

Ruimtelijke onderbouwing Poelsestraat 1a en 1b, Winssen

Gemeente Beuningen

Datum: 6 november 2012
Project: PBEIJ1

OOSTZEE stedenbouw
Tivolilaan 205 - Gebouw De Enk
6824 BV Arnhem

Postbus 2
6800 AA Arnhem

T: 06 - 40935842
E: r.keesmaat@oostzee.nl
W: www.oostzee.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doelstelling	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Procedure afwijkingsbesluit	5
1.4	Vigerend bestemmingsplan	6
1.5	Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2	Bestaande situatie	7
Hoofdstuk 3	Beleidskaders	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Regionaal beleid	11
3.4	Gemeentelijk beleid	12
Hoofdstuk 4	Planbeschrijving	13
4.1	Planconcept	13
4.2	Relatie met landschap	15
4.3	Verkeer en parkeren	15
Hoofdstuk 5	Milieu- en omgevingsaspecten	17
5.1	Milieu	17
5.2	Waterhuishouding	19
5.3	Archeologie en cultuurhistorie	21
5.4	Flora en fauna	21
Hoofdstuk 6	Economische uitvoerbaarheid	23
Hoofdstuk 7	Overleg	25
 Bijlagen		
Bijlage 1	Verkennd bodemonderzoek	
Bijlage 2	Nader bodemonderzoek	
Bijlage 3	Geluidsonderzoek	
Bijlage 4	Quick scan flora en fauna	

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Initiatiefnemers hebben het plan om een monumentale schuur welke behoort tot de voormalige boerderij 'Hoeve Bouwlust' aan de Poelsestraat in Winssen te verbouwen tot twee woningen. Het bouwplan past niet binnen de regels van het rechtsgeldige bestemmingsplan.

Het college van B&W heeft echter de mogelijkheid mee te werken aan een dergelijk verzoek door middel van een afwijkingsbesluit, zoals opgenomen in artikel 2.12 lid 1, sub a, onder 3, Wabo, die onderdeel uitmaakt van de omgevingsvergunning. De aanvraag dient niet in strijd te zijn met een goede ruimtelijke ordening. Dit dient aangetoond te worden met een “ruimtelijke onderbouwing”, waarin o.a. is verwoord wat het plan inhoudt, hoe dit zich verhoudt tot Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en hoe het past binnen de omgeving.

De gemeente heeft aangegeven dat zij in principe bereid is medewerking te verlenen aan het verzoek door middel van een afwijkingsbesluit. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing behoort bij het afwijkingsbesluit ten behoeve van de omgevingsvergunning voor de verbouw van een monumentale schuur tot twee woningen aan de Poelsestraat in Winssen.

1.2 Plangebied

Het plangebied omvat alleen het terrein waarop de schuur staat. De boerderij waartoe de schuur in het verleden behoorde ligt aan de noordzijde van de Poelsestraat, de bedoelde schuur aan de zuidzijde. Het perceel met de schuur is gelegen tussen de percelen Poelsestraat 1 en 3 en krijgt na de toekomstige splitsing van het perceel naar verwachting de adressen Poelsestraat 1a en 1b. Het perceel waarop de schuur staat is kadastraal bekend als gemeente Ewijk, sectie F, nummer 564. De onderstaande luchtfoto geeft een beeld van de situatie. De schuur ligt in het groene vlak.



Luchtfoto locatie, plangebied in groene kleur

1.3 Procedure afwijkingsbesluit

Een afwijkingsbesluit, artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), maakt het mogelijk om een omgevingsvergunning die niet binnen het vigerende bestemmingsplan past toch te verlenen. Het afwijkingsbesluit stelt het bestemmingsplan echter niet buiten werking. Het is een eenmalige toestemming om van het bestemmingsplan af te mogen wijken. Ieder nieuw plan zal dan ook opnieuw getoetst moeten worden aan het vigerende bestemmingsplan. Met het onderhavige afwijkingsbesluit wordt de beoogde ontwikkeling, zoals aangevraagd in de omgevingsvergunning en omschreven in hoofdstuk 4, mogelijk gemaakt.

Voor een afwijkingsbesluit is een “verklaring van geen bedenkingen” van de gemeenteraad vereist. De gemeenteraad heeft op 5 oktober 2010 categorieën aangewezen waarin een dergelijke verklaring niet vereist is. De realisatie van twee woningen is hierin niet opgenomen. De Raad heeft echter op **PM** ingestemd met het afgeven van de ontwerp verklaring van geen bedenkingen.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan ‘Buitengebied Beuningen’ met als vaststellingsdatum 14 juni 2011. Het plangebied heeft de bestemming ‘Agrarisch’ en is tevens voorzien van een agrarisch bouwvlak. De Hoeve Bouwlust aan de andere kant van de straat heeft de bestemming ‘Wonen’. Het plan is niet passend binnen het vigerende bestemmingsplan, omdat realisatie van twee woningen in strijd is met de agrarische bestemming.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven, in hoofdstuk 3 gevolgd door een beschrijving van het ruimtelijke beleidskader. Hoofdstuk 4 bevat de beschrijving van het bouwplan en het inrichtingsplan. In hoofdstuk 5 worden de milieu- en omgevingsaspecten van het plan beschreven. Ten slotte komen in de hoofdstukken 6 en 7 de planeconomische aspecten en de eventuele resultaten van inspraak en overleg aan de orde.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

Het plangebied ligt aan de Poelsestraat in Winssen. De Poelsestraat markeert de zuidrand van het relatief dicht bebouwde oeverwalcomplex langs de zuidoever van de Waal. Hierop liggen van oudsher de meeste boerderijen, de dorpen, waaronder Winssen, Ewijk en Beuningen en de oost-west gerichte verbindingswegen tussen deze dorpen, waaronder de van Heemstraweg die op korte afstand ten noorden van de locatie ligt.

