plan van de Stadsregio zijn de zoekzones aangegeven in de vorm van een 'Contour woningbouw'.

Regioparagraaf stadsregio Arnhem Nijmegen

Het plangebied maakt tevens deel uit van het "stedelijk netwerk" Knooppunt Arnhem-Nijmegen (KAN)¹. In het streekplan is regiospecifiek beleid opgenomen, waarin door de regio's aangeleverde structuurvisies gecombineerd zijn met het generieke provinciale beleid. In de regioparagraaf is de ambitie en het beleid voor de regio's weergegeven. De transformatieopgave in het landelijk gebied van de stadsregio is gericht op:

- vernieuwing van centrumdorpse milieus;
- landelijk wonen op landschappelijke gradiënten;
- regionaal landschapspark als impuls voor plattelandsvernieuwing;
- extensivering van waterrijk landelijk gebied.

In de paragraaf 3.3.1 wordt nader ingegaan op het beleid van de Stadsregio Arnhem.

Funcieverandering buitengebied

Vanwege ontwikkelingen in sectoren als land- en tuinbouw, zorg en defensie, verliezen in de komende periode veel (vooral agrarische) gebouwen en bouwpercelen in het buitengebied hun huidige functie, of hebben die functie al verloren.

Ook zijn er agrariërs die hun agrarische gebouwen deels willen gebruiken voor niet-agrarische activiteiten. De provincie wil bevorderen dat deze gebouwen op een goede wijze kunnen worden (her)gebruikt. Door funcieverandering kan tegemoet worden gekomen aan de aanwezige behoefte aan wonen en werken in het buitengebied, zonder daarvoor extra bouwlocaties toe te voegen.

De doelen van het provinciaal ruimtelijk beleid voor funcieverandering van gebouwen in het buitengebied zijn de volgende:

- land- en tuinbouwbedrijven de mogelijkheid geven niet-agrarische nevenfuncties te vervullen;
- de behoefte aan landelijk wonen en in tweede instantie werken accommoderen in vrijgekomen gebouwen in het landelijk gebied. Hiermee kan een impuls worden gegeven aan de leefbaarheid en vitaliteit van het landelijk gebied;
- niet-agrarische bedrijvigheid die gebonden is aan de kwaliteiten en de functies van dat buitengebied ruimte bieden;

¹ Tegenwoordig Stadsregio Arnhem.

- verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door vrijgekomen gebouwen te hergebruiken en door per bouwperceel waar functieverandering plaatsvindt de resterende vrijgekomen gebouwen te slopen.

Met de verandering van de functie van gebouwen veranderen ook de 'eisen' die door bewoners en gebruikers aan de omgeving en publieke ruimte kunnen worden gesteld. Uitgangspunt is dat door de initiatiefnemer voor de functieverandering wordt bijgedragen aan de verbetering van de omgevingskwaliteit en publieke functies van het buitengebied, gerelateerd aan de locatie waar functieverandering aan de orde is.

Het bewerkstelligen van omgevingskwaliteit en verbetering van publieke voorzieningen kan op twee schaalniveaus worden bereikt. Zo is het binnen de vigerende wet- en regelgeving mogelijk om op gebiedsniveau (in de directe omgeving van en gekoppeld aan de locatie waar functieverandering aan de orde is) voorzieningen te treffen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en daarvoor met een exploitatieovereenkomst een proportionele bijdrage van de initiatiefnemer overeen te komen. Op locatieniveau kan de ruimtelijke kwaliteit worden verbeterd door sloop van overtollige bebouwing, verkleining van het bouwvlak en herbestemming van het vrijkomende deel met een 'groene' bestemming, maatregelen ter verbetering van de openbare toegankelijkheid van het buitengebied, maatregelen ter verbetering van de waterhuishouding en uitvoeringsmaatregelen als gevolg van een beeldkwaliteitsplan, waaronder groenvoorzieningen en realisering natuurelementen. Vereveningsbijdragen daaraan kunnen in natura of in financiële zin worden gerealiseerd.

Toets plan

In dit plan wordt 8.800 m² aan kassen gesloopt hiervoor in de plaats worden twee nieuwe vrijstaande woningen gerealiseerd. Daarnaast wordt een agrarische bedrijfs-woning herbestemd tot burgerwoning. Voorliggend plan past binnen het provinciaal beleid, omdat het omvormen van voormalige agrarische bebouwing naar wonen bijdraagt aan een vitaal platteland. De provincie stelt verder bij functieverandering als eis dat de initiatiefnemer zorgt voor verbetering van de omgevingskwaliteit. In het huidige plan wordt hieraan voldaan, onder andere doordat ten dienste van de functieverandering 8.800 m² aan kassen wordt gesloopt.

De woningen worden gerealiseerd voor eigen gebruik. Met de realisatie van de woningen zal niet worden voorzien in de regionale behoefte. De woningen staan daarmee andere woningbouwontwikkelingen in de regio niet in de weg.

3.2.2 Ruimtelijke Verordening Gelderland

Op 22 januari 2011 is de Ruimtelijke Verordening Gelderland officieel in werking getreden. Met de ruimtelijke verordening stelt de provincie regels voor onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw.

De invoering van de verordening is een direct gevolg van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) uit 2008 die is ingevoerd om de rolverdeling tussen Rijk, provincies en gemeenten te vereenvoudigen. De verordening betekent geen verandering in het ruimtelijk beleid van de provincie, maar is de 'juridische vertaling' van de eerder vastgestelde Structuurvisie, de opvolger van het Streekplan.

Op 27 juni 2012 is de eerste herziening van de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld door Gedeputeerde Staten.

De verordening richt zich net zo breed als het streekplan op de fysieke leefomgeving in de provincie. De vigerende ruimtelijke structuurvisie hanteert als uitgangspunt dat nieuwe verstedelijking voor wonen en werken hoofdzakelijk plaatsvindt binnen het bestaand bebouwd gebied. De verordening legt dit beleid van bundeling en intensivering vast door hiervoor voorschriften op te nemen. Bij de afzonderlijke voorschriften uit de verordening is in de artikelsgewijze toelichting een korte duiding en verantwoording van het provinciaal belang opgenomen. In het navolgende wordt de passage in de omgevingsverordening weergegeven dit voor dit plan van toepassing is (artikel 2.3).

In afwijking van 2.2 kan in een bestemmingsplan nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken tevens mogelijk worden gemaakt:

- a indien de nieuwe bebouwing functioneel gebonden is aan het buitengebied;
- b in geval van functieverandering naar een niet-agrarische functie, mits
 - 1 de functieverandering in overeenstemming is met een door Gedeputeerde Staten geaccordeerd regionaal beleidskader;
 - 2 sprake is van de vervanging van bestaande bebouwing, met inbegrip van bouwwerken ten behoeve van glastuinbouw, door nieuwe bebouwing welke leidt tot een substantiële vermindering van het bebouwde oppervlak, en
 - 3 buiten de concentratiegebieden glastuinbouw en de regionale clusters glastuinbouw, en
 - 4 in de toelichting bij een bestemmingsplan wordt aangegeven op welke manier nieuwe bebouwing landschappelijk wordt ingepast.

Toets plan

Aan voornoemde eisen wordt in voorliggend plan voldaan. De bestaande bebouwing wordt vervangen door nieuwe bebouwing met een substantiële vermindering van het bebouwde oppervlak. In het plan worden alle kassen gesloopt (8.800 m²), hiervoor in de plaats worden twee nieuwe vrijstaande woningen gerealiseerd. Deze woningen hebben een maximaal oppervlakte van 225 m², daarnaast zijn per woning bijgebouwen mogelijk met een maximaal oppervlakte van 120 m². In totaal wordt er daarmee 700 m² aan nieuwe bebouwing gerealiseerd. Daarmee wordt ruim voldaan aan de eis uit het regionale beleidskader van 50% bebouwingsreductie.

Deze functieverandering is in overeenstemming met het regionale beleidskader voor functieverandering (zie navolgende paragraaf). De ontwikkeling vindt plaats in een gebied dat gelegen is buiten de concentratiegebieden glastuinbouw en de regionale clusters glastuinbouw. De nieuwe bebouwing wordt landschappelijk ingepast. In hoofdstuk vier van voorliggende toelichting wordt op de landschappelijk inpassing nader ingegaan.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionaal plan 2005-2020

Het Regionaal Plan 2005-2020 Stadsregio Arnhem-Nijmegen (Stadsregio), 'Werken aan een aantrekkelijke en concurrerende stadsregio in Noord-West Europa' is de opvolger van het Regionaal Structuurplan KAN 1995 - 2015. Het doel van dit Regionaal

Plan is het werken aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat van de regio Arnhem-Nijmegen voor haar inwoners, ondernemers en bezoekers. Er worden hierbij vier speerpunten onderscheiden:

- versterken van het economisch vestigingsklimaat;
- verbetering van de bereikbaarheid;
- vergroten van de toegankelijkheid en aantrekkelijkheid van het landelijk gebied voor de natuur en voor de recreatie;
- verbeteren van de kwaliteit van het wonen in stad, dorp en landelijk gebied, waarbij de relatie met landschap, bereikbaarheid en voorzieningen kwaliteitsfactoren zijn.

