

Toelichting

Beuningen, Hogewaldstraat 1, 1a, 1b en 1c

Gemeente Beuningen
IMRO-code: NL.IMRO.0209.BPHogewaldstr1-vadf
Fase: definitief

Datum: 15 augustus 2015

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.....	9
2.1	Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur, bestaande situatie	9
2.2	Toekomstige situatie	11
2.3	Stedenbouwkundige randvoorwaarden.....	12
2.4	Conclusie	13
Hoofdstuk 3	Beleidskader	15
3.1	Algemeen.....	15
3.2	Rijksbeleid.....	15
3.3	Provinciaal beleid	16
3.4	Regionaal beleid	19
3.5	Gemeentelijk beleid	19
Hoofdstuk 4	Milieu- en omgevingsaspecten.....	23
4.1	Algemeen.....	23
4.2	Bodem	23
4.3	Wegverkeerslawaai	24
4.4	Luchtkwaliteit	24
4.5	Externe veiligheid	25
4.6	Bedrijven en milieuzonering.....	26
4.7	Geur	27
4.8	Watertoets	27
4.9	Ecologie	30
4.10	Cultuur & archeologie	31
4.10.1	Cultuurhistorie.....	31
4.10.2	Archeologie.....	32
4.11	Kabels en leidingen.....	34
4.12	Verkeer en parkeren.....	35
Hoofdstuk 5	Juridische opzet.....	37
5.1	Inleiding	37
5.2	Opbouw van de regels.....	37
5.3	Dit bestemmingsplan.....	39

Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	41
6.1	Economische uitvoerbaarheid.....	41
6.2	Overleg en inspraak.....	41
6.3	Inspraak	41
6.4	Zienswijzen	41
6.5	Ambtshalve wijzigingen.....	41
6.6	Vaststelling van het bestemmingsplan.....	42
Bijlagen bij de toelichting		43
Bijlage 1	beeldkwaliteitplan Hogewaldstraat	43
Bijlage 2	bodemonderzoek	43
Bijlage 3	bodemonderzoek OCB.....	43
Bijlage 4	akoestisch onderzoek.....	43
Bijlage 5	externe veiligheid onderzoek.....	43
Bijlage 6	flora en fauna onderzoek	43
Bijlage 7	verkennend archeologisch onderzoek	43
Bijlage 8	karterend archeologisch onderzoek.....	43
Bijlage 9	ondergrondse gastransportleidingen.....	43
Bijlage 10	wateradvies	43
Bijlage 11	nader bodemonderzoek zink.....	43

Overzichtskaart



Bron: PDOK – publieke dienstverlening op kaart

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

In de voormalige boerderij Het Rolland aan de Hogewaldstraat 1, 1a en 1b in Beuningen zijn twee woningen en bedrijven gevestigd. Direct aansluitend aan het erf ligt een agrarisch bedrijf, met het adres Hogewaldstraat 1c.

Op grond van uitbreidingsplannen van het agrarische bedrijf bleek dat op deze locatie de functies van wonen en een agrarisch bedrijf onderling strijdig zijn.

Na uitvoerig overleg tussen de eigenaren van de diverse percelen en de gemeente, is een plan opgesteld voor wijziging van het agrarische bedrijf in drie woonpercelen. Daarnaast wordt de woonfunctie in de voormalige boerderij planologisch vastgelegd, waarbij deze wordt uitgebreid naar vier woningen in het complex en twee kantoorlocaties.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de oostkant van het dorp Beuningen aan de Hogewaldstraat, nabij de Van Heemstraweg.

