

Toelichting

Plakstraat 10 Winssen

IMRO-idn:	NL.IMRO.0209.BPplakstr10winss-vadf
planstatus:	wijzigingsplan
datum:	maart 2022

Inhoud

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Geldend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	Gebiedsvisie	8
2.1	Bestaande situatie	8
2.2	Toekomstige situatie	9
Hoofdstuk 3	Beleidskader	10
3.1	Algemeen	10
3.2	Rijksbeleid	10
3.3	Provinciaal beleid	11
3.4	Gemeentelijk beleid	13
Hoofdstuk 4	Milieu- en omgevingsaspecten	15
4.1	Algemeen	15
4.2	Bedrijven en milieuzonering	15
4.3	Bodem	17
4.4	Wegverkeerslawaaï	17
4.5	Luchtkwaliteit	18
4.6	Externe veiligheid	18
4.7	Geur	19
4.8	Watertoets	20
4.9	Ecologie	22
4.10	Cultuur & archeologie	23
4.10.1	Cultuurhistorie	23
4.10.2	Archeologie	24
4.11	Verkeer en parkeren	25
Hoofdstuk 5	Juridische opzet	26
5.1	Inleiding	26
5.2	Algemene opbouw van de regels	26
5.3	Dit wijzigingsplan	28
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	29
6.1	Economische uitvoerbaarheid	29
6.2	Overleg en inspraak	29

Bijlagen bij de toelichting	30
Bijlage 1 milieukundig bodemonderzoek.....	30

Overzichtskaart



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

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Plakstraat 10 in Winssen ligt een perceel met boerderij en bijgebouwen waar voorheen een agrarisch bedrijf was gevestigd. Het huidige gebruik van de opstallen is wonen. Het doel van dit bestemmingsplan is het wijzigen van de agrarische bestemming naar wonen, zodat de bestemming overeen komt met het gebruik.

Het oostelijk deel van het plangebied, dit is het deel wat aansluit op de Plakstraat, krijgt de bestemming wonen. Het zuidwestelijke deel blijft agrarisch, maar zonder bouwvlak.

Het college van B&W van de gemeente Beuningen heeft bij wijze van principe besluit op 30 oktober 2020 ingestemd met deze ontwikkeling. Om deze ontwikkeling planologisch mogelijk te maken dient het voor het plangebied geldende bestemmingsplan te worden gewijzigd.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidkant van de Van Heemstraweg, juist buiten de bebouwde kom van Winssen. Het omvat de kadastrale percelen gemeente Ewijk sectie F, nummers 71, 74 en 856, totaal groot 5.750m².

Aan de zuid-, west- en oostkant wordt het omgeven door agrarische gronden. Aan de noordzijde ligt het agrarische perceel met het tijdelijke horecabedrijf 'In de Kas'. Langs de Plakstraat staan met name vrijstaande woningen. Op korte afstand liggen de sportvelden van Winssen.