De luchtfoto brengt de situering van de locatie ten opzichte van de van Heemstraweg, de A50 en de dorpen Winssen (links op de foto) en Ewijk (rechts op de foto) in beeld. Aan de bovenzijde van de foto is de bochtige Waalbandijk te zien. De foto laat duidelijk het contrast zien tussen het dicht bebouwde relatief besloten oeverwalgebied tussen de van Heemstraweg en de Waalbandijk in het noorden en het open, van oudsher extensief bebouwde, komgebied ten zuiden van de van Heemstraweg.



Luchtfoto met de situering van het plangebied in de ruime omgeving

In het plangebied ligt een schuur die oorspronkelijk behoorde tot de aan de overzijde van de Poelsestraat gelegen Hoeve 'Bouwlust'. Deze hoeve en de te verbouwen schuur hebben sinds 9 november 2001 de status van Rijksmonument. De onderstaande informatie is mede ontleend aan de bijbehorende beschrijving die door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed is opgesteld.

De hoeve, waaronder de schuur, wordt beschouwd als een van de meest indrukwekkende historische boerderijcomplexen in de gemeente Beuningen en in de regio Maas en Waal. Het complex heeft een belangrijke stedenbouwkundige waarde vanwege de fraaie ligging van het complex, gezien vanaf de van Heemstraweg. Verder heeft de ligging van het complex aan weerszijden van de smalle Poelsestraat een uniek karakter.

Het grootste deel van het complex, waaronder de te verbouwen schuur, is gebouwd in 1849. Een van de schuren aan de noordzijde van de Poelsestraat is gebouwd in 1866. De woning van de hoeve heeft door een verbouwing aan het eind van de 19^{de} eeuw een bijzondere hoofdvorm gekregen.

Met betrekking tot de schuur is het volgende van belang. Deze is voorzien van een wolfdak en ligt met de nok van het dak evenwijdig aan de Poelsestraat. De schuur is weliswaar niet meer functioneel, maar maakt in visuele zin nog wel deel uit van de Hoeve Bouwlust. Dat komt omdat de Poelsestraat erg smal is waardoor het lijkt alsof de straat tussen de (grote) gebouwen van de oorspronkelijke boerderij doorloopt.



Schuur, gezien vanuit het zuidwesten



Tekening schuur (rechts) en Hoeve Bouwlust (links) in vogelperspectief

De houten draagconstructie van de schuur is vanaf 1849 nagenoeg onveranderd gebleven. Ook het metselwerk is nog grotendeels intact. Hetzelfde geldt voor de vensteropeningen en de deuren in de kopse kanten van de schuur. Bijzonder is het feit dat de oorspronkelijke zuidgevel van de schuur (nu verborgen achter aanbouwen) een halfronde uitstulping bevat. Die uitbouw bood in het verleden plaats aan een tredmolen die gebruikt werd voor het dorsen van graan. Het dak van de schuur was oorspronkelijk deels bedekt met pannen en deels met riet. Momenteel bestaat de dakbedekking alleen uit golfplaten.

De tekening geeft een indruk van de huidige ligging van de schuur ten opzichte van de overige bebouwing van de voormalige Hoeve Bouwlust. De onderzijde van de tekening geeft het zuidwesten weer. Aan de zuidzijde van de schuur zijn de latere aanbouwen te zien waarachter de uitstulping van de tredmolen verborgen zit. Op het perceel ten oosten van de te verbouwen schuur staan momenteel twee kleine schuurtjes. Deze is in sterk vervallen staat en hebben geen cultuurhistorische betekenis.

De schuur, exclusief de latere aanbouwen aan de zuidzijde, neemt een oppervlakte in van circa 330 m². De aanbouwen hebben een totale oppervlakte van circa 75 m². De twee kleine vervallen schuurtjes hebben gezamenlijk een oppervlakte van circa 106 m².

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

In de onlangs vastgestelde Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het Rijk zijn alleen uitspraken opgenomen die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen of die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle bewoners van Nederland. Provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk voor het ruimtelijke beleid met betrekking tot wonen en werken en de daarbij behorende voorzieningen, groen, water, recreatie, sport en infrastructuur.

Daar maakt het beleid voor functiewijziging van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen deel van uit. Deze paragraaf gaat daarom uitsluitend in op het provinciale, het regionale en het gemeentelijke beleid met betrekking tot dit onderwerp.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1. Structuurvisie Gelderland 2005

De provinciale structuurvisie (voorheen Streekplan 2005) meldt dat functieverandering van gebouwen in het buitengebied moet bijdragen aan een impuls voor de leefbaarheid, vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. De provincie acht een kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling van het buitengebied zeer belangrijk. Zij dringt er bij gemeenten op aan dat bij functieverandering van gebouwen in het buitengebied een vorm van verevening wordt toegepast. Uitgangspunt hierbij is dat de gekozen verevening leidt tot een verbetering van de omgevingskwaliteit en de openbare functies van het buitengebied.

De functie 'wonen' wordt gezien als een geschikte vorm van (her)gebruik van vrijgekomen (agrarische) gebouwen in het buitengebied. In dat kader dient een belangrijk deel van de overbodig geworden bedrijfsbebouwing te worden gesloopt. Er dient gestreefd te worden naar de sloop van tenminste 50% van de bebouwing, waarbij het resterend oppervlak aan gebouwen kan worden hergebruikt voor wonen.

Voor functieveranderingen hanteert de provincie de volgende algemene voorwaarden:

- functieverandering is alleen van toepassing op fysiek bestaande, legale vrijgekomen en vrijkomende gebouwen in het buitengebied;
- de functieverandering van gebouwen wordt geëffectueerd door bestemmingswijziging van het gehele voormalige perceel en verkleining van het bouwvlak;
- met functieverandering van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied wordt de bedrijfsontwikkeling van agrarische bedrijven in de omgeving niet belemmerd;
- de functieverandering van vrijgekomen gebouwen mag niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling;
- overtollige bebouwing wordt gesloopt met uitzondering van monumentale en karakteristieke gebouwen.

