

Toelichting

Winssen, Koningstraat 49

NL.IMRO.0209.BPkoningstr49win-vadf
status: vastgesteld bestemmingsplan

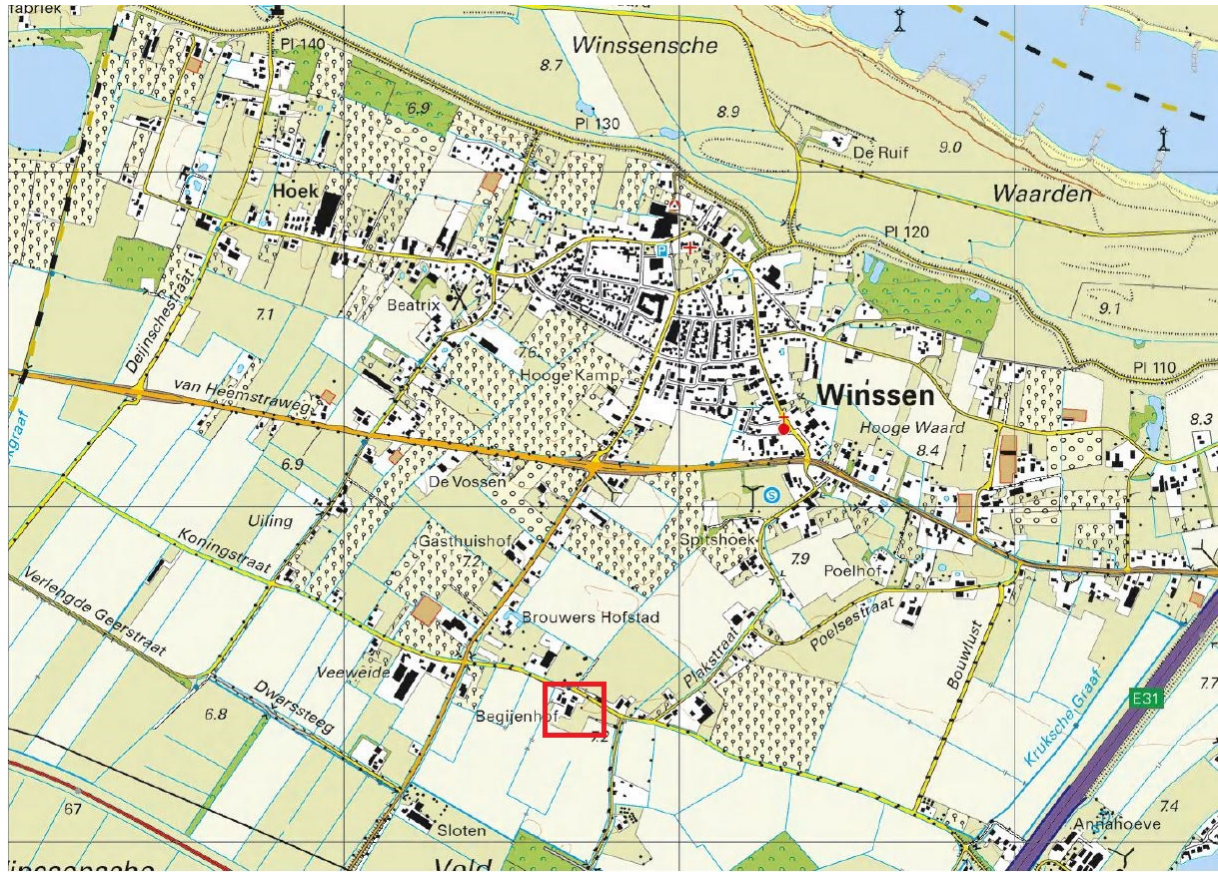
14 juni 2016

Inhoud

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Geldend bestemmingsplan	7
1.4	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Gebiedsvisie	9
2.1	Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur, bestaande situatie	9
2.2	Toekomstige situatie	12
2.3	Stedenbouwkundige randvoorwaarden	14
2.4	Conclusie	15
Hoofdstuk 3	Beleidskader	16
3.1	Algemeen	16
3.2	Nationaal beleid	16
3.3	Provinciaal beleid	17
3.4	Regionaal beleid	19
3.5	Gemeentelijk beleid	19
Hoofdstuk 4	Milieu- en omgevingsaspecten	24
4.1	Algemeen	24
4.2	Bedrijven en milieuzonering	24
4.3	Bodem	25
4.4	Wegverkeerslawaaï	26
4.5	Luchtkwaliteit	28
4.6	Externe veiligheid	28
4.7	Geur	29
4.8	Watertoets	30
4.9	Ecologie	32
4.10	Cultuur & archeologie	33
4.10.1	Cultuurhistorie	33
4.10.2	Archeologie	35
4.11	Kabels en leidingen	37
4.12	Verkeer en parkeren	37
Hoofdstuk 5	Juridische opzet	38
5.1	Inleiding	38
5.2	Opbouw van de regels	38

5.3	Bestemmingen.....	40
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	41
6.1	Economische uitvoerbaarheid.....	41
6.2	Overleg en inspraak.....	41
6.3	Vaststelling vna het bestemmingsplan.....	42
Bijlagen bij de toelichting		43
Bijlage 1	milieukundig bodemonderzoek.....	43
Bijlage 2	akoestisch onderzoek.....	43
Bijlage 3	watertoets	43
Bijlage 4	flora en fauna onderzoek	43
Bijlage 5	vleermuizen onderzoek.....	43
Bijlage 6	archeologisch onderzoek.....	43

Overzichtskaart



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

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Koningstraat 49 in Winssen ligt een agrarisch bedrijf met diverse opstallen: een traditionele boerderij met daarin een bedrijfswoning langs de openbare weg, een ligboxenstal en diverse andere schuren en kuilvoerplaatsen binnen het agrarische bouwperceel.

De initiatiefnemers hebben het doel om de bedrijfsmatige activiteiten te beëindigen en de functie te wijzigen naar wonen. De aanwezige bedrijfsopstallen worden (voor een groot deel) geamoveerd. Voor de sloop van de bedrijfsopstallen wordt één nieuw woonhuis gebouwd, daarnaast wordt de bestaande bedrijfswoning gesloopt en een nieuwe woning gebouwd.

Een klein deel van de schuren wordt zo mogelijk gehandhaafd als bijgebouw bij een woonhuis, voor zover deze inpasbaar zijn in het nieuwe plan en binnen de regels van het nieuwe bestemmingsplan.

Het college van B&W van de gemeente Beuningen heeft bij wijze van principe besluit aanvankelijk op 21 februari 2012 en vervolgens op 7 oktober 2014 ingestemd met deze ontwikkeling. Om deze ontwikkeling planologisch mogelijk te maken dient het voor het plangebied geldende bestemmingsplan te worden herzien.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt ten zuiden van het dorp Winssen aan de Koningstraat, in het buitengebied. In de omgeving van het plangebied langs de Koningstraat staan woonhuizen, agrarische bedrijven en enige bedrijvigheid in voormalige agrarische bedrijfspanden. Het omringende gebied heeft een agrarisch karakter.

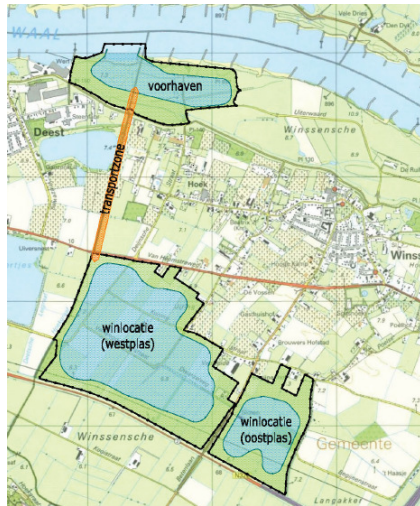
Het plangebied ligt hemelsbreed op ca. 1 km van de bebouwde kom van het dorp Winssen, via de openbare weg ca. 1,5 km – Koningstraat – Leegstraat – oversteek Van Heemstraweg – vervolg Leegstraat.



luchtfoto omgeving met globale aanduiding van het plangebied

Geertjesgolf

Relevant is dat direct ten zuiden van het plangebied de toekomstige oost plas van de zandwinning Geertjesgolf is voorzien. De Geertjesgolf bestaat uit de voorhaven nabij de Waal, de grote winlocatie west plas ten westen van de Betenlaan en de kleinere oost plas direct nabij de planlocatie. De zandwinning zal gefaseerd worden gedaan gedurende ca. 15 jaar. Na beëindiging wordt de oost plas als een natuurgebied ingericht.



Geertjesgolf winlocaties en impressie van het eindbeeld van de westplas en de oostplas, bron brochure Geertjesgolf, uitgave 2012 door Geertjesgolf CV, gemeente Druten en gemeente Beuningen



zicht op de boerderij en bijgebouwen vanaf de oostzijde; aan de rechterzijde van de foto ligt de Koningstraat

1.3 Geldend bestemmingsplan

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

In dit bestemmingsplan is voor Koningstraat 49 als bestemming opgenomen 'agrarisch' met een agrarisch bouwblok. Er is geen specifieke landschappelijke waarde aan het gebied toegekend. Wel is een dubbelbestemming opgenomen ter bescherming van mogelijke waardevolle archeologische waarden in de ondergrond.