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



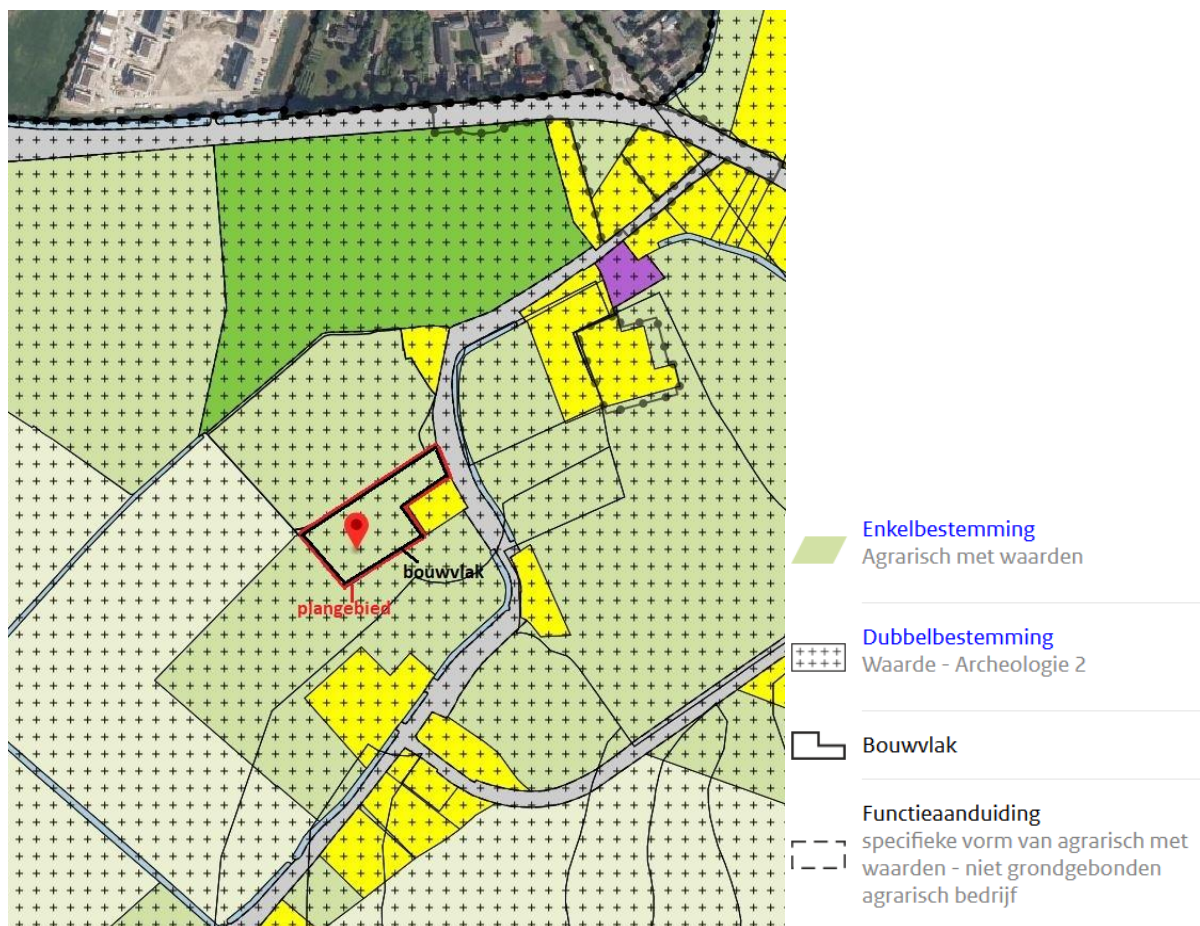
luchtfoto plangebied, bron: kadaster

1.3 Geldend bestemmingsplan

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

In dit vigerende bestemmingsplan is voor het plangebied Plakstraat 10 Winssen de bestemming agrarisch met waarden opgenomen, met als aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – niet grondgebonden agrarisch bedrijf'. Over het hele plangebied ligt een bouwvlak. Daarnaast is er een dubbelbestemming voor de bescherming van archeologisch waarden in de ondergrond.

In het bestemmingsplan Buitengebied Beuningen is een mogelijkheid opgenomen voor een wijziging van de bestemming agrarisch naar wonen. Met dit wijzigingsplan wordt gebruikt gemaakt van deze mogelijkheid.



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

1.4 Leeswijzer

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

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

Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie

2.1 Bestaande situatie

In de bestaande situatie is het plangebied bebouwd met voormalige agrarische bebouwing. Dit betreft de boerderij, een groot stenen bijgebouw naast de boerderij en op het achtererf diverse schuren, waaronder voormalige schuren voor het kweken van aardbeien.

In het verleden waan op het achtererf binnen het bouwvlak schuren voor een nertsenhoudersrij aanwezig. Deze zijn enige jaren geleden afgebroken.

Alle aanwezige opstallen zijn inmiddels in gebruik voor bewoning of bijgebouw voor bewoning.



luchtfoto van de bebouwing

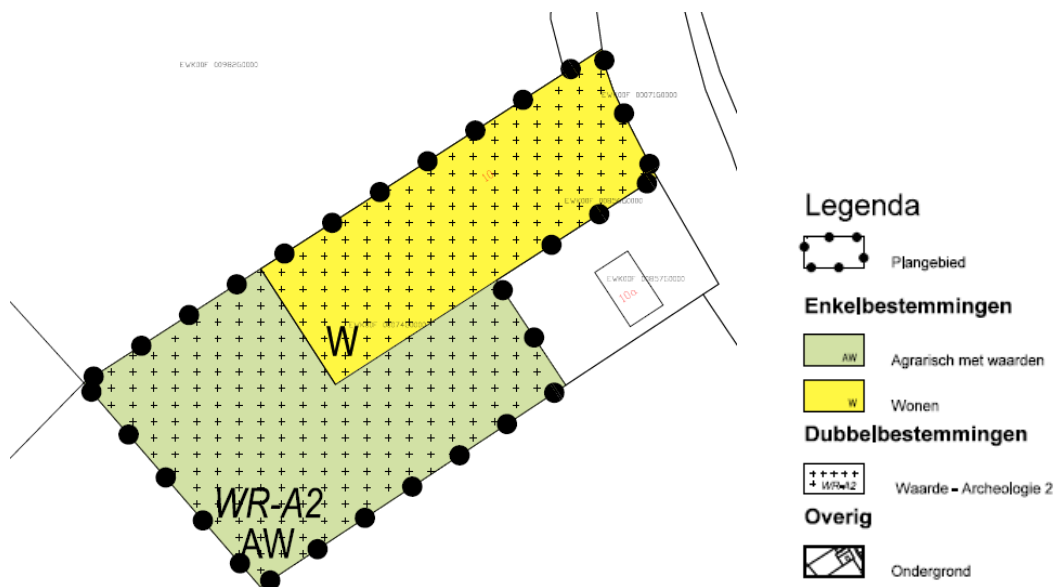


straatbeeld Plakstraat, links de woning zuid van het plangebied, en rechts de woning van het plangebied met nummer 10

2.2 Toekomstige situatie

Het doel van het bestemmingsplan is de wijziging van de bestemming van agrarisch naar wonen. Er is geen sprake van extra bouwmogelijkheden. Wel is het plan om in de nabije toekomst een deel van de schuren te slopen en daarvoor een nieuw bijgebouw te maken. Dit kan binnen de standaard regels van het bestemmingsplan waarbij sloop van voormalige bedrijfsgebouwen 60% van de gesloopte oppervlakte onder voorwaarden kan worden teruggebouwd als bijgebouw.

Het volledige agrarische bouwvlak vervalt. Het deel van het perceel waarin de bestaande bebouwing staat wordt herbestemd naar wonen. De dubbelbestemming ter bescherming van mogelijke archeologische waarden blijft gehandhaafd.



verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan

Toegangsrit en parkeren

De huidige inrit ligt aan de noordkant van het perceel, dit blijft ongewijzigd. Er wordt op eigen terrein geparkeerd, ook dat blijft ongewijzigd.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Algemeen

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

3.2 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de opvolger van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), waarin het Rijk een lange termijn visie geeft op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt keuzes te maken. Bij de afweging van keuzes wordt bij voorkeur gekozen voor slimme combinaties van functies, wordt uitgegaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden en worden beslissingen niet uitgesteld of doorgeschoven.

De nationale belangen en opgaven waarop het Rijk wil sturen en richting wil geven, komen samen in de volgende vier prioriteiten:

- Ruimte maken voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden;
- Steden en regio's sterker en leefbaarder maken
- Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de prioriteiten uit de NOVI. De NOVI vormt geen belemmering voor dit plan.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) borgt een aantal van de nationale ruimtelijke belangen die deel uitmaken van het beleid, zoals beschreven in de voorganger van de NOVI, oftewel de SVIR. Op het moment dat de Omgevingswet in werking treedt, vervalt het Barro. De regels van het Barro worden dan vervangen door het Besluit kwaliteit leefomgeving (BKL). Het BKL wordt de uitwerking, in regelgeving, van het beleid dat in de NOVI staat. Zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is, is het Barro nog van toepassing.