De schuur in kwestie maakt deel uit van een boerderijcomplex met een monumentale status. Het complex heeft de status van Rijksmonument. Dat betekent dat er geen verevening hoeft plaats te vinden die verder gaat dan het behoud van het bestaande gebouw.

In de provinciale structuurvisie is voor de regio's van de provincie de mogelijkheid opgenomen om het beleid voor vrijkomende gebouwen nader uit te werken. Deze regionale uitwerking kan in de plaats komen van het provinciale beleid, mits de provincie die uitwerking goedkeurt.

3.2.2. Ruimtelijke Verordening Gelderland

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kunnen middels een provinciale verordening regels gesteld worden omtrent de inhoud en de toelichting van bestemmingsplannen, voor zover provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken. Het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland heeft op 25 november 2008 besloten voor een aantal onderwerpen de Ruimtelijke Verordening Gelderland (vastgesteld 15 december 2010) op te stellen.

Het voorliggende plan tot functiewijziging raakt niet aan een provinciaal ruimtelijk belang waarvoor in de Ruimtelijke Verordening Gelderland regels zijn opgenomen.

3.3 Regionaal beleid

De stadsregio Arnhem-Nijmegen heeft het beleid voor functieverandering van vrijkomende (agrarische) bedrijfsgebouwen in het buitengebied uit de provinciale structuurvisie verder uitgewerkt in de 'Notitie functieverandering buitengebied' (2007). De volgende aanvullende regel is van toepassing op het verbouwingsplan van de schuur aan de Poelsestraat.

In een te behouden monumentaal gebouw mogen maximaal twee woongebouwen worden gerealiseerd.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Nota 'Gemeentelijke uitwerking Notitie functieverandering Buitengebied'

De gemeente Beuningen heeft voor het gemeentelijk grondgebied het regionale beleid met betrekking tot functiewijziging uitgewerkt en verfijnd in de nota 'Gemeentelijke uitwerking Notitie functieverandering Buitengebied' (2010).

Voor het functiewijzigingsplan van de monumentale schuur is alleen de extra bepaling van belang dat de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en/of de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed het verbouwingsplan van de schuur moet goedkeuren.

3.4.2. Nota Ruimtelijke Kwaliteit

Voor de beeldkwaliteit dient het onderhavige plan getoetst te worden aan de welstandsnota van de gemeente Beuningen (de 'Nota Ruimtelijke Kwaliteit'). De welstandscommissie moet het bouwplan van een positief advies voorzien. Bij de toetsing gelden diverse criteria aangaande de omgeving en de architectuur van het gebouw.

Volgens de welstandsnota maakt de locatie van de woning deel uit van het oeverwallen- en stroomruggenlandschap. In dit gebied ligt veel bebouwing van een grote cultuurhistorische en ruimtelijke kwaliteit op relatief korte afstand van elkaar. Deze bebouwing en de tussengelegen ruimten bepalen in sterke mate de identiteit van de verschillende dorpen en het tussengelegen gebied. De aanwezige erf- en wegbepanting is mede bepalend voor de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden.

Voor de historische bebouwingslinten, waar de bebouwing van de Poelsestraat ook toe gerekend kan worden, is welstandsniveau 1 van toepassing. De linten en oude dorpskernen stralen namelijk een hoge ruimtelijke kwaliteit uit, er komen relatief veel monumenten voor en er wordt een hoog ambitieniveau nagestreefd.

Zoals aangegeven is de te verbouwen schuur een Rijksmonument. Bij de beoordeling van (ver)bouwaanvragen en ruimtelijke ingrepen bij, of in de omgeving van, Rijksmonumenten (en gemeentelijke monumenten) wordt de monumentenbeschrijving gebruikt. Het schetsplan voor de nieuwe woning is op 5 oktober 2010 door de Welstandscommissie voorzien van een positief advies.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