Aan de westkant wordt het begrensd door het plangebied van de Notenhof, welke enkele jaren geleden is ontwikkeld. Ten zuidwesten loopt de Hogewaldstraat door, met daaraan lintbebouwing en geclusterde bebouwing. Aan de oostzijde ligt agrarische gebied naar de Reekstraat.



luchtfoto omgeving met projectie van de kadastrale kaart van het plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor deze locatie is het geldende bestemmingsplan Beuningse Plas, vastgesteld 17 juli 1990. In dit bestemmingsplan is voor Het Rolland opgenomen 'agrarisch bedrijf' met een bouwblok en voor het agrarische bedrijf 'agrarisch bedrijf' met een bouwblok en 'stedelijk uitloopgebied met agrarisch medegebruik'.



uitsnede kaart bestemmingsplan Beuningse Plas, vastgesteld 17 juli 1990

Zowel Het Rolland als het agrarische bedrijf zijn onderdeel geweest van recente bestemmingsplan herzieningen, echter met name door de strijdigheid van de functies zijn bij deze herzieningen problemen gerezen.

Het Rolland was opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan Kern Beuningen deelplan 6, echter in het definitieve plan is deze locatie uit het plan gehaald. (Kern Beuningen deelplan 6, vastgesteld 19 februari 2013)

Het agrarische bedrijf is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied, vastgesteld 14 juni 2011. Echter, na een beroepsprocedure bij de Raad van State (zaaknummer 201109790, uitspraak 1 augustus 2012) is het raadsbesluit over het bestemmingsplan voor deze locatie gedeeltelijk vernietigd.

In hoofdstuk 3 van de toelichting van het voorliggende bestemmingsplan wordt hier nader inhoudelijk op ingegaan.

Gezien de functiewijziging en de uitbreiding van het aantal woningen is het nodig om het geldende bestemmingsplan voor het plangebied te herzien ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.4 Leeswijzer

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

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

Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie

2.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur, bestaande situatie

Historie

Op een aantal plaatsen in het landelijk gebied komen bebouwingsclusters voor. Het zijn over het algemeen oude nederzettingen gelegen op de hogere delen van de stroomruggen. De oudere clusters hebben een concentrische opbouw, de bebouwing in de jongere clusters is meer gericht op de weg. In het buitengebied, langs de linten en aan de randen van de kernen zijn nieuwe ontwikkelingen gaande. In het oeverwallen- en stroomruggenlandschap ondergaat de lintbebouwing vaak een geleidelijk veranderingsproces van functiewisseling, aanpassing en verdichting. Langs de Hogewaldstraat, de Reekstraat, de Oude Reekstraat en de Verlengde Reekstraat in Beuningen komen diverse inbreidingen voor. De dynamiek nabij de dorpskernen is groot. Waar in het buitengebied de agrarische functie nog aanwezig is, is deze in en direct aan de dorpskernen overgenomen door het wonen.

De Hogewaldstraat is een oude overloopgeul, die vroeger ook als veedrift gebruikt werd. Langs deze straat zijn diverse (voormalige) boerderijen aanwezig (waaronder enkele historische huislocaties). Het betreft tegenwoordig woonfuncties, deze vormen een overgang tussen de kern Beuningen en het buitengebied.

In de loop van de tijd heeft langs de Hogewaldstraat enige verdichting plaatsgevonden. Tussen de (monumentale) bebouwing is woonbebouwing uit verschillende tijdsperioden met bijbehorende architectonische stijlen gerealiseerd. Door het zicht op het achtergelegen agrarische gebied heeft het geheel een (semi-)agrarische / landelijke uitstraling behouden. Dit uit zich ook in de bebouwingskenmerken door een variatie in rooilijnen, afstanden tot de weg, kapvormen en –richtingen.

In tegenstelling tot andere oude wegen, heeft de Hogewaldstraat geen laanbeplanting meer. Circa 10 jaar geleden zijn hier populieren gerooid, gedeeltelijk heeft een herplanting van elsjes plaatsgevonden.

Hogewaldstraat 1, 1a en 1b – het Rolland – is aangemerkt als een gemeentelijk monument, zowel het voorhuis als de schuren. Op de gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart is de locatie aangemerkt als “Buiten (Nieuwe Tijd)”. Het betreft een voormalige (T-)boerderij die zijn agrarische activiteiten heeft beëindigd.