In dit plan is er sprake van functieverandering dat in het regioplan wordt gezien als een belangrijke ontwikkeling voor het gericht inzetten van landelijk wonen als instrument voor natuur- en landschapsontwikkeling. Het herstructureren en herontwikkelen van (de plekken van) deze VAB's kan met gerichte vormen van landelijk wonen een impuls krijgen. Op basis van een regionale saldobenadering komen we tot een gedifferentieerde aanpak van de VAB's. Deze aanpak zal worden verwerkt in een regionale beleidsinvulling voor VAB's. Zo zullen binnen de stedelijke invloedssfeer meer mogelijkheden voor landelijk wonen worden geboden, waarbij nieuwe functiecombinaties worden gezocht met natuur, recreatie en cultuurhistorie. Door in de stedelijke invloedssfeer ruimhartiger om te gaan met functieverandering van de VAB's en met nieuwe solitaire vormen van landelijk wonen kan worden bijgedragen aan een aantrekkelijk landschap om in te recreëren, wonen en werken. In de volgende paragraaf wordt het regionale beleid met betrekking tot functieverandering nader behandeld.

3.3.2 Notitie functieverandering buitengebied (2008)

Deze notitie bevat de regionale beleidsinvulling voor functieverandering van vrijkomende (agrarische) bedrijfsgebouwen in het buitengebied. In het regionaal plan is gekozen voor kwaliteitsverbetering, waarbij wordt uitgegaan van de aanwezige en potentiële kwaliteiten van de verschillende deelgebieden in de regio. Ook wordt gekozen voor een ontwikkelingsgerichte aanpak, waarbij de kansen die zich voordoen zoveel mogelijk worden benut. In deze notitie wordt onderscheid gemaakt naar verschillende deelgebieden en worden verschillende mogelijkheden geboden om gewenste kwaliteitsverbetering te bereiken.

In ruil voor de mogelijkheid van hergebruik of functieverandering verwacht de provincie een tegenprestatie in de vorm van verevening met als doel een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij verevening wordt gedacht aan sloop, verkleining van het bouwvlak, behoud van karakteristieke/monumentale bebouwing, natuurontwikkeling, landschappelijke inpassing, verbetering van de infrastructuur, aanleg van recreatieve voorzieningen en eventueel een financiële bijdrage.

In de notitie worden de volgende mogelijkheden geboden:

- functieverandering naar wonen;
- hergebruik bedrijfsbebouwing voor wonen;
- sloop en vervangende nieuwbouw;
- functieverandering naar werken;
- woon-werkcombinaties;
- nevenfuncties;
- uitbreidingsmogelijkheden bij bestaande niet-agrarische bedrijven.

Functieverandering naar wonen kan plaatsvinden bij volledige beëindiging van de bedrijfsmatige activiteiten. In veel gevallen is het goed mogelijk op de plaats van vrijkomende bebouwing nieuwe woonfuncties toe te voegen. Zowel in het Streekplan als in het Regionaal Plan is opgenomen dat hiermee voor een belangrijk deel aan de behoefte aan landelijk wonen kan worden tegemoet gekomen. Volgens de generieke regeling uit het Streekplan kunnen voormalige bedrijfsgebouwen een woonfunctie krijgen, waarbij uitgangspunt is dat 50 % van de bebouwing wordt gesloopt en het wonen plaatsvindt in maximaal twee woongebouwen met meerdere wooneenheden. Het is ook mogelijk alle bestaande vrijkomende gebouwen te slopen en in plaats daarvan één nieuw woongebouw te realiseren met meerdere wooneenheden.

Toets plan

In dit plan wordt de potplanten- annex handelskwekerij beëindigd en worden alle kassen (8.800 m²) gesloopt. Hiervoor in de plaats worden twee nieuwe vrijstaande woningen gerealiseerd. Daarnaast wordt een agrarische bedrijfswoning herbestemd tot burgerwoning. Het plan wordt landschappelijk ingepast. Het plan voldoet aan het beleid uit de Notitie functieverandering buitengebied.

3.3.3 *Landschapsvisie 'Landschap in beweging'*

In 2006 hebben de gemeentes Beuningen, Druten en Wijchen gezamenlijk het landschapsontwikkelingsplan 'Landschap in beweging' opgesteld. Het plan, gericht op het buitengebied, geeft inzicht in de keuze- en ontwikkelingsmogelijkheden in het landschap voor de periode 2006-2016. De hoofddoelstellingen voor het landschapsontwikkelingsplan (LOP) zijn het versterken van de identiteit van het rivierenlandschap en het tegengaan van versnippering van het landschap. Dit dient onder meer te worden bereikt middels actieve natuur- en landschapsontwikkeling.

Het uitgangspunt hierbij is een vitaal platteland met ontwikkelingsmogelijkheden op het gebied van landbouw, recreatie, ontgrondingen, nieuwe landgoederen en eventueel vormen van energie, mits ze bijdragen aan de karakteristiek van het landschap.

Het LOP zet bovendien in op de versterking en ontwikkeling van de landschapstypen die de karakteristiek vormen van het rivierenlandschap tussen de Waal en de Maas. Binnen de gemeente Beuningen zijn drie landschapstypen te onderscheiden, te weten de Waaluiteerwaarden, de Waaloeverwallen en de Waalkommen. Het plangebied bevindt zich op de Waaloeverwallen. Kleinschaligheid en afwisseling van functies zijn de belangrijke elementen die binnen dit landschapstype gerespecteerd dienen te worden bij nieuwe ontwikkelingen.

Voor functieverandering van agrarische gebouwen in het buitengebied stelt de visie als eis dat deze verandering een impuls geeft aan de leefbaarheid, vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Hierbij wordt het beleid van de provincie Gelderland gehanteerd, wat inhoudt dat een ontwikkeling bijvoorbeeld niet storend mag zijn voor agrarische activiteiten en moet voldoen aan de eisen van verevening.

Toets plan

De ontwikkeling in plangebied functieverandering van een glastuinbouwbedrijf in de functie wonen. De sloop van kassen en de landschappelijke inpassing van het plan draagt bij aan de leefbaarheid, vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied ter plaatse.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Gemeentelijke structuurvisie

In de gemeente Beuningen zijn de afgelopen jaren verschillende visies opgesteld waarin voorstellen zijn gedaan voor de toekomstige (ruimtelijke) ontwikkeling van de gemeente.

Op 8 mei 2012 heeft de raad van de gemeente Beuningen de gemeentebrede Structuurvisie 'Groen en Dynamisch' vastgesteld. Deze structuurvisie geeft nader richting en invulling aan de koers die de gemeente Beuningen heeft ingezet met de Strategische visie. Tegelijkertijd integreert de Gemeentebrede Structuurvisie nadrukkelijk de opgaven en onderbouwingen uit de reeds opgestelde structuurvisies en sectorale plannen én doet het nieuwe voorstellen voor de gebieden en de thema's waar nog geen actueel ruimtelijk kader voor is.

De structuurvisie heeft tot doel om de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Beuningen in hoofdlijnen vast te leggen en de programmatische keuzes te onderbouwen. De structuurvisie biedt ook een duidelijk toetsingskader voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente. De visie is gericht op de komende 10 jaar, maar geeft ook op een aantal punten een doorkijk naar 2030.

In de structuurvisie wordt het motto 'Groen en dynamisch' verder uitgewerkt via zes kernambities. De kernambities fungeren als leidraad bij het maken van keuzes en als fundamentele onderbouwing van de voorstellen in deze structuurvisie. De kernambities zijn als volgt:

- Ambitie I: Beuningen: groene flank van de Stadsregio
- Ambitie II: Beuningen woongemeente: gedoseerde groei, oog voor kwaliteit
- Ambitie III: Versterken en verbinden van landschappen
- Ambitie IV: Ruimte voor water en recreatie
- Ambitie V: Toekomstgerichte basisvoorzieningen in elke kern
- Ambitie VI: Doorstroming én oversteekbaarheid Van Heemstraweg

Het plangebied ligt binnen het oeverwalgebied. De hoofdpogaven binnen het oeverwalgebied is om te komen tot een groen-blauwe ruimtelijke 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 z'n 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 langzaamverkeersnetwerk, 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.

Toets plan

In dit plan wordt 8.800 m² aan kassen gesloopt hiervoor in de plaats worden twee nieuwe vrijstaande woningen gerealiseerd. Daarnaast wordt een agrarische bedrijfs-

woning herbestemd tot burgerwoning. Het plangebied wordt landschappelijk ingepast. Hiermee is sprake van een versterking van de landschappelijke kwaliteiten ter plaatse.

3.4.2 Gemeentelijke uitwerking Notitie functieverandering Buitengebied

In de gemeentelijke uitwerking Notitie functieverandering Buitengebied wordt het functieveranderingsbeleid dat in de structuurvisie van de provincie Gelderland en het Regionaal Plan van het KAN zijn verwoord uitgewerkt op gemeentelijk niveau. De gemeentelijke uitwerking voorziet in een werkwijze c.q. toepassing van de notitie functieverandering van de Stadsregio Arnhem - Nijmegen voor de verandering naar wonen. Voor de overige (naast wonen) mogelijkheden van functieverandering wordt verwezen naar het Streekplan en de regionale notitie van de Stadsregio Arnhem - Nijmegen.

In de gemeentelijke uitwerking wordt ingegaan op "hergebruik bedrijfsbebouwing voor wonen" en "sloop en vervangende nieuwbouw". In dit plan is er sprake van sloop van kassen en vervangende nieuwbouw.