Aan de overzijde van de Koningstraat is aan de oostzijde een bestemmingsvlak voor wonen, aan de westzijde een bedrijf in een voormalige boerderij met veehandel en opslag van machines.



verbeelding vigerend bestemmingsplan buitengebied, ter plaatse van plangebied

Geertjesgolf

Het plangebied wordt omringd door het nieuw te ontwikkelen zandwingebied Geertjesgolf. De bestemmingen van dit gebied zijn natuur en water. Koningstraat 49 ligt op onderstaande verbeelding aan de noordzijde van Geertjesgolf, aan drie zijden ingesloten tussen – nieuw te ontwikkelen – natuur, rechts van de blauwe 'pijl':



uitsnede verbeelding bestemmingsplan Geertjesgolf en Voorhaven

1.4 Leeswijzer

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

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

Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie

2.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur, bestaande situatie

Historie

Het gebied ten zuiden van de Van Heemstraweg nabij Winssen is een gebied van de oeverwal van de Waal en komgronden. Wanneer een rivier buiten zijn oever treedt werd er direct naast de bedding een afzetting van lichte klei en zavel gevormd (de oeverwal) en werden verderop, waar de stroomsnelheid lager was, de kleideeltjes afgezet (de kom), deze gronden zijn meer klinkgevoelig. Het plangebied ligt op de overgang van de oeverwal en de komgronden.

Het plangebied ligt aan de Koningstraat, een oude weg die al op kaarten uit het begin van de 19^e eeuw zichtbaar is. De Koningstraat verbindt meerdere dorpen die ten zuiden van de Waal liggen. Pas in de 20^e eeuw werd de Koningstraat minder belangrijk omdat de Van Heemstraweg de functie van belangrijke verbindingsweg overnam.

Het grondgebruik in de omgeving van het plangebied is vrijwel uitsluitend agrarisch. Het betreft voornamelijk veeteelt + weidebouw en op beperkte schaal akkerbouw (maïs). Het agrarische bedrijf van het plangebied richtte zich eveneens op veeteelt.



Kaart 1868, het plangebied ligt aan de Koningstraat ter hoogte van de Begijnenhof, bron topotijdsreis - kadaster

Ruimtelijke structuur

De bestaande bebouwing in de omgeving van het plangebied zijn van verschillende soorten en typen bebouwing. Het betreft voor een belangrijk deel vrijstaande – voormalige – agrarische bebouwing, in linten langs de wegen, afgewisseld door onbebouwde ruimte. Deze tussenliggende ruimtes zijn veelal nog in gebruik als weide.

De aanwezige erf- en wegbeplanting is van grote invloed op het landschapsbeeld. De Koningstraat is een smalle straat met onregelmatige beplanting van populieren bomen.

Het plangebied heeft min of meer een langwerpige vorm in noord-zuidrichting, evenals de omliggende landerijen. De woningen en de landerijen zijn gericht op de Koningstraat. De woningen zijn gericht op de Koningstraat, zowel met kopgevels als langsgevels. De boerderij in het plangebied heeft een langsgevel. Bij de meeste woningen is sprake van meerdere bijgebouwen achter de woning, bij een aantal zijn dit flinke bijgebouwen.



Foto's van woningen in de directe omgeving

Bestaande situatie

Op het huidige agrarische perceel staan de boerderij, diverse schuren, een hooimijt, een mestopslagplaats en twee kuilvoerplaatsen. Het terrein tussen de bebouwing is volledig verhard.



luchtfoto en enkele foto's van de bestaande bebouwing op het erf

De bedrijfsgebouwen zijn relatief eenvoudige schuren, een oudere schuur van metselwerk, een half open kapschuur, een hooimijt met een dak van metalen golfplaten en een ligboxenstal eveneens met golfplaten. De erfverharding bestaat met name uit betonklinkers.

Het terrein ligt open in het veld, met enkele bomen rondom het erf. De inrit vanaf de Koningstraat is aan de achterzijde van de huidige hoofdboerderij.



zicht vanaf de Koningstraat, de noordzijde

2.2 Toekomstige situatie

In het plangebied wordt de ontwikkeling beoogd van:

- sloop van de huidige boerderij en bedrijfspanden
- wijziging van de bestemming van agrarisch naar wonen
- bouw van twee nieuwe woningen met bijgebouwen

De nabije omgeving van het plangebied zal op termijn ingrijpend gaan wijzigen door de ontwikkeling in het kader van Geertjesgolf. Koningstraat 49 ligt aan het terrein van de zogenaamde oost plas. In de planbeschrijving van Geertjesgolf wordt over de herinrichting van het gebied het volgende aangegeven:

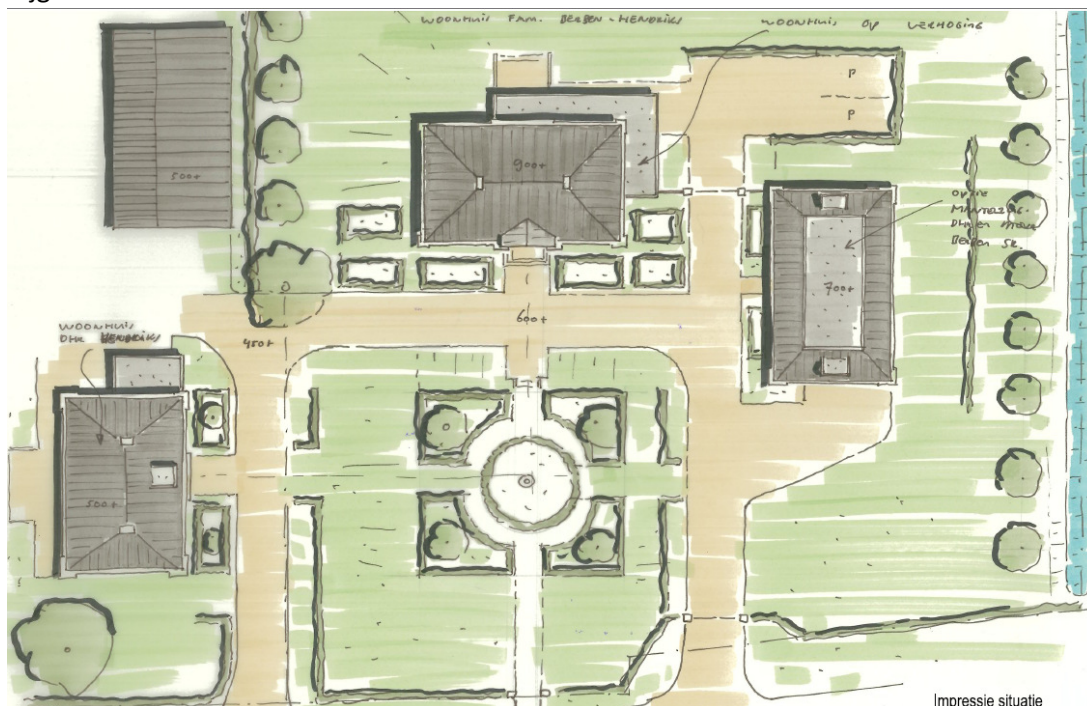
Na afronding van de zandwinning wordt de winlocatie Geertjesgolf ingericht voor nieuwe natuur in combinatie met extensief recreatief gebruik. Bij de herinrichting van de plassen wordt ingespeeld op de landschappelijke karakteristiek van de omgeving, zoals het relatief fijnmazige oeverwallandschap ten noorden van de plassen en het grootschalige, rationeel verkavelde komlandschap ten zuiden daarvan. Aansluitend hierop staat in het komgebied herstel van de ooit zo kenmerkende natte komnatuur centraal, in de vorm van moerassen, natte graslanden en broekbossen. Op de (overgang naar) oeverwal ligt het accent op kleinschalige landschapselementen zoals erfbeplantingen, bosjes, boomgroepen, hagen en poelen.

De Oostplas wordt gedempt en heringericht als natuurgebied. De Westplas wordt niet gedempt, maar het terrein rondom de plas wordt wel heringericht. De herinrichting van beide plassen bestaat uit nieuwe natuur in combinatie met extensief recreatief gebruik zoals wandelen, fietsen, vissen en een zandstrand.

Oostelijk en westelijk van het plangebied wordt bos als natuur aangeplant. Aan de zuidzijde grenst het direct aan de oost plas. Hiermee wordt het plangebied min of meer een kamer binnen natuurgebieden.

Het karakter van het gebied transformeert door deze inrichting van agrarisch naar een bosrijke en parkachtige omgeving. Dit gewijzigde karakter geeft ruimte voor een andersoortige invulling van het perceel en de bebouwing. De agrarische verwijzing voor de bebouwing kan vervallen.

Voor de nieuwe inrichting van het gebied is gezocht naar een aansluiting bij een landgoed, waarbij een duidelijk herkenbare hoofdwoning wordt gerealiseerd, een tweede woning en bijbehorende bijgebouwen.



schetsontwerp van de mogelijke nieuwe inrichting van het terrein, bron Pieter Oosterhout Buro voor Architectuur BNA (oriëntatie zuid gericht)

Voor de bouwstijl wordt gedacht aan een architectuur met referenties naar een klassieke stijl van meer voorname landgoed woningen.

De 'hoofdwoning' wordt op een kleine verhoging geplaatst, met het front gericht op de openbare weg. Langs de woning zijn zichtlijnen naar het achterliggende landschap.

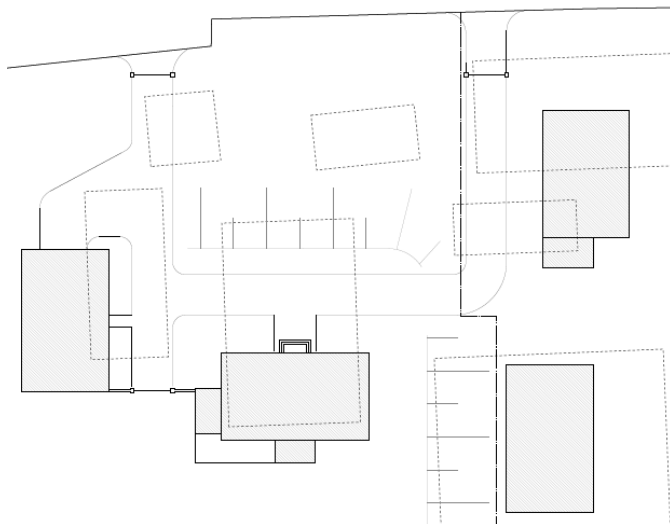
De woning wordt omringd door andere gebouwen. Aan de westzijde (op de schets hierboven aan de rechterzijde) min of meer als koetshuis het bijgebouw wat hoort bij deze woning. Aan de oostzijde een 'rentmeesterswoning' (de tweede woning) dwars op de weg, en daar achter het bijgebouw ten behoeve van de tweede woning.