Hogewaldstraat 1c is nog in gebruik als agrarisch bedrijf, hier staan twee grote schuren en kleinere bijbehorende bebouwing als voedersilo's. Het zuidelijke deel is in gebruik als weiland.



Ruimtelijke structuur

Het plangebied heeft min of meer een langwerpige vorm en wordt aan de noord- en westzijde direct begrensd door de Hogewaldstraat. Tussen de Hogewaldstraat en de perceelsgrens ligt een sloot met bermen en enkele bomen. Aan de achterzijde (gezien vanaf de Hogewaldstraat) van het plangebied bevindt zich weiland – en ondergronds de recent aangelegde hoofdgasleiding. Aan de zuidwest kant grenst het plangebied deels aan lintbebouwing, deels aan geclusterde bebouwing aan de Hogewaldstraat.

Tegenover de locatie, aan de westzijde van de straat raakt de begrenzing van de nieuwbouwwijk de Notenhof de Hogewaldstraat. Hier zijn recent een aantal vrijstaande, villa-achtige woningen gebouwd, afgerond met een parkachtige zone.





Bestaande situatie

De bestaande situatie bestaat uit de voormalige hoofdboerderij met daarin gevestigd twee woningen en direct daarnaast een agrarisch bedrijf. Dit agrarische bedrijf heeft emissiepunten op minder dan 30 meter afstand van woningen. Het agrarische bouwblok in het bestemmingsplan ligt direct aansluitend aan het erf van de voormalige hoofdboerderij. Dit huidige gebruik is strijdig met elkaar, en leidt tot – planologische – conflictsituaties.



Daarnaast is relevant dat aan de oostzijde van het plangebied enkele jaren geleden een hoofdgas transportleiding is aangelegd. Aan de zuidwest zijde van het perceel liggen sinds de jaren 70 van de vorige eeuw drie gasleidingen. Direct ter plekke van deze leidingen mag niet worden gebouwd.

2.2 Toekomstige situatie

In het plangebied wordt de ontwikkeling beoogd van:

- twee woningen in de bestaande boerderij het Rolland
- in het bestaande bijgebouw direct aan de Hogewaldstraat een woning en kantoor- en praktijkfunctie
- in het bestaande bijgebouw achter, in het verlengde van de bestaande boerderij, een woning met kantoor- en praktijkfunctie
- drie vrijstaande woningen op de plaats van de nog in functie zijnde agrarische gebouwen en het weiland

Voor deze ontwikkeling wordt de bestaande functie van het agrarische bedrijf en het agrarische bouwblok gewijzigd in wonen. Hiermee wordt de strijdigheid tussen het gebruik van woningen in de bestaande boerderij en het agrarische bedrijf beëindigd.

2.3 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteiten van het gebied

In de verkaveling is rekening gehouden met de specifieke kenmerken en kwaliteiten van het gebied:

- het landelijk karakter, ondanks inmiddels de aansluiting van de kern Beuningen aan de westzijde
- de bochtige structuur van de weg, hierdoor is er telkens een nieuw gezichtsveld met een andere beleving
- de bebouwing is divers: lintbebouwing en geclusterde bebouwing, verschillende tijdsbeelden met oorspronkelijke bebouwing en bebouwing van meer recente datum
- de oorspronkelijke boerderijen liggen veelal op verhoogde grond
- aan de oostzijde is zicht op het achterliggende open landschap richting Weurt, het agrarische verleden is hier nog aanwezig en bepaalt de beleving.

Voor de verkaveling en de beeldkwaliteit van de drie nieuwe vrijstaande woningen is voor één woning uitgegaan van een clustering met de boerderij het Rolland. Voor de andere twee woningen is uitgegaan van lintbebouwing, deze beide vormen onderling ook min of meer een cluster, ook door de afstand van deze woningen tot het Rolland.

In de verkaveling is rekening gehouden met doorzichten naar het achterliggende agrarische landschap, dit is onder meer gedaan door gebruik te maken van de ligging van de gasleidingen, ter plaatse waarvan geen bebouwing is toegestaan.