Sloop en vervangende nieuwbouw

Functieverandering naar wonen is mogelijk door sloop van alle voormalige bedrijfsgebouwen en herbouw van een woongebouw of woning. Uitgangspunt hierbij is dat vervangende nieuwbouw wordt gerealiseerd ter grootte van maximaal 50% van de gesloopte bebouwing. Dit komt dan ter plaatse van de gesloopte bebouwing. Sloop vormt in vele gevallen de noodzakelijke verevening. Maar in sommige gevallen is het gewenst in te spelen op de specifieke situatie om daardoor een hogere ruimtelijke kwaliteit te bereiken. De verevening kan dan aangevuld worden op een van de volgende wijzen, mits wordt onderbouwd dat dit de beoogde verbetering in ruimtelijke kwaliteit oplevert. Verevening middels:

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

De mogelijkheden voor sloop en vervangende nieuwbouw zijn in onderstaande tabel weergegeven, dit betreffen de maximale mogelijkheden:

gesloopte oppervlakte bedrijfsge- bouwen	functieverandering naar wonen
0 – 750 m ²	Geen mogelijkheden
750 ² – 1.500 m ²	1 woning of woongebouw van max. 1000 m ³
> 1.500 m ²	2 woningen of 1 woongebouw of 2 woongebouwen ³ , waarbij de totale bouwmassa van de objecten niet meer dan 2000 m ³ mag bedragen

Glastuinbouw

Voor glastuinbouw geldt er een aanvulling op de generieke regeling. Zo wordt er ook de mogelijkheid geboden om alle glasopstanden en bedrijfsgebouwen te slopen en in plaats daarvan nieuwe woongebouwen of woningen op te richten. Daarmee kan veelal een grotere kwaliteit worden bereikt. Bovendien zijn de bestaande gebouwen voor ondersteunende functies vaak slecht bruikbaar te maken voor nieuwe functies. Sloop vormt in vele gevallen de noodzakelijke verevening. Maar in sommige gevallen is het gewenst in te spelen op de specifieke situatie om daardoor een hogere ruimtelijke kwaliteit te bereiken. De verevening kan dan aangevuld worden op een van de volgende wijzen, mits wordt onderbouwd dat dit de beoogde verbetering in ruimtelijke kwaliteit oplevert.

Verevening middels:

- verkleining bouwvlak / ‘groene’ herbestemming;
- natuurontwikkeling;
- landschappelijke inpassing;
- aanleg recreatieve voorzieningen;
- een financiële verevening ten behoeve ruimtelijke ontwikkelingen buiten het plan-
gebied (mits onderbouwd op basis van een gemeentelijke structuurvisie).

Wanneer **alle** glasopstanden en bedrijfsgebouwen worden gesloopt, gelden de onderstaande mogelijkheden voor herbouw.

gesloopte oppervlakte glasopstal- len	functieverandering naar wonen
0 – 1.000 m ²	geen mogelijkheden voor bouw woongebouw
1.000 – 2.500 m ²	1 woongebouw ³ tot maximaal 800 m ³
2.500 – 8.000 m ²	1 woning of woongebouw tot maxi- maal 1.200 m ³
> 8.000 m ²	2 woningen of 1 woongebouw tot maximaal 1.600 m ³

² Indien een verzoek minder dan 750 m² sloop betreft kan met een afwijking van 20% (150 m²), medewerking worden verleend, mits naast de sloop verevening plaats vindt op basis van een of meeronderstaande wijzen. Ook hier gaat het om de maximale mogelijkheid. Aan de hand van de te slopen vierkante meters zal het college beoordelen of de verevening in verhouding staat tot de terug te bouwen massa.

³ Binnen een woongebouw mogen max. 4 appartementen of max. 3 eengezinswoningen worden gerealiseerd.

Toets plan

In het plan worden alle kassen gesloopt (8.800 m^2), hiervoor in de plaats worden twee nieuwe vrijstaande woningen gerealiseerd. Deze woningen hebben een maximaal inhoud van 1.000 m^3 . Daarnaast wordt het plan landschappelijk ingepast. Daarmee past het plan binnen het gemeentelijk beleidskader met betrekking tot functieverandering in het buitengebied.

4 Planbeschrijving

In het kader van functiewijziging wordt alle kassen (8.800 m²) in het plangebied gesloopt. De bedrijfswoning blijft behouden. Op navolgende afbeelding is de te slopen bebouwing (in het rood) en de te behouden bebouwing weergegeven.



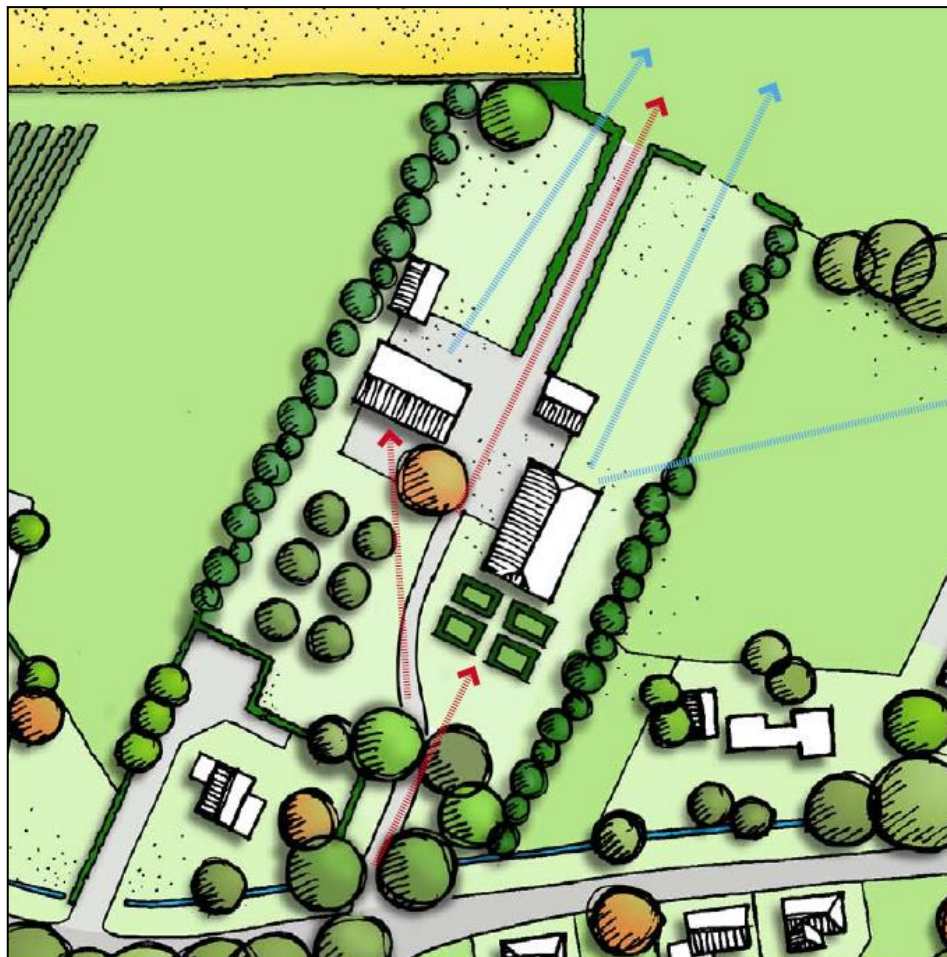
Huidige situatie met de te slopen en te behouden bebouwing

Ter compensatie van de sloop van de kassen worden er twee nieuwe vrijstaande woningen met bijgebouwen gebouwd. Voor de inrichting van het nieuwe erf is een inrichtingsschets gemaakt. Deze schets is weergegeven op navolgende afbeelding.

De schets visualiseert hoe de inpassing in het landschap zou kunnen gebeuren alsmede hoe om te gaan met de inrichting van het erf zelf en de twee nieuw te bouwen woningen. Grofweg kan gesteld worden dat de ruimtelijke opzet van het erf uit de volgende ruimtes bestaat:

- De oprit met een door bomen ‘besloten’ begin. Onder de bomen door is er zicht op het hoofdgebouw met de klassieke siertuin. Aan de noordzijde van de oprit staat een groepje fruitbomen (hoogstam). Hiermee wordt verwezen naar het boombgaardrijke karakter van de omgeving.
- Het centraal gelegen erf met daaraan de gebouwen. De hoofdvolumes liggen aan de voorzijde van het erf en zijn beeldbepalend. De twee bijgebouwen liggen achter deze volumes. De gebouwen kunnen verschillen in maat en schaal maar vormen een eenheid door overeenkomstige karakteristieken ten aanzien van uitstraling, verhoudingen en materialisering.

- Het erf geeft toegang tot alle ruimten en geeft zicht op het achterliggend landschap via een gemeenschappelijk pad. Op het erf staat een solitaire boom die de ruimte breekt zonder de zichtlijn richting het landschap te verbreken.
- De privé groene kamers van de twee woningen. Vanuit hier zijn de mooiste en langste zichtlijnen naar de omgeving aanwezig. Door de ruimtelijke inrichting kan een ruimte met privacy gerealiseerd worden. Deze zullen zich bevinden in de oksel van hoofd- en bijgebouw, gelegen op de zon.