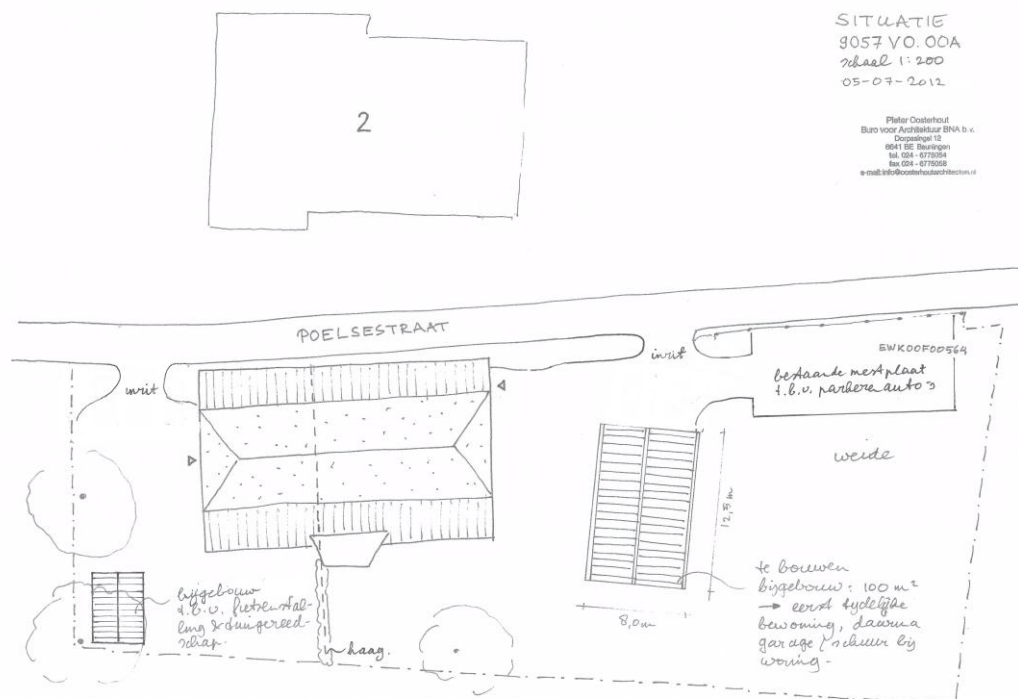
4.1 Planconcept

Het plan bestaat uit de verbouw van de bestaande monumentale schuur op zodanige wijze dat er twee zelfstandige woningen in de schuur gevestigd kunnen worden. Bij de verbouw wordt het metselwerk aan de buitenzijde van de schuur hersteld. De aanbouwen uit recente perioden worden afgebroken. De oorspronkelijke uitstulping van de tredmolen aan de zuidzijde zal daardoor weer zichtbaar worden.

De aanbouwen van de schuur hebben een gezamenlijke oppervlakte van circa 75 m². De twee kleine vervallen schuurtjes ten oosten van de schuur hebben gezamenlijk een oppervlakte van circa 106 m². De aanbouwen en de schuurtjes worden afgebroken en vervangen door een groot nieuw bijgebouw met een oppervlakte van circa 98 m² en een kleine schuur met een oppervlakte van circa 16 m².

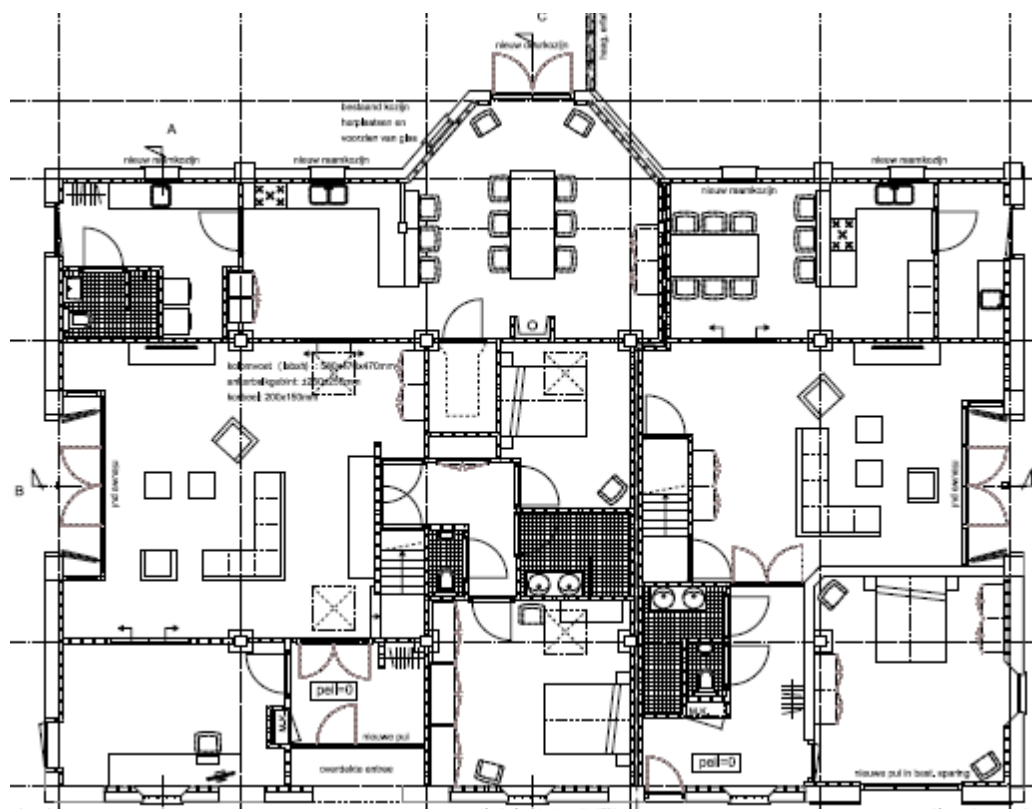
Het grote bijgebouw wordt aan de oostzijde van het perceel gebouwd op de locatie van de beide verval-
len schuurtjes. Dit bijgebouw zal op termijn deels dienen als garagegebouw. Eerst wordt het ingericht
als tijdelijke woning voor de toekomstige bewoners van de nieuwe woningen. De kleine schuur zal aan
de westzijde van de grote schuur wordt gebouwd. Deze schuur zal kunnen dienen als fietsenstalling.

De onderstaande situatieschets brengt de inrichting van het perceel na de functiewijziging in beeld. De totale oppervlakte van beide nieuwe bijgebouwen bedraagt circa 114 m². Per saldo, na afbraak van de huidige aanbouwen en schuurtjes, neemt de gebouwde oppervlakte op het perceel na bouw van beide nieuwe bijgebouwen af met circa 67 m².



Inrichtingsschets nieuwe situatie

De ontwerptekening op de volgende bladzijde geeft een beeld van de begane grondverdieping van de twee nieuwe woningen die in de oude schuur worden ingericht. De brede muur geeft de scheidingswand aan tussen de twee nieuwe woningen. De ingangen van beide woningen zijn gesitueerd aan de zijkant van de schuur, naast de grote voormalige schuurdeuren. Deze schuurdeuren krijgen de functie van tuindeuren. De ruimte van de voormalige tredmolen aan de zuidzijde van het pand wordt deel van één van de kamers van een van de woningen.



Plattegrond begane grond



Tekening nieuwe situatie in vogelperspectief

De bovenstaande vogelvluchttekening geeft de nieuwe situatie in beeld. Deze tekening is gemaakt vanuit dezelfde invalshoek als de tekening van de bestaande situatie.