Voor de nieuwe woningen is rekening gehouden met een vrijwaringszone tot deze gasleidingen van tenminste 5 meter, dit is afgestemd met de Gasunie als eigenaar van de gasleidingen.

beeldkwaliteitplan

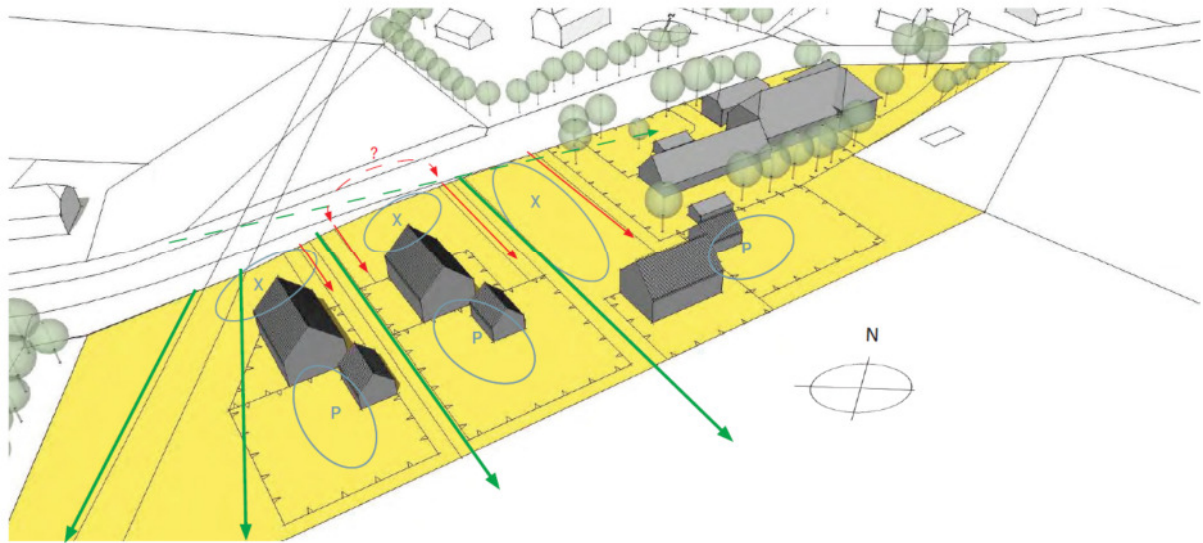
Voor deze ontwikkeling is een beeldkwaliteitplan opgesteld, dat is akkoord bevonden door de commissie ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Beuningen op 13 december 2013. Het beeldkwaliteitplan is als bijlage 1 toegevoegd.

De aanleiding voor het opstellen van het beeldkwaliteitplan is de markante locatie van de boerderij het Rolland, gezien vanaf de Van Heemstraweg, en de relatie van het plangebied met het achterliggende agrarische gebied.

De nieuwe vrijstaande woningen dienen een duidelijk landelijk karakter te hebben met een verwijzing of een knipoog naar het agrarische verleden van het gebied. Met zichtlijnen naar het agrarische landschap en naar de boerderij, dit wordt bereikt door een ruim en open voorerf, bebouwing met enige afstand tot de zijdelingse perceelgrenzen, een oprit aan de zijkant van het perceel, en een open strook ter plaatse van de ondergrondse gasleidingen.

De kaprichting van de nieuwe woning nabij het Rolland is parallel aan het Rolland, om daarmee de eenheid te versterken.

De kaprichtingen van de andere twee woningen zijn haaks op de Hogewaldstraat, dit komt overeen met de direct naastliggende lintbebouwing aan de zuidwest kant van deze beide nieuwe percelen. Nadere beeldregels zijn in het beeldkwaliteitplan opgenomen.



verkavelingsplan uit het beeldkwaliteitplan, met doorzichten naar het achterliggende gebied

2.4 Conclusie

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een bestaande planologische conflictsituatie opgelost, door de beëindiging van het agrarische bedrijf.