In het Barro, ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 14 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in provinciaal beleid en gemeentelijke bestemmingsplannen. Dat betekent dat het Barro voor de opgenomen onderwerpen 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.

Planspecifiek

Voor onderhavig plangebied zijn geen specifieke doelstellingen geformuleerd. Het Barro is niet specifiek van toepassing op het plangebied.

Ladder duurzame verstedelijking

De in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geïntroduceerde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet in de toelichting een onderbouwing opgenomen worden van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. De ladder worden in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.'

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.'* Volgens de nota van toelichting bij het Bro moet worden bekeken of door het benutten van leegstaande verstedelijkingsruimte in bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien in de behoefte. Zoals ook volgt uit onder andere de uitspraak met het nummer 201303578/1/R4 kunnen, naar het oordeel van de Raad van State, planologische mogelijkheden waarvan nog geen gebruik is gemaakt, als leegstaande verstedelijkingsruimte worden aangemerkt. Een dergelijke locatie wordt gezien als onderdeel van het bestaand stedelijk gebied.

Conform actuele jurisprudentie wordt een ontwikkeling van 12 woningen of meer gezien als stedelijke ontwikkeling.

Planspecifiek

Onderhavig initiatief betreft het wijziging van een agrarische bestemming naar een woonbestemming en voorziet daarmee niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling en hoeft niet worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

3.3 Provinciaal beleid

Algemeen

Op 19 december 2018 heeft het college van Gedeputeerde Staten de 'Omgevingsvisie Gaaf Gelderland' vastgesteld. De bijbehorende geactualiseerde 'Omgevingsverordening Gelderland (maart 2021)' heeft het college van Gedeputeerde Staten op 31 maart 2021 vastgesteld. In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen van het beleid en in de Omgevingsverordening de regels en afspraken om de opgaven uit de Omgevingsvisie te realiseren.

De Omgevingsvisie en -verordening zijn dynamische instrumenten. Doordat wetten veranderen of door de komst van nieuwe initiatieven, kijkt de provincie twee keer per jaar of de plannen moeten worden aangepast.

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De wereld verandert ingrijpend en er komt veel op de inwoners van Gelderland af. Het energievraagstuk, klimaatverandering, uitputting van grondstoffen, kwetsbare biodiversiteit, digitalisering, internationalisering. Deze zaken vragen stevige antwoorden en oplossingen als investering in de toekomst. Met de schaarse ruimte en de vele uiteenlopende belangen en inzichten gaat dit niet vanzelf. We moeten samen keuzes maken over de voorliggende vraagstukken en de betekenis daarvan voor de inrichting van Gelderland. In onderling overleg zoeken naar synergie, samenhang en uitruilmogelijkheden. Daarom zet de provincie een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal.

Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang, zoals goed bereikbare voorzieningen, aansprekende evenementen, unieke cultuurhistorie, inspirerende culturele voorzieningen en een mooie natuur. Ook goed wonen hoort daarbij. Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met uiteenlopende stedelijke en landelijke woonkwaliteiten. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied het vertrekpunt. De provincie geeft de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen en het concentreren van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, kan er aan de randen van steden of dorpen uitgebreid worden.

De dynamiek op de woningmarkt is groot. Mensen worden ouder, wonen steeds langer alleen en zelfstandig, worden steeds meer energiebewust en zijn mobieler dan vroeger, waardoor ze ook meer en makkelijker verhuizen. Het grootste deel van de woningen die in 2050 in Gelderland nodig zijn, staat er al. Maar deze woningen zijn niet klaar voor de toekomst en moeten aangepast of vervangen worden.

Voor de provincie staat een goede balans tussen de vraag en aanbod van woningen in verschillende prijscategorieën voorop, ook voor specifieke doelgroepen. De meeste woningen zijn verre van energieneutraal en klimaatbestendig. De provincie stimuleert innovaties op dit terrein, zoals het aardgasloos maken van bestaande woningen en het verduurzamen van woonwijken. Daarnaast is de provincie met haar partners in gesprek over hoe het vraagstuk van klimaatadaptatie en wonen slimmer aangepakt kan worden. Voldoende groene ruimte, koele plekken, opvang van water in het licht van de klimaatverandering is immers van belang, zeker met het oog op de gezondheid van de Gelderlanders.

Planspecifiek

Onderhavig initiatief betreft het wijziging van een agrarische bestemming naar een woonbestemming en voorziet daarmee niet in een nieuwe ontwikkeling welke moet worden getoetst aan de doelstellingen van de omgevingsverordening van de provincie Gelderland.

De Omgevingsvisie doet verder geen specifieke uitspraken die van belang zijn voor de voorliggende ontwikkeling. De Omgevingsvisie vormt daarom geen belemmering voor de nieuw te bouwen vrijstaande burgerwoning.

Conclusie

Het bestemmingsplan is passend binnen de provinciale beleidskaders.

3.4 Gemeentelijk beleid

Woonvisie

De gemeenteraad heeft de woonvisie voor de periode 2018 - 2023 op 19 december 2017 vastgesteld. De Woonvisie vormt de basis voor het woningbouwprogramma in de komende jaren, afstemming met de buurgemeenten en prestatieafspraken met Woonwaarts. De woonvisie gaat uit van een vitaal, zorgzaam en duurzame gemeente. In de toekomst (stip op de horizon circa 2030) bestaat de gemeente uit dorpen waarin het fijn wonen is voor mensen, ongeacht hun leeftijd, inkomen, mobiliteit of gezondheid. Kernen in een rustige, groene omgeving met de kracht van de nabijheid en bereikbaarheid van werk en voorzieningen in de stedelijke agglomeratie. De kernen zijn aantrekkelijke, duurzame en gezonde leefgemeenschappen, passend bij de (veranderende) vraag van de consument. De gemeente Beuningen is een bewuste keuze voor jonge gezinnen die de stad verlaten om in de gemeente rust en ruimte te zoeken, alsmede voor ouderen en zorgbehoevenden die in de gemeente willen blijven wonen. Met duurzame en zorgzame woonmilieus beschikt Beuningen over een onderscheidend, kwalitatief hoogwaardig palet aan woonmilieus in de regio.