Erfinrichtingsschets (bron: SAB)

De groene omlijsting van het erf wordt gevormd door de toepassing van lanen, solitaire bomen, solitaire boomgroepen, windsingels en hagen. De verschillende ruimtes worden tevens door hagen van elkaar gescheiden.

Beeldkwaliteit

Voor het plan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld met beeldkwaliteitscriteria.

Inpassing in het landschap

Uitgangspunt bij de erftransformatie in het buitengebied van Beuningen is het versterken van de afwisseling van het landschap van de Waaloeverwallen. Deze komt tot stand door het kleinschalig samenspel van bebouwingslinten, dorpen, boomgaarden, kleine landschapselementen en weiden in onregelmatige patronen. Het erf voegt zich in het landschap door aansluiting te zoeken met bestaande lijnen in het landschap.

- Zichtlijnen over het agrarische landschap dienen behouden te blijven en waar mogelijk versterkt te worden. Zo ontstaat er een afwisselend landschap en blijft de huidige kwaliteit behouden. Een landschap waar ruimte is voor vormen van wonen in het buitengebied.
- De nieuwe opzet van het erf moet een eenheid vormen met de huidige bebouwing langs de Kloosterstraat.
- Het spel van afstanden van bebouwing tot de weg zorgt voor een afwisselend beeld en beleving van de weg en het landschap.
- Door de teruggetrokken ligging van de bebouwing ontstaat er in het lint tevens open groene ruimtes die zichtlijnen naar het achterliggend landschap mogelijk maken.
- De geleding tussen erven is van wezenlijk belang om de gewaardeerde afwisseling in het landschap te behouden. Hierbij kan gesteld worden dat het beter is om het erf te 'verzwaren' dan groene ruimtes op te vullen.
- Aanwezige landschapselementen in het landschap worden op het erf doorgezet.
- Na omvorming van het agrarisch erf (in dit geval de kassen) naar woonerf is er nog steeds een duidelijke hoofdgebouw te onderscheiden. Dit hoofdgebouw hoeft niet per definitie het grootste te zijn op het erf maar manifesteert zich door zijn prominente positionering, siertuin en rijkere detaillering. Alle gebouwen zijn rondom een centrale erfruimte gelegen en kennen verschillende afmetingen.
- De maat en schaal van de bebouwing varieert waardoor ook in bebouwing een afwisseling en diversiteit ontstaat.
- De verschillende bebouwingselementen vormen ten aller tijde een eenheid.
- De bebouwing is soms zichtbaar en soms verscholen achter het groen. Hierdoor ontstaat het zo gewaardeerde afwisselend landschap.

Erfinrichting

De meest markante gebouwcomplexen in het gebied vertonen overeenkomsten in de wijze waarop het erf wordt benaderd en de kavel is gecomponeerd. Hieruit volgen een aantal beeldkwaliteitseisen ten aanzien van de terreininrichting:

- De gebouwen 'terughoudend' in het landschap plaatsen. Op enige afstand van de openbare weg, de toepassing van een weelderige beplanting tussen gebouw en weg en het woonhuisgedeelte aan de voorkant en het bedrijfsgedeelte er achter plaatsen; hetgeen een 'rijke' uitstraling oplevert.
- De oprijlaan niet recht op het hoofdgebouw oriënteren, eventueel wel het zicht. Tijdens het erf opdraaien verandert de blik op de omgeving.

- Het monumentale karakter van de gebouwen onderstrepen door de toepassing van een bijzondere toegangspoort die de grens tussen het openbare en het privé domein markeert.
- Het toepassen van een toegangspoort die open en donker van kleur is.
- De inrit beperkt van afmeting houden en de groenstructuur en het wegprofiel intact laten.
- Het erf een landelijk karakter geven.
- Creëren van samenhang tussen bebouwing en beplanting op het erf
- Gebruik maken van streekeigen, inheemse beplantingen, met royale afmetingen en voldoende ruimte om te groeien. Beplantingen toepassen die passen bij de maat en schaal van de bebouwing en het betreffende landschapstype (oeverwal).
- Geen coniferen gebruiken als erfafscheiding. Dit is geen inheemse beplanting, heeft weinig natuurwaarden en draagt niet bij aan een beleving van de verschillende seizoenen.
- Beperken van verharding, verlichting en paardenbakken.
- Zoveel mogelijk gebruik maken van natuurlijke materialen en neutrale kleuren voor hekken (grijs, bruin, groen).
- Rond woonhuizen gebruik maken van traditionele verhardingen, zeker waar deze in het oog springen, zoals grind en kiezels.
- Kamers middels hagen van elkaar scheiden.
- Zowel groepen bomen als solitair verspreid over het erf plaatsen ter accentuering van de erf grenzen, zichtlijnen en belangrijkheid bebouwing.
- Rode beuk plaatsen bij hoofdgebouw.
- Windsingel aan oostzijde realiseren met daar waar gewenst openingen voor doorzichten naar het achterliggende landschap.
- Lage fruitgaard aan de voorkant geeft het erf en haar bebouwing een chique uitstraling.

5 Milieuaspecten

5.1 Milieuzonering bedrijven

Algemeen

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.

Onderzoek

Het plan voorziet in de planologische realisatie van drie burgerwoningen (de bestaan de woning en twee nieuwe woningen). Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies, zoals wonen, is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'⁴ geraadpleegd. Hierin worden richtafstanden aanbevolen voor zowel het omgevingstype 'gemengd gebied' als 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied'. De richtafstanden zijn gebaseerd op de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van het gebiedstype 'rustige woonwijk'. 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.

Bedrijven

Het plangebied maakt gezien de omliggende functies deel uit van een 'rustig buitengebied'. Op ca. 150 meter afstand van het plangebied is loon- en grondverzetbedrijf gelegen (Waardhuizenstraat 3).

De VNG-brochure geeft de volgende minimaal aanbevolen richtafstanden aan voor een dergelijk bedrijf (in meters):

Type bedrijf	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Dienstverlening t.b.v. de landbouw:				
- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m ²	30	10	50	10

Het plangebied ligt daarmee niet binnen de invloedssfeer van dit bedrijf. Bovendien liggen bestaande woningen dicht bij dit bedrijf dan de nieuwe woningen in het plangebied. Deze bestaande woningen zijn maatgevend voor toetsing in het kader van de Wet milieubeheer.

Agrarische bedrijven

In de omgeving van het plangebied liggen enkele fruitteeltbedrijven. Fruitteeltbedrijven hebben te maken spuitzones. Gemeenten hanteren een spuitzone rondom gewas-teeltbedrijven ten behoeve van het beschermen van omwonenden tegen de gewasbe-

⁴ Bedrijven en milieuzonering, Vereniging van Nederlandse Gemeenten, 2009, ISBN: 9789012130813.

strijdingsmiddelen. Deze bescherming komt voort uit de zorgplicht voor het woon- en leefklimaat. De gemeente Beuningen hanteert voor spuitzones een afstand van 50 m. Binnen 50 meter van het plangebied ligt alleen het bedrijf aan de Kloosterstraat 16.

Er zijn voor dit plan afspraken gemaakt met de eigenaren van het agrarisch bedrijf aan de Kloosterstraat 16 om de fruitbomen te rooien in een cirkel van 50 m rondom het bestemmingsvlak voor woonbestemming binnen het plangebied. Om dit te waarborgen is er in de Regels een voorwaardelijke verplichting opgesteld waarin wordt geregeld dat de nieuw te bouwen woningen pas mogen worden bewoond indien de fruitbomen daadwerkelijk zijn geroid.

Het agrarisch bedrijf aan de Kloosterstraat 16 valt onder de werking van het bestemmingsplan 'bestemmingsplan Buitengebied'. In dit bestemmingsplan is geregeld dat de aanleg van nieuwe boomgaarden binnen een afstand van 50 m rondom de boomgaard geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woon- en leefklimaat. Hiermee wordt voorkomen dat er in de toekomst alsnog een nieuwe boomgaard kan worden aangelegd.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

5.2 Geur

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 voor een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

De dichtstbijzijnde veehouderij is Dwars Hommelstraat 11 in Beuningen en ligt op 250 meter van het plangebied. Tussen deze veehouderij en het plangebied liggen diverse woningen welke een hogere geurbelasting zullen hebben dan de woningen in het plangebied. Gezien de beperkte omvang van het bedrijf en de ruime afstand tot het plangebied is het niet te verwachten dat er geurnormen worden overschreden in het plangebied.

Aangezien er op kortere afstand van de veehouderij een burgerwoning is gelegen wordt de veehouderij niet in zijn ontwikkeling belemmerd.

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

5.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht worden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootsteldingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming: substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan aan de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden.

Onderzoek

- Binnen het plangebied bestaat het voornemen om twee nieuwe woningen te realiseren. Het aantal te realiseren woningen is kleiner dan 1.500. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan van deze omvang niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

- Het plangebied ligt niet binnen de onderzoekszones van 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een rijksweg. Volgens de criteria uit de Wet milieubeheer inzake luchtkwaliteitseisen kan er daardoor geen sprake van een gevoelige bestemming langs drukke infrastructuur. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.
- De regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 geeft aan dat er bij onder andere een woning sprake is van een significante blootstellingsduur. Om onacceptabele gezondheidsrisico's uit te sluiten, is de lokale luchtkwaliteit onderzocht. Hiertoe is de saneringstool bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van het ministerie van VROM geraadpleegd. De saneringstool geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in het plangebied tussen 2011 en 2020. De saneringstool kent scenario's zonder en met lokale maatregelen die er voor moeten zorgen dat op termijn overal aan de grenswaarden wordt voldaan. Beide typen scenario's laten in de toekomst een afname van de concentraties zien. Dit komt doordat bedrijven en het verkeer steeds schoner worden door technologische verbeteringen. De saneringstool maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2011, 2015 en 2020 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavig initiatief.