Impressies van de voorgevels van de nieuwe woningen

Voor de materialisatie wordt aangesloten bij het klassieke materiaalgebruik: de gevels van baksteen met een plint van hardsteen of stucwerk en een dakbedekking van blauw gesmoorde keramische dakpannen.

Voor de ontsluiting van het nieuwe erf vervalt de bestaande ontsluiting achter de huidige boerderij. Twee nieuwe ontsluitingen worden gerealiseerd, één per woning. Het beoogde doel daarbij is dat ondanks de gescheiden inritten, een uitstraling van het erf als geheel wordt bereikt.

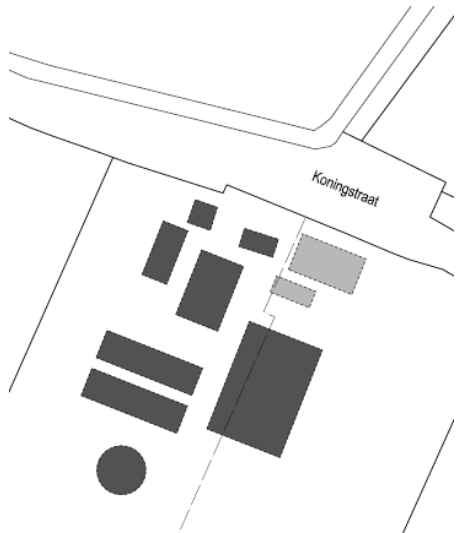


situatie tekening, projectie nieuwe bebouwing (grijs) op bestaande bebouwing (contouren)

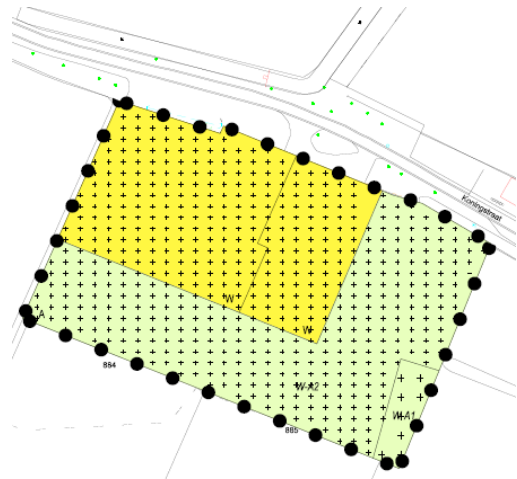
Fasering van het plan

De nieuwe bebouwing wordt in fasen gerealiseerd. Als eerste fase worden de bijgebouwen op het westelijke deel geamoveerd en wordt het nieuwe woonhuis op dit deel gebouwd. Vervolgens wordt de grote stal achter de huidige boerderij gesloopt, totaal is dan ca. 1.200 m² aan voormalige bedrijfsgebouwen gesloopt.

Daarna wordt de huidige boerderij geamoveerd en het bijgebouw direct achter de boerderij, en wordt op deze plek een nieuw woonhuis gebouwd.



situatietekening plangebied te slopen bebouwing
donkergrijs: amovering in relatie tot bouw westelijke woning
lichtgrijs: amovering in relatie tot bouw oostelijke woning



verbeelding nieuw bestemmingsplan

Plangebied

Het plangebied voor het voorliggende bestemmingsplan is gebaseerd op het huidige agrarische bouwvlak. Het agrarische bouwvlak verdwijnt volledig. Een deel van het gebied krijgt de bestemming wonen, dit deel is gebaseerd op het schetsontwerp en de beoogde locaties voor de nieuwe woningen en bijgebouwen. Het overige deel van het gebied blijft agrarisch, de bestaande archeologische waarden blijven gehandhaafd.

2.3 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Het verdwijnen van met name de ligboxenstal en de overige bijgebouwen levert een verbetering op van de landschappelijke omgeving.

Het nieuwe woningen krijgen op termijn een unieke ligging, aan drie zijden omsloten met een bosachtig natuurlandschap, opengesteld voor recreatie.

Voor de stedenbouwkundige randvoorwaarden wordt aangesloten bij de randvoorwaarden van het bestemmingsplan Buitengebied Beuningen:

- inhoud van de woningen maximaal 1.000m³
- goothoogte 6 meter, maximale hoogte 10 meter
- bijgebouwen maximaal 120m²
- goothoogte 3 meter, nokhoogte 6 meter

2.4 Conclusie

Het bestaande agrarische bedrijf op de locatie Koningstraat 49 wordt beëindigd. De functie wordt gewijzigd naar wonen. Voor de sloop van de opstallen wordt één nieuw woonhuis gebouwd, daarnaast wordt de bestaande voormalige bedrijfswoning gesloopt en een nieuw woonhuis gebouwd.

Met de inrichting van het plangebied en de afzonderlijke kavels wordt rekening gehouden met de toekomstige bijzondere omgevingskwaliteiten van het gebied.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Algemeen

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

3.2 Nationaal beleid

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter borging van nationale en provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens Algemene maatregel van Bestuur (AMvB) respectievelijk provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, is vastgesteld op 30 december 2011 en is aangevuld op 1 oktober 2012. In het Barro zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies, zoals natuur in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), of met het vrijwaren van functies. Dat betekent dat de AMvB regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

In het plangebied is niet een van 13 betreffende nationale belangen aan de orde.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

Ladder voor duurzame ontwikkeling

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

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

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

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

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

Uit actuele jurisprudentie blijkt dat de realisatie van één extra woning (naast de transformatie van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning) niet wordt gezien als een stedelijke ontwikkeling. Toepassing van de ladder is niet noodzakelijk.

Conclusie

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

3.3 Provinciaal beleid

Provinciale Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 is door Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. De Gelderse omgevingsvisie is een integrale visie, niet alleen op het gebied van de ruimtelijke ontwikkeling, maar ook voor waterkwaliteit en veiligheid, bereikbaarheid, economische ontwikkeling, natuur en milieu, inclusief de sociale gevolgen daarvan. De omgevingsvisie is de vervanger van het streekplan en van strategische plannen voor water, milieu en mobiliteit.

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

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

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

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

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

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

Omgevingsverordening

De doelstellingen uit de omgevingsvisie zijn juridisch vertaald in de omgevingsverordening. De omgevingsverordening is op 24 september 2014 vastgesteld en op 18 oktober 2014 in werking getreden en is inmiddels enige malen geactualiseerd. De meest recente versie betreft de geconsolideerde verordening, vastgesteld op 8 juli 2015.

De verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee beleidsneutraal. De omgevingsverordening richt zich net zo breed als de omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De omgevingsverordening heeft de status van een ruimtelijke verordening in de zin van artikel 4.1 Wet ruimtelijke ordening.

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

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

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

Conclusie

Het initiatief past binnen het provinciale beleid.

3.4 Regionaal beleid

Regionaal Plan 2005 – 2020

De Stadsregio Arnhem Nijmegen heeft in het Regionaal Plan (vastgesteld op 26 oktober 2006) de gemeenschappelijke beleidsambities vastgelegd tot 2020. De Stadsregio wil zich verder ontwikkelen als een aantrekkelijke regio voor huishoudens, bedrijven en bezoekers. Gestreefd wordt naar een hoogwaardige regionale ontwikkeling van de Stadsregio als geheel. Het Regionaal Plan (alsmede de herijking hiervan: 'Van koers naar keuze: Integratie van de gebundelde kracht van stad en land', juni 2011) zet hiervoor de hoofdlijnen uit en biedt andere partijen aanknopingspunten om de komende jaren hieraan samen te werken. Met de inwerkingtreding van de RVG zijn de woningbouwcontouren uit het beleid uit het regionaal plan hierin overgenomen. Het RVG is het beleidskader waaraan de provincie bestemmingsplannen toetst.

De oorspronkelijke taakstelling voor gemeente Beuningen (vastgelegd in het Regionaal Plan) betrof de bouw van circa 2.000 woningen tot 2020. In het licht van de afnemende bevolkingsgroei en de veranderende economie is deze taakstelling opnieuw vastgesteld. In deze nieuwe taakstelling wordt ingezet op woningbouw uitsluitend voor de eigen bevolking. Door de bouw van circa 800 woningen tot 2020 kan de huishoudenstoename in de gemeente worden opgevangen. Deze herijking is in regionaal verband afgestemd en ook vertaald in de regionale Verstedelijkingsvisie 'Van Koers naar Keuze'. De toevoeging van één nieuwe woning is passend in deze afspraken.

Recent is het bestaan van de Stadsregio Arnhem Nijmegen beëindigd. De provincie Gelderland heeft bestaande beleidsafspraken overgenomen en in het provinciale beleid geïncorporeerd, zie ook 3.3 hierboven.

Conclusie

Het initiatief past binnen het beleid van de voormalige stadsregio.