Voor de gemeenten Berg en Dal, Beuningen, Druten, Heumen, Mook en Middelaar, Nijmegen en Wijchen is sinds 15 december 2020 de nieuwe gezamenlijk regionale 'Woonagenda Nijmegen e.o. 2020-2030' van kracht. Op basis van een analyse van de regionale behoefte, kunnen in de regio gedurende de looptijd van de agenda circa 20.500 woningen worden gebouwd. Voor Beuningen komt dit neer op circa 1.325 woningen.

Planspecifiek

Het plan betreft de wijziging van een agrarische bedrijfswoning naar een zgn. burgerwoonhuis. Hiermee wordt één woning aan de woonvoorraad toegevoegd. Binnen de regionale Woonagenda is nog voldoende ruimte om deze extra woning te realiseren.

Hiermee is het initiatief passend binnen de gemeentelijke woonvisie.

Bestemmingsplan Buitengebied, wijziging in bestemming wonen

In het bestemmingsplan Buitengebied is een wijzigingsmogelijkheid opgenomen om de agrarische bestemming te wijzigen in wonen mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Deze voorwaarden zijn:

- a. de omvang van het bestemmingsvlak voor wonen wordt afgestemd op de functie en is doorgaans kleiner dan het bouwvlak voor het agrarisch bedrijf; voor de gronden die niet binnen het bestemmingsvlak wonen vallen, is er uitsluitend sprake van het verwijderen van het bouwvlak;
- b. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van cultuurhistorische, landschappelijke en aardkundige waarden;
- c. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- d. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- e. de regels van de bestemming 'wonen' van het bestemmingsplan Buitengebied worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

Planspecifiek

Aan de genoemde voorwaarden wordt voldaan:

- het bestemmingsvlak wonen is aanzienlijk kleiner dan het bouwvlak van het voormalige agrarische bedrijf;
- het plan betreft niet het creëren van extra bouwmogelijkheden, er is geen sprake van aantasting van waarden;
- de wijziging leidt niet tot belemmeringen van omliggende bedrijven, zie hiervoor hoofdstuk 4 van deze toelichting;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen worden niet onevenredig beperkt;
- de regels van de bestemming 'wonen' van het bestemmingsplan Buitengebied zijn overgenomen in de regels van het voorliggende wijzigingsplan.

In het bestemmingsplan is de wijzigingsbevoegdheid door de gemeenteraad gedelegeerd aan het College van Burgemeester en wethouders, zodat dit wijzigingsplan, na de ter visie legging, kan worden vastgesteld door B&W.

Conclusie

Het initiatief past binnen het gemeentelijke beleid.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

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

4.2 Bedrijven en milieuzonering

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

Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009 van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG richtlijn) geraadpleegd. Hierin worden richtafstanden voor zowel het omgevingstype 'gemengd gebied' als 'rustige woonwijk' aanbevolen. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van het gebiedstype 'rustig woongebied'. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd met één stap.

De omgeving van het plangebied kan worden gekenmerkt als een gemengd gebied. Het plan maakt geen nieuwe milieugevoelige functie mogelijk in de vorm van wonen, ook in de bestaande situatie is sprake van een bedrijfswoning, functie wonen voor omliggende bedrijfsactiviteiten. Een bedrijfswoning is uitsluitend voor het eigen bedrijf geen milieugevoelige functie.

Bedrijven in de omgeving

In de omgeving zijn enkele bedrijven aanwezig, te weten:

Plakstraat 3
- bedrijfsverzamelgebouw

- Milieucategorie: 1, 2 en 3.1
- Richtafstand: 30 meter (gemengd gebied)
- Afstand tot plangebied: 190 meter

Plakstraat 8a
- bestemmingsplan: agrarisch bedrijf
tijdelijke vergunning: horecabedrijf
- Milieucategorie catering en feestzaal: 2
- Richtafstand: 10 meter (gemengd gebied)
- Afstand tot plangebied: 0 meter

Het bedrijfsverzamelgebouw Plakstraat 3 bevindt zich op relatief grote afstand van het plangebied.

Direct noordelijk aan het plangebied ligt het agrarische bouwvlak Plakstraat 8a. Hier is sinds een aantal jaren een horecabedrijf gevestigd middels een tijdelijke vergunning. Dit perceel ligt aansluitend aan het plangebied, de afstand is 0 meter. Hiermee wordt niet voldaan aan de richtafstand van 10 meter.

Omdat in de bestaande situatie de woning Plakstraat 10 ten opzichte van het horecabedrijf een gevoelig object is, ontstaat er door de wijziging op grond van dit wijzigingsplan geen andere situatie. Er wordt geen nieuw milieugevoelig object gerealiseerd, of meer nabij het horecabedrijf geplaatst.

Daarnaast worden op het westelijke deel van het perceel fruitbomen gehouden. De afstand van de fruitbomen is ca. 30 meter tot de voormalige boerderij welke in gebruik is als woonhuis. Dit is korter dan de basisrichtafstand voor fruitboomgaarden van 50m vanwege een spuitzone. Het is echter een bestaande situatie wat betreft zowel de fruitboomgaard als het woonhuis in de boerderij, er wordt geen nieuwe woonfunctie toegevoegd. Daarnaast is op de perceelsgrens een groenblijvende haag aanwezig.



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan met aanduiding van het plangebied. De bestemmingsvlakken voor wonen zijn geel, het paarse vlak is een bedrijfsbestemming en er is één bouwvlak voor een agrarische bedrijf. (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Conclusie

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

4.3 Bodem

Voor de ontwikkeling is een verkennend milieukundig bodemonderzoek inclusief asbest en een nader bodemonderzoek, zie bijlage 1. Dit onderzoek betrof het volledige – voormalige – agrarische bouwvlak.