5.4 Geluidhinder

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

In voorliggend initiatief wordt geluidgevoelig bebouwing mogelijk gemaakt in de vorm van twee nieuwe woningen.

Op grond van de Wet geluidhinder dient te worden aangetoond dat nieuwe hindergevoelige functies een aanvaardbaar akoestisch klimaat hebben ten opzichte van omliggende wegen, in dit geval de Kloosterstraat en de Van Heemstraweg. Op de Kloosterstraat geldt een maximumsnelheid van 30 km/u. Deze weg heeft op grond van de Wet geluidhinder daarom geen onderzoekszone. De Van Heemstraweg heeft twee rijstroken en ligt ter hoogte van het plangebied in stedelijk gebied. De onderzoekszone voor deze weg bedraagt 200 meter. Het plangebied ligt op een afstand van circa 250 meter tot de as van de weg en valt daarmee buiten de onderzoekszone voor deze weg. Een onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder kan achterwege blijven.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor dit plan.

5.5 Ecologie

5.5.1 Inleiding

Voordat ruimtelijke ingrepen mogen plaatsvinden, dienen de gevolgen voor beschermde natuurwaarden en de consequenties in het kader van de geldende natuurwet- en regelgeving in beeld te zijn gebracht. Door SAB is daarom in oktober 2010 een quick scan flora en fauna uitgevoerd⁵. Sinds uitvoering van het onderzoek is de situatie ter plaatse van het plangebied niet veranderd.

5.5.2 gebiedsbescherming

Bij gebiedsbescherming is er onderscheid gemaakt tussen de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). In de Natuurbeschermingswet 1998 worden Natura 2000-gebieden en beschermde Natuurmonumenten beschermd. De EHS is niet opgenomen in de natuurwetgeving, maar dient bij de planologische afweging te worden meegenomen.

Het plangebied ligt niet in of nabij een gebied dat is aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het dichtstbijzijnde beschermde gebied betreft het Natura 2000-gebied "Uiterwaarden Waal". Dit gebied ligt op ruim 750 meter afstand van het plangebied. Gezien de afstand en de tussenliggende elementen (woningbouw en wegen) en kleinschalige ingreep zijn er geen negatieve effecten te verwachten op het Natura 2000-gebied. In de toekomstige situatie neemt het bebouwde oppervlakte af, en lichtuitstraling van de kassen naar de omgeving toe wordt verminderd. Dit heeft positieve effecten op de omgeving, zoals overtrekkende ganzen.

Het plangebied ligt bovendien niet in de EHS. Het dichtstbijzijnde gebied aangewezen als EHS ligt op ongeveer 500 meter afstand van het plangebied. Het gaat hier om een bosgebied ten noorden van het plangebied. Aangezien de beoogde plannen betrekking hebben op een relatief klein gebied en tussen het plangebied en de EHS bebouwing en wegen aanwezig zijn, zijn geen negatieve effecten te verwachten op de EHS.

5.5.3 soortenbescherming

Soortenbescherming is altijd van toepassing. In Nederland is de bescherming van soorten opgenomen in de Flora- en faunawet. De Flora- en faunawet is gericht op het duurzaam in stand houden van soorten in hun natuurlijk leefgebied. Als een ruimtelijke ingreep rechtstreeks kan leiden tot verstoring of vernietiging van bepaalde beschermde soorten of hun leefgebied, kan het project in strijd zijn met de Flora- en faunawet. Voor het beoordelen van de doorwerking van het aspect soortenbescherming moet worden nagegaan of het plangebied beschermde soorten (zowel planten als dieren) herbergt. De mogelijke negatieve effecten van de ingreep op betreffende soorten moeten worden beschreven.

⁵ SAB, 21 oktober 2010, quick scan flora en fauna Kloosterstraat 14, Beuningen, projectnr. 100522

De quick scan is vooral gebaseerd op de biotoopinschatting door een ecooloog van SAB en op de meeste recente verspreidingsgegevens van soorten.

algemene soorten

De meeste van de mogelijk in het plangebied voorkomende soorten zoals Bruine kikker, Gewone pad, Egel, (spits)muizen, Konijn en Mol zijn beschermd volgens het licht beschermingsregime van de Flora- en faunawet. Voor deze soorten geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties.

strikt beschermde soorten

Een aantal van de mogelijk voorkomende soorten is meer strikt beschermd. Voor deze soorten moet bij aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet worden aangevraagd. Tijdens de veldverkenning op 19 oktober 2010 zijn geen beschermde soorten aangetroffen. Het plangebied is geheel bebouwd en wordt in gebruik genomen door kassen. Afgezonderde elementen (zolders, dichtstruweel), bomen met holten en watervoerende elementen die kunnen dienen als vaste rust- en verblijfplaats zijn niet aanwezig in het plangebied. Gezien het bovenstaande en op basis van de verspreidingsgegevens en biotoopeisen van de mogelijk in de omgeving voorkomende soorten worden binnen het plangebied geen strikt beschermde vaatplanten, grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, amfibieën, reptielen, vissen en insecten verwacht.

vleermuizen

Volgens verspreidingsgegevens uit de 'Atlas van de Nederlandse Vleermuizen' (Limpen, 1997) komen in de omgeving van het plangebied vleermuizen voor. Vleermuizen zijn strikt beschermd volgens tabel 3 van de Flora- en faunawet en bijlage IV van de Habitatrichtlijn. Vleermuizen verblijven in bomen en/of gebouwen. De te slopen kassen hebben geen (toegankelijke) spouwmuur, gevelbetimmering of overige elementen waar vleermuizen achter kunnen kruipen. Ook worden met de plannen geen voor vleermuizen geschikte bomen (holten, loshangende schors) gekapt. Met de plannen wordt niet verwacht dat vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen worden aangetast. Met de toekomstige nieuwbouw wordt geadviseerd deze gebouwen geschikt te maken voor vleermuizen door het toepassen van onder andere toegankelijke spouwmuuren en gevelbetimmering.

vogels

Tijdens de veldverkenning zijn Pimpelmees, Koolmees, Vink, Ekster, Turkse tortel, Merel en Kauw waargenomen. Alle vogels en hun nesten zijn strikt beschermd. Actieve nesten van vogels mogen niet worden aangetast of verstoord. Voor de meeste vogels kan worden volstaan met ontzien van nesten in het broedseizoen (globaal van half maart tot half juli). Nestlocaties van enkele vogelsoorten (roofvogels, uilen, Huis-mus) zijn buiten het broedseizoen tevens beschermd, de zogenoemde jaarrond beschermde vogelsoorten. Nestlocaties van deze soorten mogen ook buiten het broedseizoen niet aangetast worden. Sporen, nesten en holtes van jaarrond beschermde vogelsoorten zijn niet aangetroffen in het plangebied en worden ook niet verwacht gezien de afwezigheid van geschikte gebouwen en bomen. Negatieve effecten van de plannen op deze soorten zijn niet te verwachten.

5.5.4 conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor het onderhavig initiatief.

5.6 Water

5.6.1 Beleid

Waterschap rivierenland

De algemene randvoorwaarden van het waterschap zijn van toepassing. Er is beleid ontwikkeld om wateroverlast bij hevige regenval te voorkomen. Daarvoor is het van belang dat er voldoende waterberging wordt gecreëerd bij ruimtelijke plannen. De benodigde ruimte voor compenserende waterberging wordt berekend op basis van maatgevende regenbuien, de toename aan verhard oppervlak en de maximaal toelaatbare peilstijging. Voor plannen met een toename van verhard oppervlak tot 5 ha. kan de vuistregel van 436m³ waterberging per hectare verharding worden gebruikt, mits er geen complicerende zaken zoals kwel aan de orde zijn. In het onderhavige plan vind geen toename van het verhard oppervlak plaats.

Gemeente Beuningen

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.

- a Afkoppelen: het Afkoppelen van 25% van het verhard oppervlak van het gemengd stelsel in 2010. 100% afkoppelen bij uitbreidingsplannen.
- b Waterkwaliteit: verbeteren van de oppervlaktekwaliteit in Beuningen conform de functie toekenning van het oppervlaktewater.
- c Het toekennen van functies aan het oppervlaktewater: Hierdoor zijn functietypen gedefinieerd die bestaan uit een onderling samenhangend geheel van doelstellingen met betrekking tot waterkwaliteit, waterkwantiteit, natuurwaarden, inrichting en onderhoud. Er wordt onderscheid gemaakt in de volgende functietypen:
 - 1 natuurlijk water
 - 2 belevingswater
 - 3 kijkwater

Het beheer en onderhoud wordt hierop aangepast.

- d Veiligheid: Bij de aanleg en inrichting van waterlopen wordt bewust rekening gehouden met de kindveiligheid van het water. Dit betekent dat flauwe en/of plasdras zones aangelegd moeten worden om verdrinking te voorkomen.
- e Waterbeleving: Water meer zichtbaar maken en elementen toevoegen, zodat het water meer beleefd wordt.