Met het verkavelingsplan en beeldkwaliteitplan is nadrukkelijk rekening gehouden met de omgevingskwaliteiten van het gebied om op deze wijze een zorgvuldige inpassing mogelijk te maken.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Algemeen

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

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

Het Rijk heeft 13 nationale belangen benoemd, hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil resultaten boeken. Deze belangen zijn opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, zie hieronder.

Daarnaast is in de SVIR de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) met ingang van 1 oktober 2012. Het Bro (artikel 3.1.6, tweede lid) bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen. Deze handreiking ondersteunt decentrale overheden bij de toepassing van de ladder. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Deze ladder voor duurzame verstedelijking moet worden doorlopen voor nieuwe, stedelijke ontwikkelingen.

In dit plangebied is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, het betreft het slopen van agrarische panden en het toevoegen van drie woningen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn de 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is vastgesteld op 30 december 2011 en is aangevuld op 1 oktober 2012. De Wet ruimtelijke ordening biedt uitdrukkelijk de grondslag voor het stellen van regels waarbij provincies in medebewind worden geroepen en voor het verlenen van ontheffing van de regels in het Barro.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

3.3 Provinciaal beleid

Provinciale Omgevingsvisie Gelderland

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

Het idee achter de omgevingsvisie is dat van de zogenoemde uitnodigingsplanologie: de provincie bepaalt op hoofdlijnen welke doelen en kwaliteiten gewenst zijn. Binnen die kaders stelt de provincie zich uitnodigend op tegenover initiatiefnemers, zowel privaat als publiek, die willen bijdragen aan duurzame economische structuurversterking en de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving. De opzet van de omgevingsvisie is opgehangen aan de termen dynamisch, mooi en divers. Gelderland is een dynamische provincie in een prachtige setting, met een grote diversiteit. Dynamisch duidt op economische ontwikkelingsaspecten als innovatie, duurzaamheid en bereikbaarheid en hoe wij afspraken maken over wonen en werken. Mooi staat voor onze natuurdoelen en de kwaliteiten die we willen borgen en verder ontwikkelen. Divers gaat over het herkennen van de regionale verschillen in maatschappelijke vraagstukken en het koesteren van de regionale identiteit.

Omgevingsverordening

De doelstellingen uit de omgevingsvisie zijn juridisch vertaald in de omgevingsverordening.

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

Op 24 september 2014 is de nieuwe omgevingsverordening vastgesteld door Provinciale Staten en is daarmee de opvolger van Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG), vastgesteld op 15 december 2010. Op grond daarvan wordt in dit bestemmingsplan voor het provinciale beleid uitgegaan van deze nieuwe omgevingsverordening.

In de omgevingsverordening is opgenomen om de woningbouwcontour, welke van kracht was in de Stadsregio, te verlaten en de Ladder voor duurzame verstedelijking in te voeren (zie ook paragraaf 3.2 Rijksbeleid Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte hierboven).

Toepassing van de ladder voor duurzame ontwikkeling

In het Bro artikel 3.1.6 tweede lid is opgenomen dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de volgende voorwaarden (vertaald als ladder voor duurzame verstedelijking):

1. Voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte
2. Is de behoefte op te vangen binnen bestaand stedelijk gebied
3. Is de locatie op een passende wijze ontsloten, gebruik makend van verschillende middelen van vervoer

In eerste instantie dient te worden gezien of hier sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de ontwikkeling mogelijk gemaakt van de bouw van drie nieuwe woningen, gecombineerd met de sloop van agrarische opstallen.

Een van de drie nieuwe woningen wordt onderdeel van het cluster met de boerderij het Rolland, en de andere twee woningen vormen een aanvulling op het lint aan de Hogewaldstraat (zie ook paragraaf 2.3 beeldkwaliteitsplan hierboven). De bestaande woningen aan de Hogewaldstraat zijn vrijstaand en hebben een individueel karakter. De woningen zijn op enige afstand van de weg gesitueerd. De nieuwe woningen sluiten hierbij aan door uit te gaan van grote kavels voor vrijstaande woningen. De beoogde ontwikkeling is geen stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Ten behoeve van een goede ruimtelijke onderbouwing wordt evenwel toch ingegaan op de diverse stappen van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Actuele regionale behoefte (stap 1 van de ladder voor duurzame ontwikkeling):

Door de gemeente Beuningen is op 27 september 2011 de woonvisie “kwaliteit en ruimte voor wonen en leven” vastgesteld (zie ook paragraaf 3.5 gemeentelijk beleid hieronder).