Op dit voormalige agrische bedrijf waren een aantal mogelijk verdachte locaties aanwezig wat betreft de milieukundige kwaliteit van de bodem. Dit betrof een voormalige ondergrondse stookolietank, een voormalige bovengrondse stookolietank met oliekachel en voormalige fruitteelt. De uitkomsten van het verkennende onderzoek naar deze verdachte locaties gaven waren zodanig dat er geen aanleiding was voor nader onderzoek. Dit betrof ook de puinlaag op het erf als erfverharding.

Wel werden twee spots aangetroffen van zinkverontreiniging. Hier is nader onderzoek naar gedaan. In het nadere onderzoek is gebleken dat de twee met zink verontreinigde spots een omvang hebben van 7,5m³ respectievelijk 2,5m³. Deze omvang is zodanig dat sanering niet noodzakelijk is. De locaties bevinden zich in de westpunt van het perceel en nabij de zuidpunt van de voormalige aardbeischuren.



boorpunten kaart van het milieukundige bodemonderzoek

Conclusie

Op grond van de milieukundige kwaliteit van de bodem is er geen bezwaar voor de wijziging van de bestemming van agrarisch naar wonen.

4.4 Wegverkeerslawaaï

Wonen is een geluidsgevoelige functie ingevolge de Wet geluidhinder.

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

Een zone is het akoestisch aandachtsgebied. De breedte van deze zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de status van de weg.

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

De locatie is buitenstedelijk en omliggende wegen hebben 1 of 2 rijstroken, de in aanmerking te nemen zone is 250 meter. De in aanmerking te nemen weg is de Plakstraat en de Poelestraat. Echter, er is geen sprake van toevoeging van een woning, het betreft een bestaande situatie, deze wijzigt niet. Op grond daarvan hoeft geen onderzoek worden gedaan.

Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor dit plan.

4.5 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

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

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

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

Conclusie

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

4.6 Externe veiligheid

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

Voor (de omgeving van) de meeste risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. In artikel 1 van het Bevi is bepaald wat kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten

zijn. In het besluit zijn ook het plaatsgebonden risico en het groepsrisico gedefinieerd. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn veiligheidsafstanden opgenomen tot risicobronnen. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer (Barim) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

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

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

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt.

Planspeciek:

Het plan betreft uitsluitend de wijziging van de bestemming van agrarisch naar wonen. Er is geen sprake van toevoeging van kwetsbare objecten, voor dit aspect blijft de situatie ongewijzigd.

Conclusie

Op grond van het aspect externe veiligheid is er geen bezwaar voor de wijziging van de bestemming van agrarisch naar wonen.

4.7 Geur

Wet geurhinder en veehouderij

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

Planspecifiek:

In de nabijheid van het plangebied is geen veehouderij gevestigd. Het noordelijk gelegen agrarische bedrijf kent geen veehouderij.

Op het plangebied is in het verleden wel sprake geweest van het houden van dieren, dit betrof nertsen. Deze bedrijfsactiviteit is geruime tijd geleden beëindigd.

Conclusie:

Vanuit de Wet geurhinder en veehouderij is er geen bezwaar voor de wijziging van de bestemming van agrarisch naar wonen.

4.8 Watertoets

Regelgeving

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

- Rijksbeleid: Waterwet, Nationaal Waterplan 2016 - 2021, Waterbeleid in de 21e eeuw en Nationaal Bestuursakkoord Water;
- Provinciaal beleid: Omgevingsvisie Gelderland;
- Waterschapsbeleid: Watervisie 2050, Waterbeheerprogramma 2016 - 2021 'Koers houden en kansen benutten', Nota riolering 'Samen door één buis' (2019) en de Keur voor waterkeringen en wateren;
- Gemeente: Gemeentelijk riool- en waterplan 2018 - 2022.

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

1. Nieuwe plannen moeten voldoen aan het principe van het 'hydrologisch neutraal' bouwen. Hierbij moet de hydrologische situatie, voor wat betreft de afvoer van hemelwater, minimaal gelijk blijven aan de oorspronkelijke situatie. De oorspronkelijke landelijke afvoer (naar het oppervlaktewater) mag niet overschreden worden.
2. In aansluiting op het landelijk beleid hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht moet worden hoe met het schone hemelwater omgegaan kan worden.
3. Bij alle nieuwbouwplannen moet (vuil) afvalwater en (schoon) hemelwater gescheiden worden behandeld. Het schone en vuile water worden daarbij apart aangeleverd aan de riolering of, indien mogelijk, wordt het schone water aan de natuur teruggegeven. Dit is ook het geval als in openbaar gebied nog steeds een gemengd rioolstelsel aanwezig is.

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

Uitgangspunten Waterschap Rivierenland

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

- a. Waterneutraal inrichten. Om te voorkomen dat door de aanleg van nieuw verhard oppervlak wateroverlast ontstaat, is de aanleg van extra waterberging van belang om het verlies aan waterberging in de bodem te compenseren.

- b. Schoon inrichten. Om te voorkomen dat de waterkwaliteit van het oppervlaktewater negatief wordt beïnvloed. Binnen het stedelijk gebied zal daarom schoon hemelwater van nieuwbouwprojecten gescheiden van het vuilwater moeten worden afgevoerd: afkoppelen. Het waterschap streeft naar 100 % afkoppeling van schoon hemelwater van verharde oppervlakken (gebouwen, wegen en ander terreinverharding).
- c. Veilig inrichten. Door nieuwbouwplannen mag de veiligheid van een (primaire) waterkering, het waterkerend vermogen, niet worden aangetast. Dit geldt niet alleen voor de dijk zelf, maar tevens voor de beschermingszones ter weerszijden van de dijk.