Gemeentelijk rioleringsplan 2008-2012

De gemeenteraad heeft het Gemeentelijk RioleringsPlan 2008-2012 (GRP) vastgesteld. Hierin is het beleid voor de zorgplicht voor het afvloeiend hemelwater 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 één keer per twee jaar). Indien in de praktijk schade ontstaat aan eigendommen, wordt door de gemeente onderzocht of adequate maatregelen te treffen zijn.

Klimaatverandering

De gemeente maakt per typegebied verschillende acceptatieniveaus. Het betekent een verbreding ten opzichte van de traditionele aanpak: niet alleen het ondergrondse afvoersysteem beschouwen, maar ook het bovengrondse. De gemeente laat dit een rol spelen bij inrichting van de openbare ruimte. Van een perceelseigenaar wordt heden ten dage meer verwacht. Het nieuwe uitgangspunt is dat de perceelseigenaar in eerste instantie zelf het regenwater moet verwerken. Hierdoor komt er minder schoon regenwater in het riool terecht. Als verwerking op eigen terrein in redelijkheid niet mogelijk is, dan kan het overtollige regenwater afgevoerd worden naar het openbare terrein, al waar het afvoeren de verantwoordelijkheid van de gemeente is.

5.6.2 Watertoets

In de loop van de tijd hebben maatschappelijke ontwikkelingen veel ruimte aan het water onttrokken. Door de klimaatverandering komen er steeds meer extreem natte en extreem droge periodes, met de nodige gevolgen. Stijging van de zeespiegel, en een verhoogde afvoer van de rivieren. Daarnaast blijft in laag-Nederland ook de bodem dalen. Dat alles vraagt om ruimtelijke plannen die rekening houden met deze ontwikkelingen. Een van de instrumenten om het nieuwe waterbeleid voor de 21e eeuw vorm te geven is het watertoetsproces. Het watertoetsproces moet ervoor zorgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle ruimtelijke plannen en besluiten die relevant zijn voor de waterhuishouding.

Huidige situatie

Bodem

Het maaiveld van het plangebied ligt op een hoogte van circa 9 m +NAP.

De basis van de boorbeschrijvingen uit het verkennend bodemonderzoek is het bodemprofiel als volgt te omschrijven:

Diepte (m-mv)	Lithologische beschrijving
0,0 -1,0	Klei, sterk siltig
1,0 – 3,0	Matig fijn zand, matig siltig, laagjes klei Klei zwak tot sterk zandig

Grondwater

Het plangebied ligt in grondwatertrap VI op basis van de grondwatertrappenkaart op www.bodemdata.nl. Dit betekent dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand zich tussen de 40 en 80 cm bevindt en de gemiddeld laagste grondwaterstand dieper dan 120 cm onder het maaiveld ligt.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied bevindt zich geen oppervlaktewater.

Hemelwater

Het schone hemelwater wordt in de huidige situatie geloosd op nabijgelegen sloten.

Toekomstige situatie

Waterkwantiteit

In het plan worden alle kassen gesloopt met een oppervlakte van in totaal 8.800 m², hiervoor in de plaats worden twee nieuwe vrijstaande woningen gerealiseerd. Deze woningen hebben een maximaal oppervlakte van 225 m², daarnaast zijn per woning bijgebouwen mogelijk met een maximaal oppervlakte van 125 m². In totaal wordt er daarmee 700 m² aan nieuwe bebouwing gerealiseerd. In het plan is daarmee sprake van een ruime reductie aan bebouwing van 8.100 m². Met de reductie van bebouwing is er sprake van een positief effect op de waterhuishouding ter plaatse.

Waterkwaliteit

Het schone hemelwater afkomstig van de nieuwe woningen zullen evenals in de huidige situatie worden geloosd op nabijgelegen sloten.

5.6.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

5.7 Bodem

5.7.1 Algemeen

Voordat een bestemmingsplan wordt vastgesteld, moet aangetoond zijn dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

5.7.2 Verkennend bodemonderzoek

Door Kobessen Milieu B.V. is in september 2011 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd⁶. Op basis van de resultaten van het uitgevoerde vooronderzoek is de onderzoekslocatie onderverdeeld in twee deellocaties. In onderstaande tabel is de onderverdeling in de deellocaties weergegeven, alsmede de oppervlakten van de deellocaties en de gehanteerde onderzoeksstrategie.

Deellocatie	Oppervlakte	Strategie
A: bovengrondse dieseltank en bestrijdingsmiddelenkast	25 m ²	Strategie voor een verdachte locatie (VEP)
B: overig gedeelte onderzoekslocatie	11.400 m ²	Strategie voor een onverdachte locatie (ONV)

⁶ Kobessen Milieu B.V., 27 september 2011, verkennend bodemonderzoek Kloosterstraat 14 te Beuningen, projectnr. P1942.01

Deellocatie A

Ter plaatse van de bestaande bovengrondse dieselolietank (geplaatst in een lekbak, voorzien van een dak) en naastgelegen bestrijdingsmiddelenkast (inpandig, op een betonvloer) wordt in de grond een licht verhoogd gehalte aan kwik en som DDE aangetoond (boring 22), de overige geanalyseerde parameters worden niet verhoogd aangetroffen. In de overige geanalyseerde grond(meng)monsters zijn geen gehalten boven de achtergrondwaarde aangetoond voor de geanalyseerde parameters. In het grondwater wordt daarnaast geen van de geanalyseerde parameters boven de streefwaarde aangetroffen.

De hypothese 'verdachte locatie' kan hiermee worden verworpen.

Deellocatie B

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek (veld- en laboratoriumwerkzaamheden) blijkt dat de hypothese 'onverdachte locatie' verworpen dient te worden. In twee grondmengmonsters wordt een matig verhoogd gehalte aan som DDE aangetroffen. De overige geanalyseerde parameters worden maximaal licht verhoogd aangetroffen. In de overige geanalyseerde grondmengmonsters (zowel bovengrond als ondergrond), alsmede in alle grondwatermonsters, worden maximaal licht verhoogde gehalten (> achtergrondwaarde resp. streefwaarde) aangetoond voor de geanalyseerde parameters.

Uit de analyseresultaten van de afzonderlijke grondmonsters (uitgevoerd in overleg met de gemeente Beuningen) blijkt dat in vijf bovengrondmonsters de interventiewaarde voor som DDE wordt overschreden (boringen 6,7,9, 12 en 19), terwijl in tien bovengrondmonsters de tussenwaarde wordt overschreden. In drie bovengrondmonsters wordt de achtergrondwaarde overschreden. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de bovengrond ter plaatse van de bestaande kassen (ca. 8.800 m²) vrijwel volledig matig tot sterk is verontreinigd met de parameters som DDE. Gezien de lage gehalten aan DDE in de mengmonsters van de ondergrond (MM4 en MM5) lijkt de verontreiniging zich te beperken tot de bovengrond (tot maximaal 0,6 m-mv).

Op basis van de beschikbare onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat er op de onderzoekslocatie, ter plaatse van deellocatie B, zeer waarschijnlijk sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming. Er is sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging wanneer tenminste voor een stof de gemiddelde gemeten concentratie van minimaal 25 m³ bodemvolume in het geval van grondverontreiniging of 100 m³ bodemvolume in het geval van grondwaterverontreiniging, hoger is dan de interventiewaarde.

De aangetroffen matige tot sterke verontreiniging met DDE blijkt homogeen verdeeld over de bovengrond in de bestaande kassen aanwezig te zijn. De verontreiniging is vermoedelijk veroorzaakt door het gebruik van bestrijdingsmiddelen ten behoeve van de bedrijfsvoering op de onderzoekslocatie.

5.7.3 **Nader bodemonderzoek**

Naar aanleiding van voorgenoemd onderzoek heeft Kobessen Milieu B.V. in februari 2012 een nader bodemonderzoek uitgevoerd⁷.

Het doel van het nader bodemonderzoek bestaat uit twee delen:

- het bepalen van de omvang van de aangetroffen sterke verontreiniging (gehalten boven de interventiewaarde) in de bovengrond;
- het bepalen of er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming.

Op basis van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek wordt geconstateerd dat in de bovengrond (0,05 – 0,65 m-mv) ter plaatse van de onderzoekslocatie matig tot sterk verhoogde gehalten aan DDE worden aangetroffen. De verontreiniging komt diffuus voor op de onderzoekslocatie, waarbij op enkele locaties de interventiewaarde wordt overschreden. De oorzaak van de verontreiniging, alsmede de periode waarin de verontreiniging is ontstaan, is bij het uitvoeren van het verkennend bodemonderzoek niet duidelijk vast komen te staan. Om hierover meer duidelijkheid te krijgen, is aanvullende informatie achterhaald over de eigenschappen en het gebruik van de DDE, alsmede over het historisch gebruik van de onderzoekslocatie vóór 1993. Hieruit blijkt dat er op de onderzoekslocatie zeer waarschijnlijk sprake is van een historische verontreiniging (boomgaard voor 1987).

Uit de resultaten van het nader bodemonderzoek blijkt dat er sprake is van verontreiniging van de grond met de parameter som DDE in gehalten boven de interventiewaarde. Op basis van de resultaten van het nader bodemonderzoek is de interventiewaardecontour ingeschat, waaruit blijkt dat er sprake is van circa 88 m³ aan grond met gehalten boven de interventiewaarde (oppervlakte circa 176 m², gemiddelde laagdikte circa 0,5 meter). Er is daarom sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming.