De beide nieuwe bijgebouwen zullen, voor wat betreft de gekozen massa, de vormgeving en het materiaalgebruik, zorgvuldig worden afgestemd op het bestaande historische boerderijcomplex.

4.2 Relatie met landschap

De inrichtingsschets op bladzijde 13 geeft een beeld van de wijze waarop de omgeving van de te verbouwen schuur wordt (her-)ingericht. De belangrijkste bestaande bomen blijven gehandhaafd. Indien de kap van bomen noodzakelijk is zullen deze worden gecompenseerd door de aanplant van jonge gebiedseigen bomen. De percelen en de tuinen van de twee nieuwe woningen zullen worden afgebakend met haagbeplanting.

4.3 Verkeer en parkeren

Het verkeer naar en van beide nieuwe woningen vindt plaats via de Poelsestraat. De nieuwe woningen leiden tot een zeer geringe toename van het autoverkeer. Deze (geringe) verkeerstoename kan gemakkelijk door deze weg verwerkt worden.

De woningen dienen volgens het gemeentelijk beleid te beschikken over 'maximaal één uitweg per perceel'. Deze 'uitweg' mag een maximale breedte hebben van 5 meter, inclusief schuine zijden'. De inrichtingsschets laat zien dat de woningen over een eigen inrit zullen beschikken. Op de percelen aan weerszijden van beide nieuwe woningen (zie de inrichtingsschets) is voldoende ruimte voor het parkeren van de auto's van de bewoners (en bezoekers). Voor het parkeren bij de rechterwoning kan de verharding van de voormalige mestplaat als parkeerplaats worden gebruikt.

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Milieu

5.1.1 Bodem

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie. Vóór het verlenen van de omgevingsvergunning dient in verband met de uitvoering een reëel beeld aanwezig te zijn van de bodemkwaliteit van de gronden waarop gebouwd wordt.

In mei 2012 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is als bijlage 1 aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. De onderzoeksresultaten zijn hieronder samengevat.

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie 'onverdacht' (ONV). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

Op het terrein troffen de onderzoekers halfverharding met (oud) puin aan. Om die reden moest rekening worden gehouden met asbesthoudend puin. Verwacht werd dat er ter plaatse van de puinverharding wisselde gehalten aan verontreinigde stoffen zouden voorkomen. De verwachte verontreinigende stof is in dit geval niet-hechtgebonden asbest. Voor de onderhavige locatie is met betrekking tot het verhardingsmateriaal uitgegaan van de onderzoeksstrategie 'halfverhardingslaag'.

De bovengrond ter plaatse van boring 01 is matig verontreinigd met zink en licht verontreinigd met cadmium, koper, kwik, molybdeen, nikkel, lood, minerale olie en PCB's. In deze boring wordt tevens de lokale achtergrondwaarde voor zink, cadmium, koper, kwik, molybdeen, nikkel en lood overschreden. Deze verontreiniging is te relateren aan de ter plaatse aangetroffen puindelen, slakken en koolas.

De bovengrond ter plaatse van boringen 08 en 10 is licht verontreinigd met cadmium, kwik, lood, zink, minerale olie en PAK. In dit mengmonster wordt tevens de lokale achtergrondwaarde voor cadmium, kwik, lood, zink en PAK overschreden. Deze verontreiniging houdt mogelijk verband met de aanwezigheid van baksteendelen en kolengruis in de bovengrond.

In de zintuiglijk schone boven- en ondergrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd. In het puinmengmonster is geen asbest aangetoond. In het grondwater is een lichte verontreiniging met barium aangetroffen.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte en matige verontreinigingen, verworpen.

De aangetoonde matige verontreiniging met zink vormt op dit moment een belemmering voor het wijzigen van de huidige bestemming naar een gevoeliger gebruik.

De onderzoekers adviseren om een nader onderzoek te laten instellen naar de aard en de omvang van de geconstateerde verontreiniging met zink, ter plaatse van boring 01.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

Naar aanleiding van de bovenstaande conclusies van het verkennend bodemonderzoek is in augustus 2012 een nader bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is als bijlage 2 aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. De onderzoeksresultaten zijn hieronder samengevat.

Het nader onderzoek heeft de volgende doelstellingen:

- het vaststellen van de aard en de gehalten van verontreinigende stoffen en de omvang van het geval van bodemverontreiniging (vooral nog tot maximaal aan de perceelsgrenzen);
- het geven van uitsluitsel of er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging;
- een inschatting maken van de milieuhygiënische risico's.

De matige verontreiniging met zink in de bodem ter plaatse van boring 01 is horizontaal afgeperkt tot de tussenwaarde en verticaal tot de streefwaarde. De omvang van de matige verontreiniging met zink wordt geschat op 25 m³ (oppervlakte 25 m² en een diepte van 1 m-mv). De herkomst van de verontreiniging is waarschijnlijk een in het verleden toegepaste ophooglaag. Deze is met onderhavig onderzoek voldoende onderzocht.

Gezien de mate en omvang van de verontreiniging is er in het kader van de Wet Bodembescherming geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De op de locatie aanwezige matige zinkverontreiniging vormt volgens de onderzoekers met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmering voor het voorgenomen gebruik van de locatie.

5.1.2 Geluid

Ingevolge de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij ruimtelijke plannen ter waarborging van een goed woon- en leefklimaat rekening gehouden te worden met het aspect verkeerslawaaï of industrielawaaï.

In de omgeving van de locatie speelt alleen verkeerslawaaï een rol. Volgens de Wgh bevinden zich langs alle wegen wettelijke geluidzones, met uitzondering van woonerven, 30 km/uur-gebieden en wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart blijkt dat de geluidsbelasting op 10 meter uit de meest nabij gelegen wegas 48 dB of minder bedraagt.