Voor het lozen van overtollig hemelwater op het oppervlaktewater, hetzij rechtstreeks, hetzij via een bestaande of een nieuwe inrichting (zoals een regenwaterriool), is een watervergunning noodzakelijk. Daarnaast moeten in die gebieden die onderhevig zijn aan rivierkwel de effecten van de voorgenomen plannen op de kwel in beeld worden gebracht. Indien compensatie vereist is hanteert Waterschap Rivierenland de volgende twee ontwerpbuien ten aanzien van de benodigde bergingscapaciteit:

- De T=10+10% neerslag. Hierbij mag het peil (van het oppervlaktewater) niet meer dan 0,2 of 0,3 m stijgen, afhankelijk van het deelgebied waarin de ontwikkeling plaats vindt. Vuistregel hierbij is 436 m³ berging per ha verhard oppervlak, overeenkomend met een neerslag van 43,6 mm.
- De T=100+10%-neerslag. Hierbij is een peilstijging toegestaan tot laagste putdekselhoogte op wijkniveau. Vuistregel hierbij is 664 m³ berging per ha verhard oppervlak, overeenkomend met een neerslag van 66,4 mm. Deze vuistregel geldt vooral voor droogvallende voorzieningen.

Indien de waterberging wordt gerealiseerd in de vorm van droogvallende retentie, wordt onderscheid gemaakt tussen systemen waarbij infiltratie naar de ondergrond wel en niet mogelijk is. In dat laatste geval moet de bodem van de voorziening zich gelijk of hoger dan de GHG bevinden en mag bij een ontwerp bui T=100+10% het systeem tot aan maaiveld gevuld zijn. De ledigingstijd van het systeem moet 48 tot 96 uur bedragen.

Uitgangspunten gemeente

Gemeentelijk riool- en waterplan 2018 - 2022

De gemeenteraad heeft het Gemeentelijk Riool- en waterplan in januari 2018 vastgesteld. Hierin is het beleid voor de zorgplicht voor het afvalwater, het afvloeiend hemelwater en het grondwater vastgelegd. Samengevat hieruit het volgende:

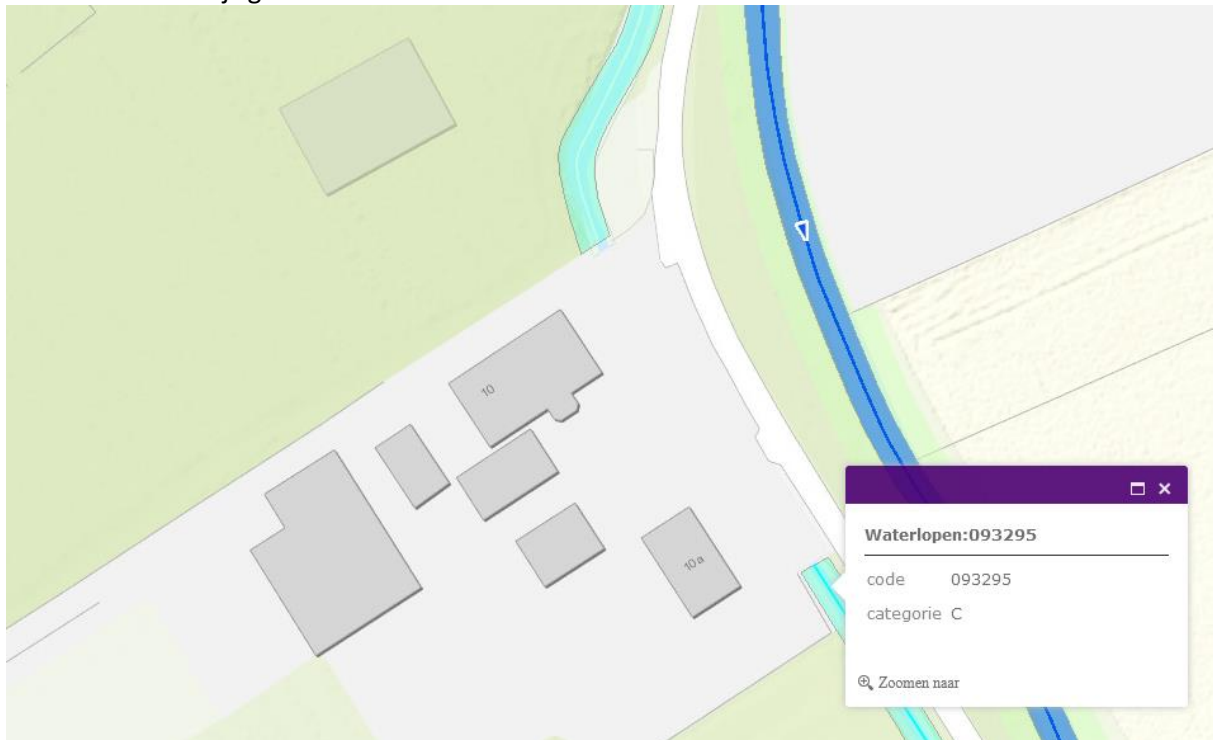
In 2020 moeten gemeenten verankerd hebben hoe ze omgaan met waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hittestress. Rioolsystemen (ondergronds) hebben bij hevige buien niet altijd voldoende capaciteit voor de afvoer en berging van het hemelwater. Voor het borgen van een adequate afvoer en berging van het hemelwater moet ook gebruik worden gemaakt van de inrichting van de openbare ruimte (bovengronds). Daarmee wordt de gemeentelijke zorgplicht meer bovengronds zichtbaar in wegen en groen en is de relatie met ruimtelijke ordening, openbare ruimte en vergunningverlening cruciaal.

Het klimaatbestendig maken van stedelijk gebied vergt bewuste keuzes bij stedelijke inrichting en stedelijke activiteiten. Bij nieuwe ruimtelijke plannen is een klimaatbestendige en water robuuste inrichting van groot belang. Ruimtelijke functies moeten onderling op elkaar afgestemd zijn en de ruimtelijke effecten op waterhuishouding (en vice versa) moeten vastgelegd worden in een bestemmingsplan of omgevingsplan.