3.5 Gemeentelijk beleid

Strategische visie

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

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

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

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

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

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

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

Structuurvisie gemeente Beuningen

De Structuurvisie Gemeente Beuningen 'Groen en Dynamisch' is vastgesteld op 8 mei 2012. De structuurvisie is een ontwikkelingsvisie met een richtinggevend en programmatisch karakter. Het bevat integrale keuzen voor de hoofdlijnen van het gemeentelijk ruimtelijk beleid voor de komende jaren en wordt ingezet als onderdeel van een ruimtelijke onderbouwing voor bestemmingsplannen. De gemeente Beuningen wil de komende jaren met een actief woonbeleid haar kwaliteiten als woongemeente versterken. De gemeente werkt aan aantrekkelijke woonmilieus en vitale kernen en wijken en zet in op wonen voor verschillende doelgroepen. Een gevarieerd woningaanbod wordt geboden, zodat iedereen (jong en oud) die in Beuningen in de eigen wijk of kern wil (blijven) wonen een passend huis kan vinden, zowel economisch als qua leefstijl en levensfase.

Voor de kern Winssen zijn als hoofdopgaven opgenomen:

- organisch doorontwikkelen.

Winssen onderscheidt zich van de omliggende kernen van de gemeente Beuningen doordat het landschap sterk verweven is met de totale kern. Vanuit bijna elke hoek van de kern kan dit worden beleefd door het zicht op boomgaarden, weilanden, bos of de dijk. Binnen dit kleinschalige patroon liggen ontwikkelingsmogelijkheden voor de organische groei van het dorp waarbij de opgave is de bestaande karakteristiek te behouden

- behouden van voorzieningen rondom het Groen dorpshart.

Voor Winssen is de opgave de maatschappelijke en commerciële functies duurzaam te behouden. Daarbij is het groene dorpshart een belangrijke verbindende kwaliteit.

Het plangebied ligt in het buitengebied ten zuiden van Winssen. Voor het deelgebied tussen de Van Heemstraweg en de Koningstraat is aangegeven dat een geleidelijk uitbreiding langs de linten niet is uitgesloten, maar pas voorzien is na 2020. Het gebied gaat grenzen aan de zandplas onder de Koningstraat.

In dit gebied is nog beperkt ruimte voor (uitbreiding van) agrarische bedrijven. De kwaliteit van het gebied wordt versterkt door variatie in het gebruik van het land: zowel weiland en akkers alsook enkele boomgaarden. Het open karakter van dit gebied moet hierbij behouden blijven. Aan de noordrand van de zandwinplas is ruimte voor het ontwikkelen van kleinschalige recreatieve ontwikkelingen. Grote planmatige ontwikkelingen zijn niet wenselijk, omdat hier het behoud van het kleinschalige landschappelijke karakter als uitgangspunt geldt.

Landschapsonwikkelingsplan

De gemeente Beuningen heeft in 2006 samen met de gemeente Wijchen en Druten een Landschapsonwikkelingsplan (LOP) opgesteld. De visie zet in op de versterking en ontwikkeling van de verschillende landschapstypen die het landschap in deze gemeenten karakteriseren.

Het plangebied ligt in het overgangsgebied tussen 'Waaloeverwallen' en 'Waalkommen'.

De uitgangspunten voor het gebied van de Waaloeverwallen is het behouden van het kleinschalig samenspel van bebouwingslinten, dorpen, boomgaarden, kleine landschapselementen en weiden in onregelmatige patronen.

Voor het gebied van de 'Waalkommen' wordt als belangrijke items aangegeven het behouden van het grootschalig samenhangen open gebied met rationele verkaveling en groen erven in strak ritme en het ontwikkelen van lange wegbeplantingen.

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

In het LOP wordt beperkt ingegaan op de – landschappelijke – gevolgen van de ontzanding nabij het plangebied. Hierover wordt aangegeven dat ontgroningen zeer zorgvuldig dienen te worden ingepast in het landschap en dat een combinatie met andere functies een meerwaarde kan geven aan een ontgroning. Waarbij de mogelijkheden afhankelijk zijn van het landschapstype, de specifieke omgeving en planologische randvoorwaarden. Voorbeelden hiervan zijn natuurontwikkeling langs de oevers, recreatief gebruik, inpassing in stedelijke woonomgeving.

De voorgenomen transformatie van het erf draagt bij aan de verwezenlijking van de doelstellingen van deze landschapsvisie. De woningen worden gerealiseerd op het bestaande perceel, waarbij bedrijfspanden worden gesloopt. Door de voorgestelde inrichting van het nieuwe erf wordt het perceel als één geheel ervaren en opgenomen in het landschap. Het landschappelijke beeld dient daarbij in combinatie te worden gezien met de toekomstige omringende ontwikkelingen als gevolg van de zandwinning.

Woonvisie Beuningen

De gemeenteraad heeft de woonvisie op 27 september 2011 vastgesteld. De woonvisie vormt een leidraad voor het toekomstige woningbouwprogramma van Beuningen. In de woonvisie is aangegeven voor wie wordt gebouwd, aan welke woonmilieus wordt gedacht en globaal is aangegeven welke plekken voor woningbouw in aanmerking komen. Belangrijke items in de woonvisie zijn:

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

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

Voor het plangebied is geen specifiek beleid opgenomen.

Beleid functieverandering Buitengebied

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

Onderdeel van het functieveranderingsbeleid is dat voor de sloop van tenminste 750m² bedrijfsgebouwen 1 woning of woongebouw van maximaal 1.000m³ kan worden gebouwd. Daarnaast geldt dat maximaal 50% van de gesloopte oppervlakte mag worden herbouwd.

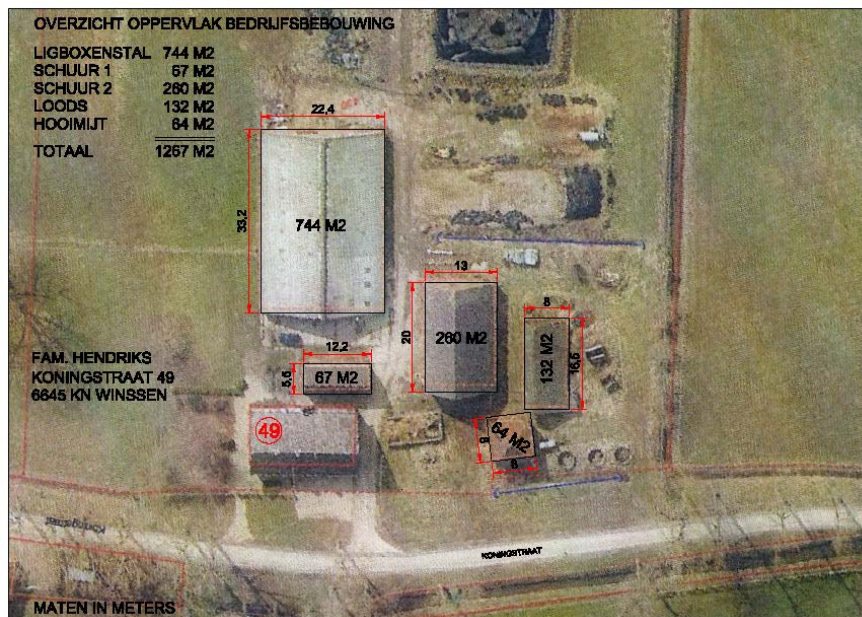
De bestaande bedrijfsgebouwen hebben een oppervlakte van ruim 1.200m², exclusief de hoofdboerderij. Dit betekent dat ruim voldoende 'sloopmeters' aanwezig zijn om aan dit beleid te voldoen voor een extra woonhuis. Het nieuwe woonhuis krijgt een oppervlakte van ca. 170m², en voldoet daarmee ook ruimschoots aan de regel dat maximaal 50% van de te slopen oppervlakte mag worden herbouwd, ook wanneer daar een bijgebouw van maximaal 120m² bij wordt geteld.

In de berekening van de sloopmeters zijn de sleufsilos en mestsilos niet meegenomen. Wanneer dit wel wordt gedaan, dan is de overmaat aan aanwezige sloopmeters nog groter.

Daarnaast wordt de hoofdboerderij met daarin de bedrijfswoning niet verbouwd naar een woonhuis, maar het doel is om deze te slopen en een nieuw woonhuis te bouwen. De reden hiervan is de staat van onderhoud van dit pand.

Berekening sloopmeters in m²'s:

te slopen opstallen	ca.	1.267	zie ook onderstaande luchtfoto
sloopnorm minimaal		<u>750</u>	
verschil norm – sloop		517	
te slopen opstallen	ca.	1.267	
sloopnorm max. 50% = 1.267/2		633	
nieuwbouw woonhuis	ca.	<u>170</u>	
verschil norm – nieuwbouw		463	



Conclusie

Het initiatief past binnen het gemeentelijke beleid.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

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

4.2 Bedrijven en milieuzonering

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

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

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

In de omgeving van het plangebied liggen een aantal bedrijven:

- agrarische bedrijven in de vorm van grondgebonden veeteelt. Voor veeteelt geldt een afstand van 100 meter op grond van het aspect geur. Daarnaast is in de 'Wet geurhinder en veehouderij' in artikel 4 opgenomen dat de afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden waarvoor geen specifieke geuremissiefactor is vastgesteld, en een geurgevoelig object bedraagt:
 - a. ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
 - b. ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.Het dichtstbijzijnde veeteelt bedrijf ligt op ca. 100 meter aan de overzijde van de Koningstraat richting het oosten. Deze afstand voldoet aan de normen en bovendien liggen aan weerszijden van dit veeteeltbedrijf andere woningen in een woonbestemming en zijn daarmee veel meer nabij dan de nieuwe woningen in het plangebied.
- overige bedrijven, dit betreft met name bedrijvigheid in voormalige agrarische panden. Volgens de voorschriften van het bestemmingsplan mag hier een bedrijf worden uitgeoefend met maximaal de categorie 3.1 uit de Staat van bedrijfsactiviteiten. De standaard minimale afstand voor categorie 3.1 is 50 meter ten opzicht van gevoelige objecten.