Het plan voorziet in de verbouw van een schuur tot twee woningen. De beide woningen liggen in de wettelijke geluidszones van de van Heemstraweg en de Poelsestraat. Om deze redenen is een akoestisch onderzoek noodzakelijk. Dit akoestische onderzoek is in april 2012 verricht en als bijlage 3 aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. De conclusies van het onderzoek kunnen als volgt worden samengevat.

De hoogste geluidbelasting op de nieuwe woningen ten gevolg van de Poelsestraat bedraagt na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh ten hoogste 48 dB. De hoogste geluidbelasting op de nieuwe woningen ten gevolg van de Heemstraweg bedraagt 40 dB na aftrek van 2 dB ex art 110-g Wgh.

Hogere waarden

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt op de woningen niet overschreden. Voor de woningen hoeft geen hogere waarde te worden aangevraagd.

Geluidwerende voorzieningen

De hoogste geluidbelasting op de gevels van de woningen bedraagt 53 dB zonder aftrek. De benodigde karakteristieke geluidwering $G_{A,k}$ bedraagt dan 20 dB, dit is de minimale waarde conform het Bouwbesluit. Er zijn voor de gevels van de woningen geen aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig.

5.1.3 Luchtkwaliteit

De Wet Luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De wet voorziet ondermeer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe wet geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3%) ten

opzichte van de grenswaarde (een grenswaarde van 3% staat gelijk aan de bouw van circa 1500 woningen met één ontsluitingsweg);

- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL.

Het plan voorziet in de inrichting van twee woningen in een voormalige schuur. Het project draagt door zijn kleinschalige karakter 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging.

5.1.4 Externe Veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van diegenen die niet betrokken zijn bij risicovolle activiteiten, maar die als gevolg van die activiteiten wel risico lopen. Om deze reden dient er op de projectlocatie rekening gehouden te worden met het aspect externe veiligheid. In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is een normering opgenomen voor de externe veiligheid voor bedrijven met gevaarlijke stoffen. Daarnaast bestaan er richtlijnen over het vervoer van gevaarlijke stoffen en aangaande de aanwezigheid van buisleidingen. Er dient voldoende veiligheidsafstand in acht genomen te worden tussen risicovolle bedrijven of routes voor gevaarlijke stoffen (via de weg/spoor of via buisleidingen) én (beperkt) kwetsbare objecten.

In en om het plangebied bevinden zich volgens de Risicokaart van de provincie Gelderland geen bedrijven die vallen onder het BEVI. De wegen rondom het plangebied worden niet gebruikt voor vervoer van gevaarlijke stoffen. In of nabij het plangebied bevinden zich geen buisleidingen die gevaarlijke stoffen transporteren. Een nader onderzoek naar externe veiligheid is derhalve niet noodzakelijk.

5.1.5 Bedrijven en milieuzonering

Een belangrijke factor voor het behouden en verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving is een juiste afstemming tussen bedrijvigheid, wonen, recreëren en natuur. In de ruimtelijke ordening moet daarom rekening worden gehouden met eventuele hinder van bedrijven ter plaatse van hindergevoelige functies zoals woningen. Omgekeerd moet er op worden gelet dat nieuwe woningen en andere hindergevoelige functies geen belemmering opleveren voor reeds bestaande bedrijven in de omgeving.

In de omgeving van de te verbouwen schuur met de nieuwe woningen liggen voornamelijk andere woningen. Het enige bedrijf dat een mogelijke bron van hinder vormt voor de bewoners van de nieuwe woningen is het agrarische bedrijf Poelsestraat 3. Volgens het nieuwe bestemmingsplan buitengebied is het bedrijf Poelsestraat 3 een grondgebonden agrarisch bedrijf (dus geen intensief veehouderijbedrijf). De kortste afstand tussen de westelijke buitenmuur van de te verbouwen schuur en meest nabijgelegen stal van het agrarische bedrijf woning bedraagt 110 meter.

Voor grondgebonden agrarische bedrijven is volgens de brochure Bedrijven en milieuzonering een afstand van 100 meter tussen een dergelijk bedrijf en de meest nabijgelegen woningen van derden groot genoeg om eventuele hinder door het bedrijf ter hoogte van deze woningen te voorkomen. Als deze afstand gehaald kan worden hoeven de woningen ook geen belemmering te vormen voor de continuïteit van het bedrijf. Met een afstand van 110 meter tussen de nieuwe woningen en het betreffende agrarische bedrijf kan aan deze eis worden voldaan.

5.2 Waterhuishouding

5.2.1 Beleidskader

Met het doel om wateroverlast te voorkomen dienen gemeenten, ontwikkelaars en waterschap vroegtijdig met elkaar de wettelijk verplichte watertoetsdialoog aan te gaan. Het doel van de watertoets is de negatieve effecten van besluiten op de waterhuishouding te voorkomen en mogelijke kansen voor het watersysteem benutten. De watertoets is een procesinstrument om in een vroeg stadium van de planvorming het aspect water te betrekken. Dit houdt in dat het waterschap in een vroeg stadium wordt betrokken om een wateradvies te geven over de omgang met water binnen het plangebied.

Het waterbeleid van het Rijk is verwoord in Nationaal Waterplan 2009-2015. Voor het plangebied geldt dat de nieuwbouw geen nadelige gevolgen mag hebben voor de kwaliteit en kwantiteit van het grond- en oppervlaktewater en dat het waterhuishoudkundige systeem niet aangetast mag worden. Het hemelwater moet in zijn geheel worden afgekoppeld van de vuilwaterafvoer en moet zoveel mogelijk worden geïnfiltreerd op de locatie.

Het Waterschap Rivierenland is verantwoordelijk voor het kwantiteits- en kwaliteitsbeheer van het water. In aansluiting op landelijk beleid hanteert het waterschap Rivierenland conform de 'Richtlijn Hydrologisch neutraal ontwikkelen' het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met hemelwater.