Het uitgangspunt is dat de perceelseigenaar zelf het regenwater moet verwerken. Hierdoor komt er minder regenwater in het riool terecht, wat ten goede komt aan de werking van de zuiveringsinstallatie. Als verwerking op eigen terrein in redelijkheid niet mogelijk is, dan kan het overtollige regenwater afgevoerd worden naar het openbare terrein, al waar het afvoeren de verantwoordelijkheid van de gemeente is.

Planspeciek:

Er is geen sprake van wijziging van de bebouwing als gevolg van dit wijzigingsplan. Het betreft uitsluitend wijziging van de bestemming van agrarisch naar wonen. De wijze van afvoer van vuilwater en hemelwater wijzigt niet.



legger van het waterschap

Ter plekke van het plangebied is geen watergang aanwezig. Ten noorden en zuiden ligt een C-watergang, deze heeft een onderbreking bij Plakstraat 10. Aan de oostkant van de Plakstraat ligt een A-watergang.

Conclusie

Dit plan leidt niet tot relevante wijzigingen voor het aspect waterhuishouding. Op grond hiervan is er geen bezwaar tegen de wijziging van de bestemming van agrarisch naar wonen.

4.9 Ecologie

De Wet natuurbescherming kent drie algemene beschermingsregimes waarin de voorschriften van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en twee verdragen (Bern en Bonn) zijn geïmplementeerd en waarin aanvullende voorschriften zijn gesteld voor de dier- en plantensoorten die niet onder die specifieke voorschriften vallen, maar wel bescherming behoeven. In de Wnb zijn de beschermingsregimes in drie aparte paragrafen neergelegd. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Het gaat om de volgende beschermingsregimes:

- Vogels: alle vogels in de zin van de Vogelrichtlijn;
- Dieren en planten: alle dieren en planten, genoemd in de bijlagen bij de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn;
- Overige soorten: soorten genoemd in de bijlage bij de Wnb, die niet onder de reikwijdte van de paragraaf dieren en planten vallen.

In de Wet natuurbescherming zijn de bevoegdheden van het rijk (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO)) aan de provincies overgedragen. Zij maken dan de afwegingen voor de vergunningen en ontheffingen. De beschermde status van soorten kan per provincie verschillen. Provincies hebben de bevoegdheid om bij provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor nationaal beschermde soorten. Er is dan geen ontheffing nodig voor werkzaamheden.

Onder de Wet natuurbescherming geldt een zorgplicht voor alle in het wild levende dieren. De zorgplicht houdt in dat werkzaamheden, die nadelig kunnen zijn voor dieren en planten, in redelijkheid zo veel mogelijk worden nagelaten of maatregelen genomen om onnodige schade aan dieren en planten te voorkomen.

Planspecifiek:

Als gevolg van dit plan komt er geen fysieke activiteit, er wordt niet gesloopt of gebouwd. Er hoeft geen onderzoek worden gedaan naar soortenbescherming of gebiedsbescherming.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'Rijntakken', circa 1,5 km ten noordoosten van het plangebied. Door het vervallen van de agrarische bestemming lijkt het logisch dat sprake is van vermindering van stikstofdepositie, hier is geen berekening van gemaakt.

Conclusie

Met dit wijzigingsplan wordt de bestemming gewijzigd van agrarisch naar wonen. Er is geen sprake van wijziging van de bebouwing door sloop of bouw. Het plan leidt niet tot effecten op beschermde soorten of gebieden.

4.10 Cultuur & archeologie

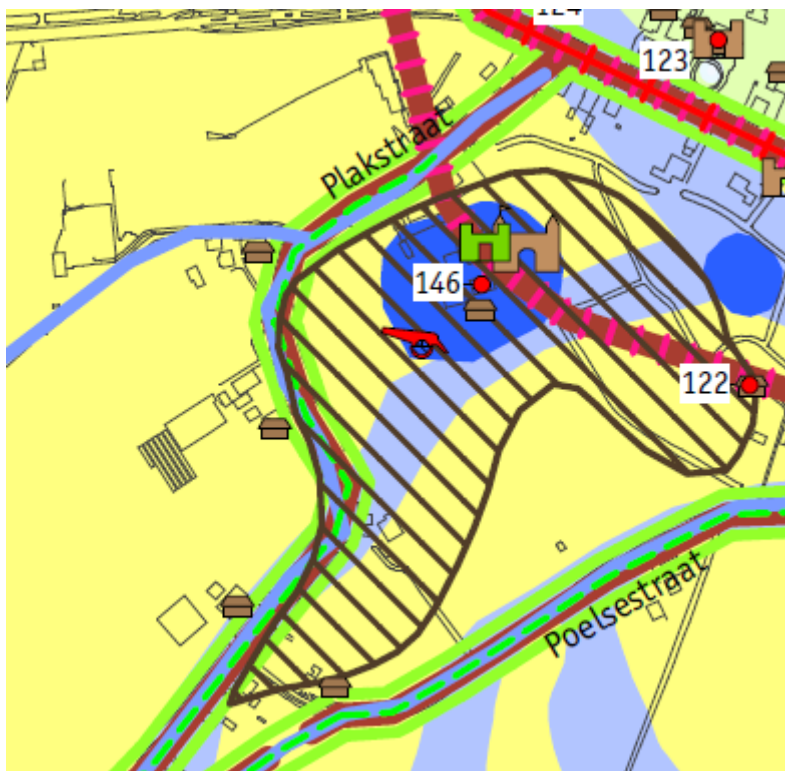
4.10.1 Cultuurhistorie

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

De Plakstraat is aangeduid als 'weg of pad, situatie 1932', als 'overloopgeul'. Ook is langs de Plakstraat de aanduiding 'boerengroen - wegbepanting' opgenomen.

Aan de overzijde van de Plakstraat is sprake van oude woongrond en richting de bebouwde kom van Winssen is zelfs sprake geweest van een kasteel.