5.7.4 **Conclusie**

Met de provincie is overleg gevoerd over de bevindingen uit het nader bodemonderzoek. De aangetroffen verontreiniging zal worden gesaneerd. De sanering wordt uitgevoerd onder het Besluit Uniforme Saneringen (BUS) waarbij een BUS-melding zal worden gedaan bij de provincie.

Uit paragraaf 5.12 blijkt dat de kosten van deze sanering de haalbaarheid van het plan niet in de weg staan. Met de sanering vormt het aspect bodem geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

⁷ Kobessen Milieu B.V., 1 februari 2012, Nader bodemonderzoek Kloosterstraat 14 Beuningen, projectnr. P1942.03

5.8 Archeologie

5.8.1 Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Monumentenwet 1988 is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken.

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Daarom is door Synthegra in oktober 2011 een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd⁸.

5.8.2 Onderzoek

De ondergrond van het plangebied bestaat uit zandige beddingafzettingen van de stroomgordel van Distelkamp – Afferden, die zijn bedekt met een pakket van overwegend zandige klei. Deze klei is geïnterpreteerd als oeverafzettingen van zowel de stroomgordel van Distelkamp - Afferden als van de Waal. De grens tussen de oeverafzettingen van beide rivierlopen kon niet worden bepaald, vanwege het ontbreken van oude bodems of ontkalkte niveaus. De bodem binnen het plangebied is geclassificeerd als een ooivaaggrond.

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

De verwachting is dat binnen het plangebied geen archeologische resten in situ aanwezig zijn, waardoor ook geen archeologische resten worden bedreigd door de voorgenomen ontwikkeling van het gebied.

De lage archeologische verwachting uit het bureauonderzoek voor zowel vuursteen-vindplaatsen uit het laatpaleolithicum en mesolithicum als voor nederzettingssporen uit het vroeg- en midden-neolithicum kan op grond van de resultaten van het veldonderzoek worden gehandhaafd.

De hoge verwachting voor nederzettingssporen uit de periode laat-neolithicum tot en met de nieuwe tijd kan op grond van de resultaten van het veldonderzoek naar laag worden bijgesteld.

⁸ Synthegra, 6 oktober 2011, Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek, karterend booronderzoek, Kloosterstraat 14 te Beuningen, projectnr. S110206

5.8.3 Advies regioarcheoloog

De regioarcheoloog heeft advies uitgebracht over voorgenoemd onderzoek⁹. In dit advies wordt ingestemd met de conclusies uit het onderzoek. De voorgenomen ontwikkeling kan zonder aanvullende voorwaarden vanwege de archeologie plaats vinden.

5.8.4 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling.

5.9 Cultuurhistorie

5.9.1 Algemeen

Naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten is het ook van belang om cultuurhistorische waarden in kaart te brengen bij ruimtelijke planvorming. Om die reden is een korte analyse verricht van de cultuurhistorische waarden in het besluitgebied.

5.9.2 Toetsing

Omgeving plangebied

De Waaloeverwal bij Beuningen was in de vroege Middeleeuwen een onherbergzaam oord van geulen en moerassen, overblijfselen van prehistorische rivierlopen. De oeverwal werd in perioden van verhoogde rivieractiviteit regelmatig overstroomd waarbij braakkolken en –geulen ontstonden, waarvan de relictten nu nog in het landschap aangetroffen worden. Ondanks de relatief hoge ligging was er van meet af aan een noodzaak om de dorpen op de oeverwal te beschermen tegen wateroverlast vanuit de rivier. Deze wateroverlast kwam meestal vanuit de dieper gelegen kommen of van stroomopwaarts gelegen gronden. De kades die werden aangelegd om dit water te keren werden achter- en zijwendes genoemd. Op den duur werd de wateroverlast echter zo groot dat de dorpen ook beschermd moesten worden tegen overstromingen direct vanuit de rivier. De hiertoe aangelegde voorwendes zijn in feite de voorlopers van de eerste bedijking. Rond het midden van de 13e eeuw werden de voorwendes van Winssen, Ewijk, Beuningen en Weurt met elkaar verbonden en bovendien verlegd richting de rivier. Hierdoor was in feite een grote landaanwinning gepleegd en was de huidige ligging van de dijk bepaald. De rivierwaartse verlegging van de dijk zorgde er evenwel voor dat dijkdoorbraken frequenter voorkwamen. Voor het herstellen van de doorbraken moest aan de binnendijkse kant van de dijken veelvuldig specie gewonnen worden. Dit resulteerde aan de binnenzijde van de dijk in grote stroken moerassig land die erg gevoelig zijn voor (via de zandige ondergrond doordringende) kwel. Om deze kwelstroom te stoppen moesten over grote afstanden kweldammen worden aangelegd. Het tussen de banddijk en de kweldam opgestuwde water zorgde voor tegen-druk, waardoor de kwelstroom stagneerde. In de relatief smalle oeverwalstrook ingeklemd tussen de Waalbandijk en de laag gelegen moerassige komgebieden, lagen

⁹ Advies Regioarcheoloog, 1 december 2011, Beuningen Kloosterstraat 14, kenmerk: I 01 01 016

wel de beste agrarische productieomstandigheden. Bodems met voldoende drooglegging en ook een goede vruchtbaarheid legden de basis voor een sterke fruitteelttraditie in dit gebied. Rond 1900 is er een mozaïeklandschap ontstaan van hoogstamboomgaarden, akkers, weilanden, hagen en bospercelen.

Plangebied

In het archeologisch onderzoek van Synthegra uit oktober 2011 is nader ingegaan op de bebouwing binnen het plangebied.

Het plangebied ligt ten noorden van de dorpskern van Beuningen. Op het minuutplan uit het begin van de 19e eeuw is het plangebied niet bebouwd (zie navolgende afbeelding). De gronden binnen het plangebied waren in gebruik als bouwland. Ten westen van het plangebied, direct aan de westzijde van de huidige Kloosterstraat, bevindt zich de dichtstbijzijnde bebouwing. Het betreft een klein huis. Verder ten westen en zuiden van het plangebied bevinden zich enkele grotere erven. De onregelmatige verkaveling, het wegenpatroon en ook de waterafvoer heeft zich geschikt naar het aanwezige patroon van geulen, kolken en zandruggen. De Kloosterstraat volgt ter hoogte van het plangebied de loop van een oude waterloop of geul.



Ligging van het plangebied op het minuutplan uit het begin van de 19^e eeuw, aangegeven met een rood kader

Op de navolgende kaart uit circa 1900 is de bebouwing in de omgeving van het plangebied zichtbaar toegenomen. Het plangebied zelf is niet bebouwd en is in gebruik als boomgaard. De waterloop ten westen van de Kloosterstraat is duidelijk zichtbaar.



Ligging van het plangebied op de kaart uit 1902, aangegeven met een rood kader

Een luchtfoto uit 1944 (navolgende afbeelding), laat zien dat het plangebied halverwege de 20^e eeuw niet langer in gebruik is als boomgaard maar als bouwland. Binnen de grenzen is geen bebouwing waar te nemen. Direct ten noorden van het plangebied, aan de Kloosterstraat, is wel bebouwing aanwezig. Een groot aantal van de percelen die op eerder kaartmateriaal nog in gebruik zijn als bouwland worden benut als boomgaard.



Ligging van het plangebied op een luchtfoto uit 1944, aangegeven met een rood kader

Uit de historische kaarten blijkt dat zich binnen en rond het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle elementen bevinden.

5.9.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

5.10 Externe veiligheid

5.10.1 Inleiding

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)). Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

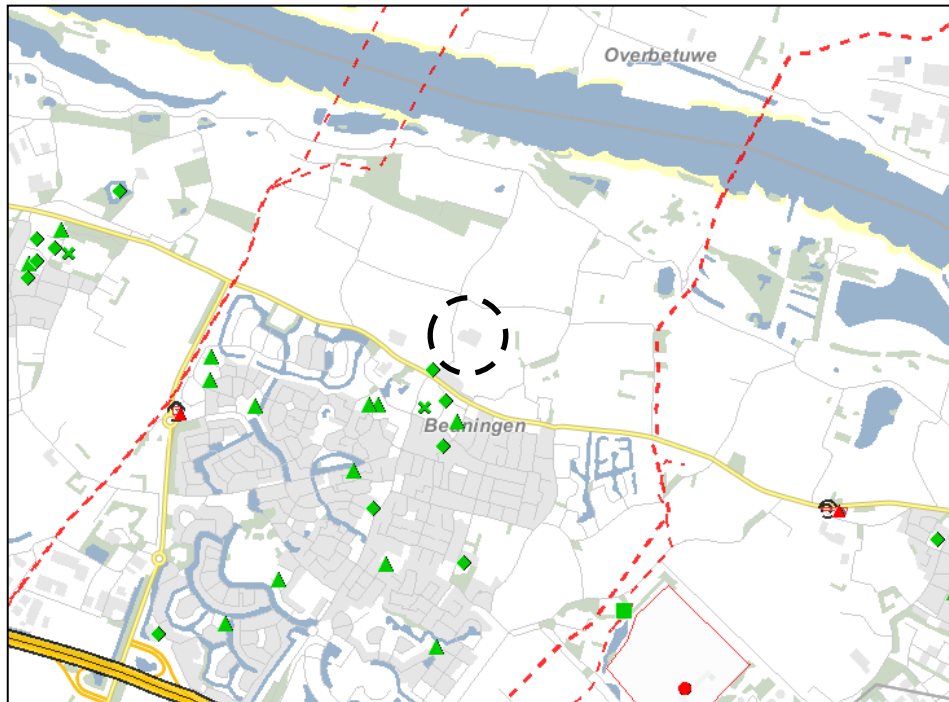
Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

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. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden.