Nieuwe bouw- en inrichtingsplannen moeten voldoen aan het principe van waterneutraal bouwen. Dit wil zeggen dat de waterhuishoudkundige situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie (vóór de nieuwe ontwikkeling). Hierbij mag de oorspronkelijke afvoer uit het gebied niet overschreden worden en de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) niet worden verlaagd of verhoogd.

Indien de toename van verhard oppervlak als gevolg van een bouwplan minder dan 1500 m² bedraagt, dan geldt een vrijstelling voor de aanleg van compenserende waterberging.

Bij alle bouwplannen dient verder gestreefd te worden naar een scheiding van vuil water en (schoon) regenwater. Dit is ook het geval indien in openbaar gebied nog steeds een gemengd rioolstelsel aanwezig is. Alleen afvalwater wordt afgevoerd naar het gemeentelijk riool of geloosd op een IBA. Wanneer mogelijk moet het water ter plaatse worden geïnfiltreerd of, als dat vanwege de bodemgesteldheid of de grondwaterstand niet gaat, worden afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Conform de kwaliteitstrits 'schoonhouden - scheiden - zuiveren' dient in alle gevallen, en zeker in geval van nieuwbouw, de mogelijkheid van bronmaatregelen (schoonhouden van het hemelwater) te worden onderzocht.

Bronmaatregelen zijn bijvoorbeeld: een zorgvuldige materiaalkeuze (pakket duurzaam bouwen), het voorkomen van de blootstelling van bouwmetalen aan regenwater en verantwoord beheer van de openbare ruimte (weg- en groenbeheer).

5.2.2 Bestaande situatie

Op en in de directe omgeving van de onderzoekslocatie bevindt zich geen oppervlaktewater. De huidige schuur is niet aangesloten op de riolering.

De originele bodem bestaat volgens de wateratlas van de provincie Gelderland uit rivierklei. Volgens dezelfde atlas ligt het gemiddelde hoogste grondwaterniveau op circa 0,60 cm -mv. Er komt geen hinderlijke kwel voor. De locatie is volgens de waterkansenkaart blijvend geschikt voor woonbebouwing.

5.2.3 Ontwikkelingen

De twee nieuwe woningen zullen worden voorzien van aansluitingen op het bestaande afvalwaterriool langs de Poelsestraat.

Het hemelwater mag niet te worden geloosd op het riool. In de huidige situatie loopt het hemelwater van de schuur van het dak af en infiltreert het direct in de bodem.

Op de tekeningen die bij de bouwaanvraag zijn ingediend is aangegeven dat de hemelwaterafvoer van het hoofdgebouw en de bijgebouwen volgens de opgave van de installateur wordt aangesloten op infiltratiekratten.

5.2.4 Wateradvies

Deze waterparagraaf is op voorgelegd aan het waterschap Rivierenland. De reactie van het waterschap d.d. kan als volgt worden samengevat. De opmerkingen van de behandelde medewerker van het waterschap zijn in deze paragraaf verwerkt. **PM**

5.3 Archeologie en cultuurhistorie

Met de ondertekening van het verdrag van Malta (1992) en de parlementaire goedkeuring daarvan (1998) heeft de Nederlandse overheid zich verplicht erop toe te zien dat bij ruimtelijke plannen rekening gehouden wordt met het bekende en het nog niet bekende archeologische 'bodemarchief'.

De gemeente Beuningen heeft een archeologisch beleid. Dit beleid is onder andere vastgelegd op een archeologische beleidskaart. Het perceel ligt volgens deze kaart in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Voor gebieden buiten de bebouwde kom die deze verwachtingswaarde hebben is het nodig om een archeologisch vooronderzoek te doen als bij het bouwplan grondwerkzaamheden die zich uitstrekken over een gebied met een totale oppervlakte van 120 m² die dieper gaan dan 30 cm beneden maaiveld.

Het bouwplan voorziet in de verbouw van een grote schuur tot woningen en de bouw van twee bijgebouwen. Bij de verbouw van de schuur is het misschien noodzakelijk om grondwerkzaamheden te verrichten ten behoeve van de aanleg van een aantal leidingen. Het grote bijgebouw ten oosten van de schuur wordt grotendeels opgetrokken op de locatie van twee schuren die ten behoeve van dat bijgebouw zullen worden afgebroken. Bij de bouw van deze schuren is de onderliggende bodem in het verleden geroerd. Hierdoor is de kans groot dat eventueel ter plaatse aanwezige archeologische indicatoren zijn verdwenen.

Als het kleine bijgebouw aan de westkant van de schuur wordt opgericht, dan gebeurt dat op een stuk grond dat in het verleden niet bebouwd is geweest. De gezamenlijke oppervlakte van alle grondwerkzaamheden tezamen welke zullen plaatsvinden op voorheen niet geroerde grond zal beduidend minder zijn dan 120 m². Dit maakt een archeologisch vooronderzoek ten behoeve van dit project niet noodzakelijk.

De te verbouwen schuur heeft een belangrijke cultuurhistorische waarde en heeft de status van Rijksmonument. De verbouw vindt plaats met inachtneming van de monumentenbeschrijving welke is opgesteld gebruikt de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

5.4 Flora en fauna

Verschillende soorten planten en dieren worden beschermd in de Flora- en faunawet. Ten behoeve hiervan zijn, op basis van de Natuurbeschermingswet, tevens speciale beschermingsgebieden aangewezen. Een ruimtelijke ontwikkeling is alleen mogelijk als duidelijk is dat de wettelijk beschermde dieren niet worden verontrust, dat de nesten, holen of andere verblijfplaatsen niet worden vernield, beschadigd of verstoord en dat de wettelijk beschermde planten niet worden verwijderd en dat de groeiplaatsen behouden blijven.