Op het plangebied zelf is geen sprake van waardevolle kenmerken.



Cultuurhistorische kenmerkenkaart Gemeente Beuningen

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

legenda

bewoning



oude woongrond



historische huislocatie (1932)

boerengroen



wegbeplanting

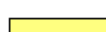


weg of pad, situatie 1832



restgeul

dorpspolder (Middeleeuwen)



oud cultuurland (Vroege Middeleeuwen)

verdediging



kasteel



strijdtonel

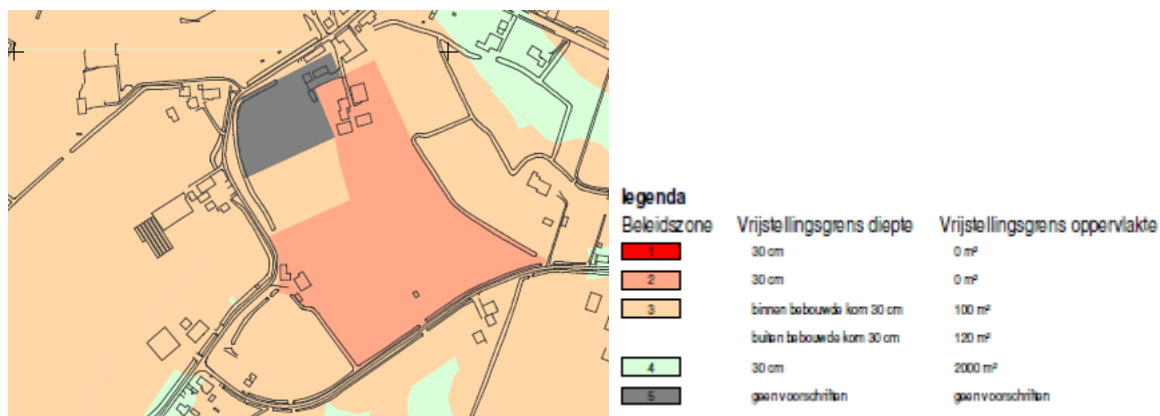
Uitsnede cultuurhistorische kenmerkenkaart en legenda (bron: RAAP-rapport 1603)

4.10.2 Archeologie

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

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

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



Uitsnede archeologische verwachtingenkaart (bron: RAAP-rapport 2170)

Als gevolg van het plan is geen sprake van bouwactiviteiten. Er is geen onderzoek gedaan naar archeologische waarden in de ondergrond. De archeologische dubbelbestemming blijft gehandhaafd, dit is in de verbeelding en in de regels opgenomen.

Conclusie

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

4.11 Verkeer en parkeren

Verkeer

Als gevolg van de wijziging van de bestemming van agrarisch naar wonen zal het aantal verkeersbewegingen ter plekke van Plakstraat 10 afnemen. De agrarische bestemming betrof een agrarisch bedrijf + bedrijfswoning. De bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoonhuis, dit verkeer blijft ongewijzigd. Het agrarische bedrijf vervalt, het verkeer als gevolg van het agrarische bedrijf verdwijnt.

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

Toegang

De bestaande inrit blijft bestaan, er wordt geen nieuwe inrit gemaakt. De verkeerssituatie blijft voor wat betreft de inrit gelijk.

Parkeren

Het parkeren dient op eigen terrein te worden opgelost. Dit wordt in de bestaande situatie gedaan en dat wijzigt niet.

Hoofdstuk 5 Juridische opzet

5.1 Inleiding

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

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

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

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

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

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

en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:

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

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

5.2 Algemene opbouw van de regels

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Slotregel

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

5.3 Dit wijzigingsplan

Dit wijzigingsplan 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 wijzigingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het wijzigingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het wijzigingsplan.

Agrarisch met waarden en Wonen

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

Voor de regels wordt verwezen naar het moederplan, het bestemmingsplan Buitengebied Beuningen van de gemeente Beuningen. In de bestemming 'agrarisch met waarden' is geen sprake van gewijzigde regels ten opzichte van het moederplan.

Archeologie

De bescherming van de aanwezige archeologische waarden in het gebied is ongewijzigd ten opzichte van het moederplan.

Wonen - strijdig gebruik (artikel 2)

In dit artikel is het voortzetten van het agrarisch bedrijf uitgesloten van het overgangsrecht binnen de bestemming 'Wonen'.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

De kans dat planschade optreedt is klein. Hiervoor kan worden aangevoerd dat op het perceel nu een agrarische bestemming rust. In de nieuwe situatie wordt dit gewijzigd naar een woonhuis.

Het vervallen van de agrarische bestemming is voor de omliggende percelen een verbetering. Er is minder potentiële overlast van bedrijfsmatig verkeer en geur.

De wijziging van de bestemming naar levert geen extra beperkingen op ten aanzien van de omgeving.

De voormalige bedrijfswoning gold voor eventuele omliggende bedrijven als woonfunctie, dit wijzigt niet ten opzichte van milieu-eisen voor de omliggende bedrijven.

Er worden geen extra bouwmogelijkheden gecreëerd, er is geen sprake van afname van zichtlijnen.

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

De economische uitvoerbaarheid is hiermee aangetoond.

6.2 Overleg en inspraak

Omwonenden zijn geïnformeerd over het plan door de initiatiefnemers, er is begrip getoond voor de wijziging van de bestemming van agrarisch naar wonen.

Het ontwerp wijzigingsplan 'Plakstraat 10 Winssen' wordt conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende 6 weken vanaf 14 januari 2022 voor een ieder ter visie gelegd. Gedurende deze periode zijn geen reacties ontvangen.

Het wijzigingsplan is ongewijzigd vastgesteld in vergelijking met het ontwerp wijzigingsplan.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 milieukundig bodemonderzoek

Verkennd milieukundig bodemonderzoek inclusief asbest en nader bodemonderzoek

Ortageo, 214253/R01 d.d. 27 juli 2021