Het meest nabij gelegen bedrijf betreft een veehandels + opslag van machines aan de westelijke overzijde aan de Koningstraat. De afstand tussen dit bestemmingsvlak voor bedrijf en het bestemmingsvlak wonen van dit bestemmingsplan bedraagt ca. 50 meter, en de afstand tot de bedrijfspanden ca. 65 meter.

Conclusie

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

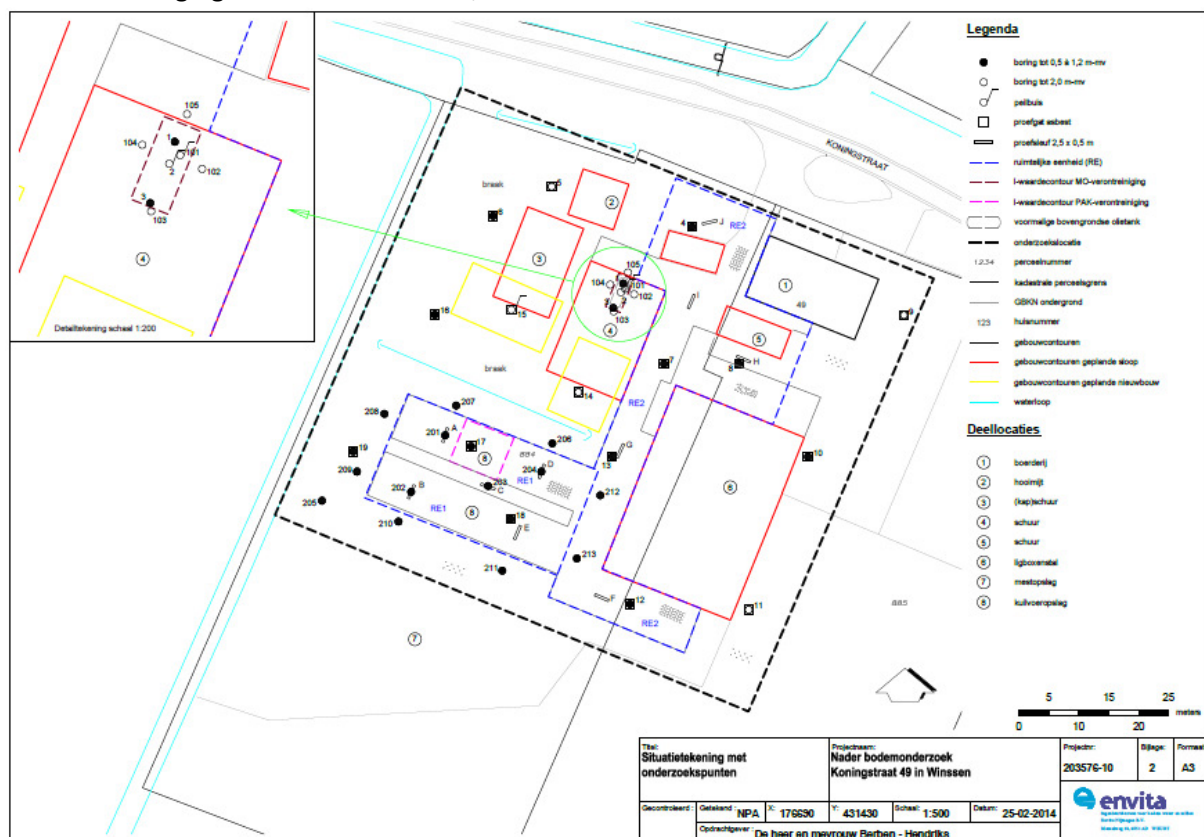
4.3 Bodem

Voor de ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek en een nader milieukundig bodem onderzoek uitgevoerd (Envita, rapport nummer 203576-10/R01, 24 februari 2014), zie bijlage 1.

Het verkennend bodemonderzoek heeft tot doel met een relatief geringe onderzoeksinspanning vast te stellen of op de onderzoekslocatie een grond- en/of grondwaterverontreiniging aanwezig is, teneinde te bepalen of er milieuhygiënische belemmeringen zijn voor de nieuwbouw op de onderzoekslocatie en een bestemmingsplanwijziging.

Tijdens het verkennende onderzoek zijn verontreinigingen aangetoond met minerale olie ter plaatse van een voormalige bovengrondse olietank, PAK ter plaatse van de kuilvoeropslagplaatsen en asbest in de bovengrond.

Op grond daarvan is aansluitend een nader onderzoek gedaan, inclusief een nader asbestonderzoek in de bovengrond. Het doel van dit nadere onderzoek is het vaststellen van de omvang en ernst van de verontreinigingen met minerale olie, PAK en asbest binnen de onderzoekslocatie.



Kaart met boorpunten van het nadere bodemonderzoek

Conclusies

Minerale olie

De verontreiniging met de minerale olie is geconstateerd in een bijgebouw waarin de voormalige dieseltank was ondergebracht. Tot een diepte van 2,0 meter onder maaiveld is een sterke

verontreiniging aangetoond. Het totale verontreinigd bodemvolume bedraagt ca. 21m³. De interventiewaarde voor verontreinigde grond is 25m³, deze wordt niet overschreden. Dit bijgebouw ligt tussen de beoogde bouwlocatie van de nieuwe woningen en de Koningstraat, ter plekke van de nieuwe voortuin.

Het bijgebouw zal worden gesloopt, inclusief verwijdering van de fundering uit de ondergrond. Op grond van milieukundige bodembeleid van de gemeente Beuningen (nota bodembeheer Regio Marn dient de bodem te worden gesaneerd. De gemeente is hiervoor bevoegd gezag. Hiervoor wordt een plan van aanpak ingediend bij de gemeente, voorafgaand aan de sloop van het bijgebouw (en de sloop wordt voorafgaand aan de bouw van de woningen gedaan).

Asbest

Plaatselijk op het voorterrein (naast de oprit, nabij een sleufsilos) is asbest aangetoond. De interventiewaarde voor asbest van 100mg/kg droge stof (gewogen) wordt echter niet overschreden waardoor geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest.

PAK

Ter plaatse van de voormalige kuilvoerplaatsen is verontreiniging aangetoond, in één van de beide kuilvoerplaatsen. Dit is voornamelijk als gevolg van de aanwezigheid van stukken dakleer in de puinverharding. Het totaal sterk verontreinigde bodemvolume is op deze plaats ca. 35m³ en ligt daarmee boven de interventiewaarde van 25m³.

De vervuilde kuilvoerplaats ligt op enige afstand ten zuiden van de beoogde bouwlocatie van de nieuwe woningen. Omdat de kuilvoerplaats gesloopt zal worden, wordt deze gesaneerd. Doordat de omvang van de vervuiling boven de interventiewaarde van 25m³ ligt, is de provincie hiervoor bevoegd gezag. Hiervoor wordt een zgn. BUS-melding (besluit uniforme sanering) ingediend bij de provincie. Deze sanering wordt voorafgaand aan de bouw van de nieuwe woningen gedaan.

In het algemeen geldt dat eventueel te ontgraven grond niet vrij is in gebruik buiten de planlocatie, gezien de aangetoonde verontreinigingen. Hiervoor gelden de bepalingen uit het Besluit Bodemkwaliteit.

4.4 Wegverkeerslawaai

De basis voor de ruimtelijke afweging van geluid is de Wet geluidhinder (Wgh) en het daaraan hangende Besluit geluidhinder (Bgh).

De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor woningen buiten de bebouwde kom bedraagt 48dB en de maximaal te ontheffen geluidsbelasting bedraagt 53dB.

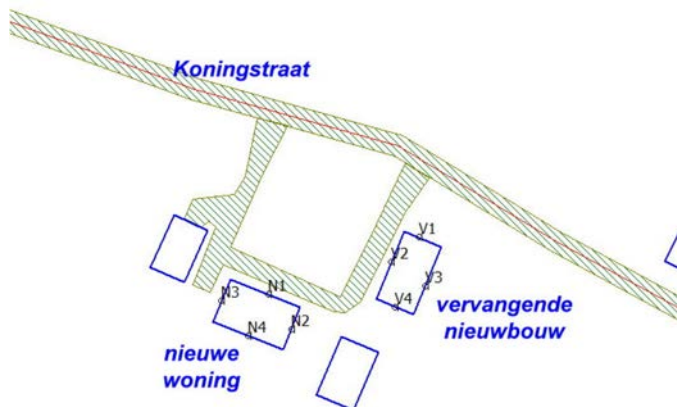
In artikel 74 van de Wgh is opgenomen dat een weg in buitenstedelijk gebied een geluidszone heeft van 250 meter. Het plangebied aan de Koningstraat 4 ligt binnen deze zone van 250 meter ten opzichte van de Koningstraat en de Begijnenstraat.

Er is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling (Buro Rodoe, beu-003, december 2015), zie bijlage 2.



Kaart locatie ten opzichte van omliggende wegen

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting als gevolg van de Koningstraat en de Begijnenstraat niet wordt overschreden.



Naam	Omschrijving	begane grond	1e verdieping	2e verdieping
N1	Koningstraat 49 nieuw voorgevel	40	42	42
N2	Koningstraat 49 nieuw zijgevel oost	36	38	38
N3	Koningstraat 49 nieuw zijgevel west	36	38	38
N4	Koningstraat 49 nieuw achtergevel	nihil	nihil	nihil
V1	Koningstraat 49 vervangend zijgevel noord	47	48	48
V2	Koningstraat 49 vervangend voorgevel	42	43	43
V3	Koningstraat 49 vervangend achtergevel	41	42	43
V4	Koningstraat 49 vervangend zijgevel zuid	30	32	33

Tabel geluidbelasting ten gevolge van de Koningstraat

Naam	Omschrijving	begane grond	1e verdieping	2e verdieping
N1	Koningstraat 49 nieuw voorgevel	20,3	21,2	21,9
N2	Koningstraat 49 nieuw zijgevel oost	22,6	23,4	25
N3	Koningstraat 49 nieuw zijgevel west	nihil	nihil	nihil
N4	Koningstraat 49 nieuw achtergevel	23,8	24,7	25,4
V1	Koningstraat 49 vervangend zijgevel noord	17,2	17,3	18
V2	Koningstraat 49 vervangend voorgevel	12,3	13,5	16,9
V3	Koningstraat 49 vervangend achtergevel	28,2	29,1	29,7
V4	Koningstraat 49 vervangend zijgevel zuid	27,6	28,6	29,2

Tabel geluidbelasting ten gevolge van de Begijnenstraat

Conclusie

De geluidsbelasting als gevolg van wegverkeer van de Koningstraat en de Begijnenstraat blijft ruim onder de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting.