5.10.2 Externe veiligheid plangebied

Stationaire bronnen in en nabij het plangebied

Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein, bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken en lpg-tankstations. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij huizen, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Het besluit is - op enkele onderdelen na - op 27 oktober 2004 in werking getreden. Volgens de risicokaart Nederland bevinden zich geen stationaire bronnen, zoals bedoeld in het Bevi in of nabij het plangebied.



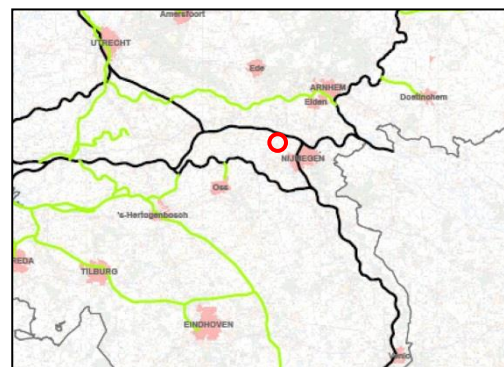
Uitsnede risicokaart Nederland (bron: www.risicokaart.nl)

Gastransport- en buisleidingen

Op circa 900 meter ten oosten en westen van het plangebied zijn aardgasleidingen gelegen. Deze aardgasleidingen zijn allen buiten het invloedsgebied van het groepsrisico gelegen. Nadere toetsing van het groepsrisico kan achterwege blijven.

Vaarwater

In de nabijheid van het plangebied is een vaarwater aanwezig (de Waal). In het Ontwerp Basisnet Water (2008) is de Waal met een zwarte kleur aangeduid als 'Binnenvaartverbinding chemische clusters & achterlandverbindingen mét toetsafstand'. Bij zwarte vaarwegen komt de PR 10^{-6} contour niet buiten de waterlijn. De VROM-inspectie eist echter een berekening van het groepsrisico indien een projectgebied binnen 200 meter van de vaarweg is gelegen. Dat is bij onderhavig plan niet het geval is. De ligging van het plangebied nabij de Waal vormt derhalve geen belemmering voor de haalbaarheid van het plan.



Basisnet Water (Min. Verkeer&Waterstaat)

5.10.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.11 Verkeer en parkeren

Verkeer

De nieuw gecreëerde woningen worden op de Kloosterstraat ontsloten via de bestaande erftoegangsweg. Het extra verkeer kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld aan de Kloosterstraat.

Parkeren

In het plangebied is voldoende ruimte aanwezig om het parkeren op eigen terrein op te lossen.

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.12 Economische uitvoerbaarheid

Eigendom situatie

De grondexploitant is eigenaar van de projectlocatie hierdoor behoeft de verwerving van het perceel niet meegenomen te worden bij de beoordeling van de haalbaarheid van het project.

Uitvoeringseisen

Voor de uitvoering van het plan heeft de gemeente Beuningen een anterieure overeenkomst grondexploitatie "Kloosterstraat 14 te Beuningen" opgesteld. In deze overeenkomst zijn de voorwaarden opgenomen waaronder de gemeente bereid is mee te werken aan de realisatie van het voorliggende project. Het realiseren van het project is geheel voor eigen rekening en risico van de initiatiefnemer. De overeenkomst is van kracht totdat bij de realisatie van het project is voldaan aan de in de overeenkomst opgenomen voorwaarden. Overdracht van rechten en plichten is alleen mogelijk na schriftelijke toestemming van de gemeente Beuningen. In de overeenkomst is vastgelegd dat:

- de grondexploitant zal de voor de procedure benodigde stukken en onderzoeken op eigen kosten laten opstellen.
- de gemeente kan niet aansprakelijk worden gesteld worden gesteld voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen van hogere overheden of uitspraken van rechtelijke instanties.
- de gemaakte gemeentelijke kosten voor het in procedure brengen van het plan worden verhaald op de grondexploitant.
- de grondexploitant neemt voor rekening de kosten die verbonden zijn de behandeling van planschade verzoeken en de wettelijk verplichte tegemoetkomingen in eventueel optredende planschade.
- de aanleg van kabels en leidingen voor de openbare nutsvoorzieningen is voor rekening van de grondexploitant.
- de kosten voor de aansluiting op het drukriool en de uitrit komen voor rekening van de grondexploitant.

Door de bepalingen in de anterieure overeenkomst liggen de risico's m.b.t. het aanleveren van stukken en onderzoeken alsmede de uitvoering van het project geheel bij de grondexploitant.

Overzicht kosten en opbrengsten

Omschrijving	€
Procedure kosten gemeente, Leges	5.500
Kosten opstellen bestemmingsplan	6.000
Kosten uitvoeren onderzoeken en aanvullende begeleiding project	15.000
Kosten civiel technische voorzieningen	20.000
Verwachte planschade	Nihil
Saneringskosten ondergrond incl. opvullen schone grond, Bus- en sloopmelding en milieukundige begeleiding.	110.000
Kosten sloop glasopstanden etc.	50.000
Diversen, onvoorzien	10.000
Totaal kosten project	216.500

Indicatieve weergave van de kosten van het project

Omschrijving	€
Opbrengst verkoop bouwkvavels	600.000
Opbrengst verkoop materialen roerende goederen	25.000
Totaal opbrengsten	625.000

Indicatieve weergave van de opbrengsten

Uitvoering project

De uitvoering van het project is geheel voor eigen rekening van de grondexploitant. Kosten met betrekking tot de uitwerking van het plan en de benodigde onderzoeken zijn gedurende procedure in rekening gebracht. En behoeven derhalve niet meer worden meegenomen bij de beoordeling van de haalbaarheid van het project. In het voorliggende plan zullen de bouwkvavels afzonderlijk worden verkocht, de benodigde omgevingsvergunningen komen derhalve voor rekening van de kopers van de bouwpercelen. Over de kosten van de civieltechnische voorzieningen kunnen met de kopers van de betreffende percelen nog nadere afspraken worden gemaakt. De grootste kostenpost is het saneren van de ondergrond en het slopen van de aanwezige gebouwen. Gezien de verwachte opbrengst worden de kosten van het project ruimschoots gedragen door de opbrengsten. De haalbaarheid en uitvoering van het project is hiermee gewaarborgd.

6 Juridische vormgeving

6.1 Algemeen

6.1.1 *Wat is een bestemmingsplan*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. 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 (het overgangsrecht is 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:

1. het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
2. het bebouwen van de gronden;
 3. 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 Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet Milieubeheer en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van het ruimtelijke beleid.

6.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in het bijhorende regel worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

1. Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één ‘enkel’ bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regel van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding dat betrekking heeft op een vlak op die kaart. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

6.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen.
Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte is een omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen.
Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo is een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltel-bepaling, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

6.1.4 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het doel van deze wet is om te komen tot een samenhangende beoordeling in één procedure van verschillende activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving.

De Wabo heeft tot gevolg dat verschillende vergunningen worden verleend in één besluit, de omgevingsvergunning. Ook de thans in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen vergunningen en afwijkingen vallen onder de Wabo.

Voor het bestemmingsplan heeft dit gevolgen voor de gebruikte terminologie. Termen als 'bouwvergunning', 'aanlegvergunning', 'sloopvergunning' en 'onthefing' zijn vervangen door 'omgevingsvergunning ten behoeve van...'.

6.2 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 bezien 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.

6.2.1 *Bijzonderheden in dit bestemmingsplan*

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven.

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen 'Agrarisch met waarden' en 'Wonen'.

Agrarisch met waarden

De voor Agrarisch met waarden aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Daarnaast zijn de gronden onder andere bestemd voor behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische, landschappelijke en aardkundige waarden en landschapstuinen. Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan.

Wonen

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen. Per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" op de verbeelding zijn twee woningen toegestaan. De maatvoeringseisen van de woning zijn in de regels opgenomen. Naast een woning mogen er ook bijgebouwen worden gebouwd. Ook de maatvoeringseisen van deze bijgebouwen zijn in de regels opgenomen.

Om de spuitzone van 50 m te respecteren is er een voorwaardelijke bepaling opgenomen die regelt dat de nieuw te bouwen woningen pas mogen worden bewoond indien de fruitbomen op het naastgelegen perceel in een zone van 50 m rondom het bestemmingsvlak zijn gerooid.

6.2.2 *Algemene regels*

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

7 Procedure

7.1 Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg ex art 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het plan opgestuurd aan de Provincie Gelderland. De Provincie Gelderland heeft per brief aangegeven geen opmerkingen op het plan te hebben.

7.2 Zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 6 juni tot en met 17 juli 2013 ter visie gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken aan de gemeenteraad. Er zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

Bijlage 1: flora- en faunaonderzoek

Bijlage 2: verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3: nader bodemonderzoek

Bijlage 4: archeologisch onderzoek

Bijlage 5: Advies Regioarcheoloog