Het perceel valt niet in de Ecologische Hoofdstructuur en maakt geen deel uit van een wettelijk beschermd natuurgebied of Natura 2000 gebied. Wel is er een kans dat bij de verbouw van de monumentale schuur tot 2 woningen en de afbraak van de twee kleine schuurtjes op het perceel verblijfplaatsen of foerageergelegenheden van wettelijk beschermde soorten worden aangetast. Daarom is in september 2012 een quick scan flora en fauna uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is als bijlage 4 aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. De conclusies van het rapport kunnen als volgt worden samengevat.

De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in tabel I. In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningtrajecten. In de tabel is verkort weergegeven welke maatregelen te treffen zijn om overtreding van de Flora- en faunawet voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Voor de onderzoekslocatie geldt dat overtredingen van de Flora- en Faunawet zijn te voorkomen door kap- en sloopwerkzaamheden uit te voeren buiten het broedseizoen en maatregelen te treffen die het met name voor de gewone grootoorvleermuis mogelijk maakt om de zolder van de te verbouwen schuur te blijven gebruiken als verblijfplaats. Er zijn namelijk tijdens de quick scan op de zolder van de schuur sporen van deze vleermuissoort ontdekt. Om overtredingen van de Flora- en Faunawet te voorkomen, dienen mitigerende maatregelen genomen worden.

Tabel I. Overzicht geschiktheid onderzoekslocatie voor soortgroepen en te nemen vervolgstappen

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingrep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag (*)	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	algemeen	ja	ja	nee	nee	het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren
	jaarrond beschermd	nee	nee	nee	nee	-
Vleemuizen	verblijfplaatsen	ja	ja	mogelijk	nee	mitigerende maatregelen treffen ten aanzien van gewone grootoorvleermuis
	foerageergebied	nee	nee	nee	nee	-
	vliegroutes	nee	nee	nee	nee	-
Grondgebonden zoogdieren		nee	nee	nee	nee	-
Amfibieën		nee	nee	nee	nee	-
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Libellen en dagvlinders		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-
Gebiedsbescherming		Gebied aanwezig	Ingrep verstorend	Nader onderzoek	Vergunning-plicht	
Natura 2000		nee	nee	nee	nee	-
EHS		nee	nee	nee	nee	-

De mitigerende maatregelen zijn op de bladzijden 9 en 10 van het onderzoeksrapport opgesomd. De bouwkundige maatregelen zijn verwerkt op de bouwtekeningen van de omgevingsvergunnings-aanvraag, welke bij deze ruimtelijke onderbouwing hoort. Naast de bouwkundige maatregelen zullen er vier vleermuiskasten op voorstel van het onderzoeksrapport op het erf worden opgehangen.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Voor de realisatie van dit bouwplan hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Alle kosten zullen namelijk worden gedragen door de initiatiefnemer.

De kans dat planschade optreedt is uiterst klein. Hiervoor kan worden aangevoerd dat op het perceel nu een agrarische bestemming rust en de te verbouwen schuur nog in agrarisch gebruik is. Het perceel is voorzien van een agrarisch bouwvlak. In principe is het mogelijk op het perceel een volledig agrarisch bedrijf te vestigen. Het volledig benutten van die agrarische bestemming zou voor de bewoners van de woning aan de overzijde van de Poelsestraat kunnen leiden tot geuroverlast en geluidhinder van tractoren en landbouwwerktuigen.

De schuur voldoet echter niet meer aan de hedendaagse eisen welke aan agrarische bedrijfsgebouwen gesteld worden en past niet meer in de bedrijfsvoering van de eigenaar. Hierdoor verkeren de schuur en het erf momenteel in verwaarloosde staat. De bijgebouwen staan op instorten. De ruimtelijke kwaliteit van het geheel in de huidige situatie is daardoor vrij gering. Afbraak en nieuwbouw zijn echter ongewenst omdat de schuur een Rijksmonument is.

Een functiewijziging van de schuur naar een woonbestemming biedt de kans om de monumentale schuur te behouden, de vervallen bijgebouwen te vervangen door nieuwe bijgebouwen die goed bij de stijl van het hoofdgebouw passen en de ruimtelijke kwaliteit van het perceel en de bebouwing in zijn algemeenheid sterk te vergroten.

De nieuwe woonbestemming leidt tot een aanmerkelijk beter woon- en leefmilieu voor de bewoners van de meest nabijgelegen woning aan de overzijde van de Poelsestraat dan een voortzetting (en het volledig benutten) van de huidige agrarische bestemming. De nieuwe woonbestemming leidt niet of nauwelijks tot extra hinder. Het enige wat kan worden verwacht zijn een paar extra dagelijkse verkeersbewegingen door personenauto's, dit brengt nauwelijks geluid voort.

Verder leiden de nieuwe woonbestemming niet tot een aantasting van de privacy of lichttoetreding voor de bewoners van Hoeve Bouwlust. De bestaande bebouwing, en daarmee de bestaande massa en bouwhoogte van de bebouwing blijft dezelfde.

Zoals is aangetoond in paragraaf 5.1.5 brengt de functie- en bestemmingswijziging van de schuur en het bijbehorende perceel ook geen belemmeringen met zich mee voor het agrarische bedrijf Poelsestraat 3. Dit bedrijf toebehoort aan de eigenaar van de te verbouwen schuur en is zich bewust van de consequenties.

De eindconclusie is dat de functiewijziging van de voormalige agrarische schuur in een woonbestemming geen negatieve invloed zal hebben op de waarde van de omliggende opstallen en dat de agrarische bedrijvigheid van de nieuwe woonbestemming geen belemmeringen zal ondervinden.

Deze conclusies maken een verder onderzoek naar mogelijke planschade volgens de initiatiefnemer overbodig.

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

Hoofdstuk 7 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg gepleegd moet worden met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening.

In het kader van vooroverleg zal deze ruimtelijke onderbouwing door de gemeente worden besproken met relevante instanties.