4.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden.

Dit is opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2, Wm). Artikel 5.16

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

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

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

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

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

Conclusie

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

4.6 Externe veiligheid

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

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

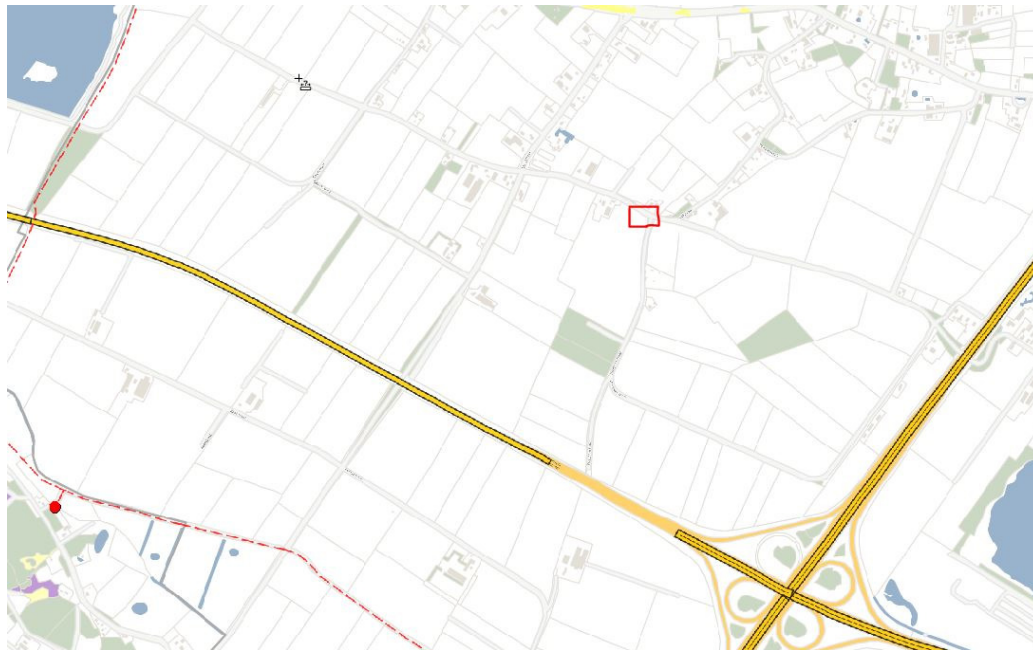
Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer (Barim) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

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

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

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

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



Uitsnede risicokaart

Conclusie

Op de risicokaart zijn geen stationaire of mobiele bronnen van gevaarlijke stoffen weergegeven die van invloed zijn op het plangebied. De meest nabije risico contour betreft de Maas en Waalweg op ca. 900 meter ten zuiden van het plangebied. Een buisleiding ligt op ruim 1,5 kilometer afstand.

De normen voor het plaatsgebonden risico en/of groepsrisico worden ter plaatse van het plangebied niet overschreden.

4.7 Geur

Wet geurhinder en veehouderij

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

Conclusie

De afstand tussen het plangebied en de meest nabijgelegen inrichting is ca. 100 meter. Dit voldoet aan de contour van 100 meter. Zowel voor de woningen als voor bedrijven in de omgeving is er geen sprake van belemmering als gevolg van de ontwikkeling op grond van het geuraspect. Zie ook onderdeel 4.2 Bedrijven en milieuzonering hierboven.

4.8 Watertoets

Voor de uitvoering van ruimtelijke plannen dient rekening gehouden te worden met het aspect water. Om dit te kunnen waarborgen is een watertoets verplicht geworden voor diverse ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan. Dit betekent dat het bestemmingsplan een waterparagraaf dient te bevatten, waarin de waterhuishoudkundige situatie wordt beschreven en de effecten van de ruimtelijke veranderingen op de waterhuishouding worden verwoord.

Hiertoe is een watertoets gedaan, zie bijlage 3.

Beleidskader

Waterschap Rivierenland

Het plangebied ligt binnen het waterschap Rivierenland. De algemene randvoorwaarden van het waterschap zijn van toepassing. De inhoudelijke uitgangspunten die het waterschap hanteert bij de watertoets zijn gebaseerd op de wettelijke taken die het waterschap heeft en het beleid van het waterschap voor de wijze waarop die taken zijn ingevuld. Het relevante beleid van het waterschap Rivierenland is vastgelegd in het Waterbeheerprogramma 2016 -2021 (van kracht vanaf 27 november 2015) en de Beleidsregels Keur Waterschap Rivierenland 2009.

Voor dit plan is sprake van een vermindering van het verharde oppervlak als gevolg van de sanering van de agrarische opstallen. Op grond hiervan is geen compenserende waterberging nodig.

Het plangebied ligt niet in een kern of een beschermingszone van een waterkering.

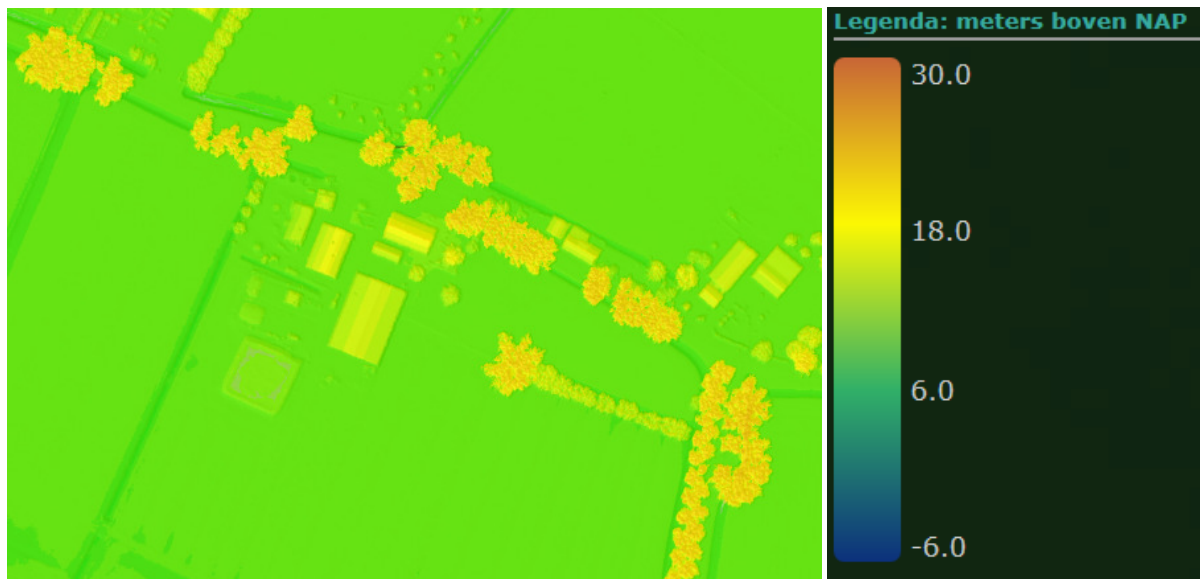
Binnen het plangebied ligt geen A-watergang of een beschermingszone van een A-watergang. Wel is een B-watergang en een beschermingszone van een B-watergang (4 meter naast de watergang) en een C-watergang (beschermingszone 1 meter naast de watergang) aanwezig.

Voor deze beschermingszones geldt dat hier niet zonder watervergunning mag worden gebouwd. De beoogde bouwlocatie binnen het plangebied ligt buiten deze beschermingszones.



kaart watertoets b-watergang (kaart links) en c- watergang (kaart rechts) van waterschap Rivierenland

Het plangebied ligt op een hoogte van ca. 7 meter boven NAP:



uitsnede algemene hoogte kaart Nederland

Gemeente Beuningen

Gemeentelijk rioleringsplan 2013 - 2017

De gemeenteraad heeft het Gemeentelijk RioleringsPlan (GRP) 2013- 2017 vastgesteld. Hierin is het beleid voor de zorgplicht voor stedelijk afvalwater, afvloeiend hemelwater en grondwater vastgelegd.

Samengevat hieruit het volgende:

1. Hemelwater

- 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 heeft de intentie om bij herberekeningen van het stelsel onderscheid te gaan maken in verschillende acceptatieniveaus per typegebied. Dit wil zij de aankomende planperiode onderzoeken, waarbij ook rekening gehouden wordt met de toekomstige klimaatscenario's. De gemeente Beuningen zal blijven inspelen op nieuwe inzichten, zowel wat betreft klimaatverandering, als risico-inschatting en mogelijke maatregelen.

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.

Een andere reden om met de traditie te breken is dat van een perceelseigenaar meer wordt 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. Het bepalen van de redelijkheid is een verantwoordelijkheid van de gemeente.

2. Grondwater

De gemeente heeft de zorgplicht om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan grond gegeven bestemming zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken. Dit geldt alleen voor openbaar gemeentelijk gebied.

Perceelseigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor eventuele nadelige gevolgen op eigen perceel, voor zover zij daar redelijkerwijs zelf in kunnen voorzien.

Riolering bestaande situatie

De riolering situatie ter plaatse is niet bekend. Te zijner tijd, ten minste bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning – bouwen dient dit nader met de gemeente Beuningen te worden besproken.

Conclusie

Vanuit de regels van het waterschap bestaat geen bezwaar tegen de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied. Er wordt niet gebouwd in de beschermingszones van de aanwezige b- en c-watgang.

Bij het bouwplan van de nieuwe woningen wordt het hemelwater niet op de riolering aangesloten, maar wordt voorzien in infiltratiemogelijkheden op het erf. Deze afkoppeling van het hemelwater komt overeen met het algemene waterbeleid van de gemeente Beuningen en het waterschap Rivierenland.

4.9 Ecologie

Om de uitvoerbaarheid van het plan in de zin van de Wro in te schatten is een onderzoek gedaan naar de effecten op de flora en fauna van het plangebied door de voorgenomen ingreep. Dit onderzoek is gedaan in de vorm van een quickscan, zie bijlage 4 (Econsultancy BEU.PIE.ECO1 nr. 13101759 d.d. 14 november 2013).

De quickscan flora en fauna heeft als doel in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn die volgens de Flora- en faunawet een beschermde status hebben en die mogelijk verstoring kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep. Tevens is beoordeeld of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op gebieden die volgens de Natuurbeschermingswet 1998 zijn beschermd, of deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Uit de quickscan is gebleken dat een deel van de onderzoekslocatie in principe geschikt is als verblijfplaats voor vleermuissoorten. Op grond van deze bevinding is nader onderzoek gedaan naar het voorkomen van vleermuizen.

Door Buiting Advies is nader onderzoek gedaan naar vleermuizen, zie bijlage 5 (Buiting Advies, Onderzoek Vleermuizen Koningstraat 49 Winssen, september 2014). In de voor- en nazomer zijn, conform de richtlijnen van het vleermuizenprotocol, 4 bezoeken gebracht aan de locatie. Bij de inspecties werd de aanwezigheid van de gewone dwergvleermuis geconstateerd achter twee raamluiken van het woonhuis. Overige aanwijzingen voor de aanwezigheid van vleermuizen is niet geconstateerd.



Foto's van de luiken waar de aanwezigheid van de gewone dwergvleermuis is geconstateerd, bron Buiting advies.

Conclusie

Volgens de Flora- en faunawet is het verboden een vast rust- of verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis te verstoren of weg te nemen. Hiervoor dient een ontheffing van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd.

Gezien het feit dat deze alleen bij de woning (=boerderij) zijn aangetroffen, dient deze ontheffing te worden aangevraagd voor de sloop van de boerderij. De sloop van de andere gebouwen kan zonder ontheffing worden gedaan.

4.10 Cultuur & archeologie

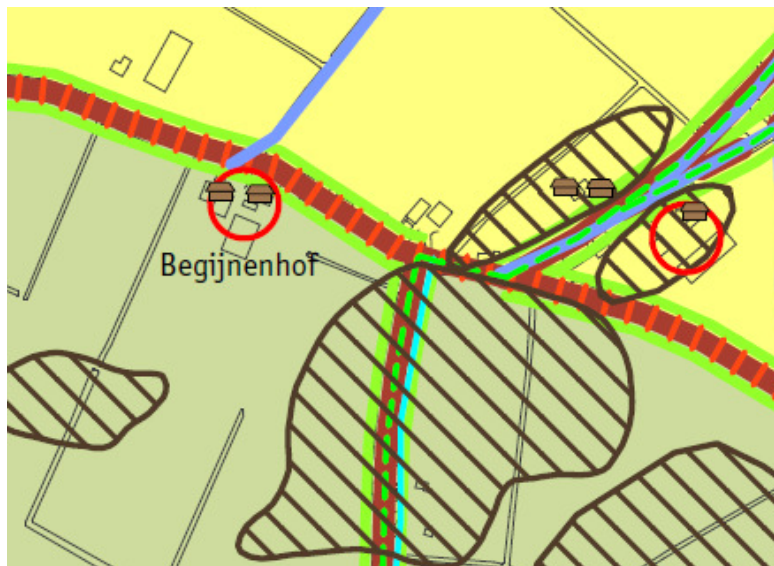
4.10.1 Cultuurhistorie

De gemeente heeft een cultuurhistorische kenmerkenkaart opgesteld (RAAP-rapport 1603).

Het plangebied behoort tot de gebiedscategorie "jong cultuurland, de velden (Volle Middeleeuwen)".

Het gebied ligt op de overgang van oud en jong cultuurland, dit komt overeen met de ondergrond van de overgang van oeverwalgebied naar komgronden.

De locatie is op onderstaande uitsnede van de cultuurhistorische kaart gekenmerkt als Begijnenhof.



legenda

bewoning



oude woongrond



historische huislocatie (1932)



pol

cultivering (Middeleeuwen - Nieuwste tijd)

dorpspolder (Middeleeuwen)



oud cultuurland (Vroege Middeleeuwen)



jong cultuurland, de velden (Volle Middeleeuwen)

Uitsnede cultuurhistorische verwachtingenkaart (bron: RAAP-rapport 1603)



Kadasterkaart minuutplan 1811 – 1832



Militaire kaart (Bonneblad) 1830 – 1850



Militaire kaart (Bonneblad) 1935

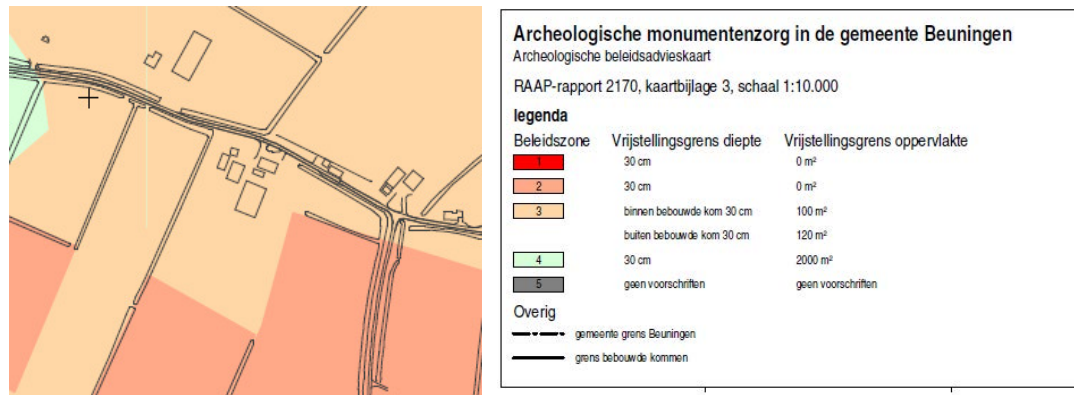


Kadastrale kaart 1966

De bebouwing op de planlocatie is van oudere datum, op de beschikbare kaarten is bebouwing aanwezig. De locatie wordt Begijnenhof genoemd, zie het onderdeel archeologie hieronder. Het gebied zelf is aangegeven als weidegrond, waarbij in 1966 in de omgeving sprake is van fruitteelt. Momenteel is het gebied met name voor veeteelt in gebruik.

4.10.2 Archeologie

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

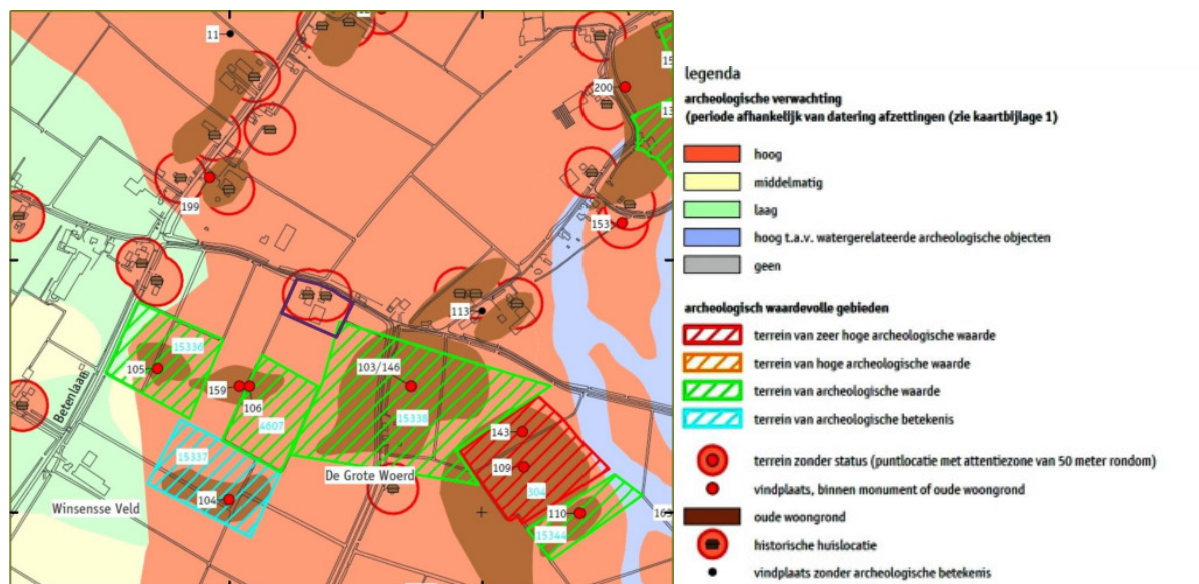


Uitsnede archeologische verwachtingenkaart (bron: RAAP-rapport 2170)

In het plangebied is een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 6 (Vergeten Landschap, rapport 13 project P1321, d.d. 4 december 2013).

Bureau onderzoek

Op basis van het bureauonderzoek is een gespecificeerde verwachting opgesteld. Het plangebied ligt landschappelijk op een interessante plek, het overgangsgebied tussen een hooggelegen oeverwal en een laaggelegen komkleigebied. Binnen een straal van 500 meter bevinden zich meerdere archeologische monumenten. Het plangebied ligt aan de Koningstraat. Deze belangrijke verbindingsweg wordt reeds in 1348 vermeldt.

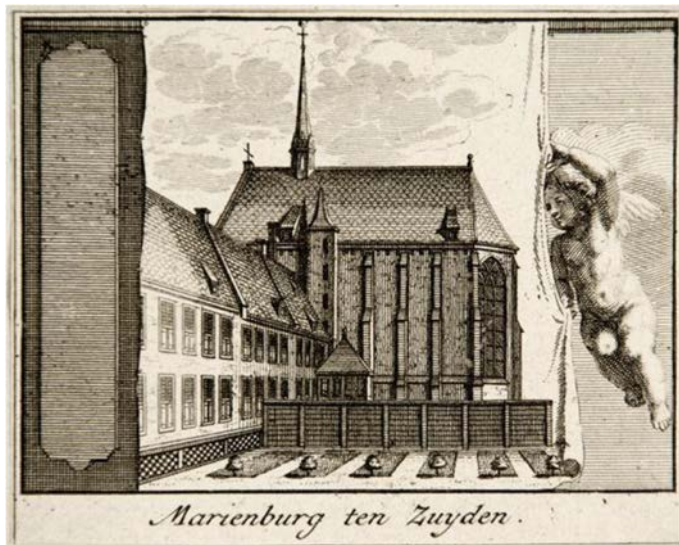


archeologische waarden- en verwachtingenkaart gemeente Beuningen

Ter hoogte van het plangebied heeft aan het begin van de 19^e eeuw ook al een boerderij gestaan. Deze boerderij droeg het toponiem "Begijnenhof". Deze voorganger van de huidige boerderij was verbonden aan het Begijnenhuis Mariënborg in Nijmegen.

Bij de onderzoeken in de omgeving werd bij vrijwel alle onderzoeken op een diepte van ca. 70 cm beneden het maaiveld een vondstrijke laag aangetroffen.

De bevinding vanuit het bureau onderzoek is dat het terrein in archeologisch opzicht zeer interessant is.



Tekening van het Mariënborg klooster in Nijmegen, uit de 16^e eeuw

Veldonderzoek

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

Bij de veldinspectie zijn geen vondsten op maaiveld aangetroffen.

Van het booronderzoek vertoonden de meeste boringen een ongeroerd bodemprofiel. Er zijn twee mogelijke interessante archeologische niveaus aangetoond. De eerste bevindt zich aan oppervlakte, hierin zouden archeologische waarden aanwezig kunnen zijn die samenhangen met het Begijnenhof, de vroegste voorloper van de huidige boerderij. De tweede archeologische laag bevindt zich op een diepte van ca. 70 cm beneden maaiveld. Omdat er geen dateerbare archeologische indicatoren uit deze laag zijn gevonden is het niet mogelijk om iets te zeggen over de ouderdom van deze laag. In de omgeving van het plangebied zijn uit een bodemlaag die zich op een vergelijkbare diepte bevindt archeologische waarden uit de periode Neolithicum-Romeinse tijd vastgesteld.

Conclusie

Het advies is om de ondergrondse sloop van de opstallen archeologisch te laten begeleiden. Dit geldt alleen voor de gemetselde constructies. Het is niet noodzakelijk om de sloop van de houten opstallen te begeleiden. Bij de sloopwerkzaamheden zouden mogelijk resten van het oorspronkelijke "Begijnenhof" tevoorschijn kunnen komen.

Voor de locaties waar de nieuwbouw is gepland, wordt een opgraving geadviseerd. Er moet rekening worden gehouden met 2 potentiële niveaus, de eerste direct onder de bouwvoor en de tweede ca. 70 cm beneden maaiveld. Voor dit type vervolgonderzoek is een goedgekeurd programma van eisen noodzakelijk.

Bevindingen bevoegd gezag

Het verkennende onderzoek is beoordeeld door de regio-archeoloog S. van Roode in opdracht van de gemeente Beuningen, advies d.d. 28 januari 2015. In het advies van deze beoordeling worden de bevindingen van het onderzoeksrapport gevolgd, met dien verstande dat geadviseerd wordt het onderzoek voor de nieuwbouwlocaties op praktische wijze direct voorafgaand aan de nieuwbouw te

laten plaatsvinden. Indien tijdens de werkzaamheden behoudenswaardige resten worden aangetroffen, dan kan daarna alsnog een programma van eisen conform het geldende protocol worden opgesteld.

4.11 Kabels en leidingen

In het plangebied liggen geen kabels en leiding welke gevolgen hebben voor het bestemmingsplan. Wel liggen in de bermstrook tussen het plangebied en de Koningstraat nutsleidingen, waaronder een middenspanningsleiding en een lagedrukgasleiding.

4.12 Verkeer en parkeren

Verkeer

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

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

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

Parkeren

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

Hoofdstuk 5 Juridische opzet

5.1 Inleiding

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

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

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

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

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

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

en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:

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

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook van belang voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

5.2 Opbouw van de regels

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3 Bestemmingen

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

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

Dit bestemmingsplan kent de enkel bestemmingen Agrarisch en Wonen, en de dubbelbestemming Waarde - Archeologie.

Agrarisch (artikel 3)

De voor Agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, maar ook voor bijvoorbeeld landschapstuinen. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen en teeltondersteunende voorzieningen worden gebouwd indien er geen sprake is van een 'bouwvlak'.

Wonen (artikel 4)

De gronden binnen "wonen" zijn bestemd voor maximaal twee vrijstaande woningen, waarbij een kleinschalig bedrijf aan huis in combinatie met wonen is toegestaan uit de bedrijfscategorieën 1, 2 en 3.1.

Voor de maatvoering van de woning geldt een inhoudsmaat van 1.000 m³ voor de woning en een oppervlakte maat van 120m² voor bijgebouwen. De maximale bouwhoogte voor de woning is 10 meter met een goothoogte van maximaal 6 meter. Voor de bijgebouwen geldt een maximale bouwhoogte van 6 meter en een goothoogte van 3 meter.

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

Waarde – Archeologie (artikel 5 en 6)

Het plangebied is een van oudsher bebouwd gebied, en is archeologisch aangemerkt als een oude woongrond of historische boerderijlocatie. Bij nieuwe bouwwerken groter dan 120m² dient archeologisch onderzoek te worden gedaan (Waarde – Archeologie 2, artikel 6).

Voor een klein deel van het plangebied aan de zuidoostzijde, geldt een hogere archeologische beschermingswaarde. Hierbij dient bij alle bodem ingrepen dieper dan 30cm voorafgaand archeologisch onderzoek te worden gedaan (Waarde – Archeologie 1, artikel 5).

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

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

De kans dat planschade optreedt is uiterst klein. Hiervoor kan worden aangevoerd dat op het perceel nu een agrarisch bouwblok als bestemming rust. Dit huidige bouwblok is ruim 9.000m² groot en kan in principe volledig worden volgebouwd met (bedrijfs-)gebouwen.

In de nieuwe situatie wordt dit beperkt tot 2 woningen met een inhoud van maximaal 1.000m³ en bijgebouwen per woning van maximaal 120m².

De nieuwe woonbestemming leidt tot een beter woon- en leefmilieu voor de bewoners van nabij gelegen woningen. Verder leidt de nieuwe woonbestemming niet tot een aantasting van de privacy of lichttoetreding voor nabij gelegen woningen.

In de nabije omgeving zijn beperkt woningen aanwezig en de meest nabije woning ligt op ca. 60 meter afstand. De bouwhoogte van de nieuwe woningen is gelijk aan de bepalingen voor bouwhoogte in het vigerende bestemmingsplan buitengebied.

De nieuwe woonfunctie beperkt de aanwezige bedrijven niet in hun mogelijkheden.

Het meest nabij gelegen bedrijfspand betreft een veehandel + opslag van machines. Op grond van geur en geluidcriterium geldt hiervoor een afstandsbepaling van 50 ten behoeve van de bedrijvigheid. De afstand tussen dit bedrijfspand en de meest nabije hoek van het woonperceel is ca. 65 meter.

De functiewijziging van dit perceel in een woonbestemming zal geen negatieve invloed hebben op de waarde van de omliggende opstallen. Voor de zekerheid heeft de gemeente met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst afgesloten, zodat de economische uitvoerbaarheid van het plan niet in het geding kan komen.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee aangetoond.

6.2 Overleg en inspraak

Het ontwerp bestemmingsplan 'Winssen, Koningstraat 49' heeft conform artikel 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende 6 weken voor een ieder ter visie gelegen, in de periode van 10 maart tot en met 20 april 2016. Tegen het plan zijn geen zienswijzen ingediend.

6.3 Vaststelling vna het bestemmingsplan

Tijdens de raadsvergadering van 14 juni 2016 is het bestemmingsplan ongewijzigd vastgesteld.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 milieukundig bodemonderzoek

Envita, 203576-10/R01, 24 februari 2014
verkennd en nader milieukundig bodemonderzoek

Bijlage 2 akoestisch onderzoek

Buro Rodoe, beu-003, december 2015
akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 3 watertoets

Waterschap Rivierenland d.d. 10 oktober 2015

Bijlage 4 flora en fauna onderzoek

Econsultancy, BEU.PIE.ECO nr. 13101759 d.d. 14 november 2013
quicksan onderzoek naar effecten op flora en fauna

Bijlage 5 vleermuizen onderzoek

Buiting Advies, Onderzoek Vleermuizen.
Koningstraat 49 Winsen d.d. september 2014
veldonderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen

Bijlage 6 archeologisch onderzoek

Vergeten Landschap, rapport 13, d.d. 4 december 2013
bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, verkennende fase