De woonvisie is onder andere gebaseerd op een woningmarkt onderzoek en door de gemeenteraad geformuleerde uitgangspunten.

De verwachting is dat over een periode van 10 jaar voor de hele gemeente Beuningen een woningbehoefte bestaat van 800 woningen. Hieruit is een kwantitatieve norm geformuleerd van ca. 80 nieuwe woningen per jaar (netto, na verrekening van te amoveren woningen).

Kwalitatief is in deze woonvisie een indicatief woningprogramma opgenomen. Er zijn geen harde aantallen voor locaties of doelgroepen vastgelegd. Het doel hiervan was om in te kunnen spelen op actuele ontwikkelingen. De gemeente legt zich met name vast op haar kerntaak: het huisvesten van de kwetsbare doelgroepen. Dat betekent dat een flink deel vrije ruimte (55%-65%) over wordt gelaten voor ontwikkelaars om voor de vrije markt plannen te ontwikkelen die aansluiten bij de vraag van dat moment. In de woonvisie is daartoe de volgende tabel opgenomen:

segment	doelgroep	woonmilieu	toevoeging
Huur	senioren	nabij dorpscentrum	30-35%
	zorgvragers	nabij zorgservicepunten	
	Starters/doorstromers	divers	
Koop	koopstarters en midden-groep	divers	5-10%
Vrije ruimte (huur en koop)	senioren	nabij dorpscentrum	55-65%
	middengroep	divers	
	overig	divers	

De ontwikkeling aan de Hogewaldstraat valt binnen de vrije ruimte in bovenstaande tabel.

Aanvullend is in de woonvisie voor kwalitatieve normen aangegeven:

- Binnen de vrije ruimte zouden koopwoningen en dure huurwoningen geschikt voor senioren gebouwd moeten worden. Ook hier geldt dat het een mix is van appartementen en grondgebonden woningen, afhankelijk van de locatie. Ook dure huur voor de middengroep valt hierbinnen.

- In de koopsector ligt het accent op woningen vanaf 2,5 ton. De markt voor de middeldure en dure koopwoningen is op dit moment erg kwetsbaar. Alert zijn op de marktsignalen, inzicht in woonvoorkeuren en meebewegen met de markt en ontwikkelen in kleine hoeveelheden is daarom van belang.
- Voor nieuw te bouwen woningen geldt dat ze duurzaam en flexibel gebouwd worden.
- Per locatie kan de differentiatie afwijken van dit indicatieve woningbouwprogramma. De optelsom van alle locaties zal dit programma moeten benaderen. Via het monitoren van de markt kan na een of meer jaren een bijstelling nodig blijken.

Bestaand stedelijk gebied (stap 2 ladder voor duurzame ontwikkeling):

De locatie ligt aan de rand van de kern Beuningen, juist binnen de bebouwde kom. Er wordt gebouwd in aansluiting van een bestaand cluster en het lint langs de Hogewaldstraat.

Door de gemeenteraad van Beuningen is geen concreet woningbouwprogramma per locatie vastgesteld. De raad heeft als uitgangspunt aangegeven dat ingespeeld dient te kunnen worden actuele ontwikkelingen. Dit mede gezien de situatie in de afgelopen periode waarbij stagnatie optrad bij enkele locaties.

Binnen de Stadsregio Arnhem-Nijmegen zijn bestuurlijke afspraken gemaakt. Als onderlegger voor deze bestuurlijke afspraken geldt het document 'Regionale en subregionale woonagenda's 2013-2020'. Daarbij is opgenomen dat iedere gemeente van de stadsregio voor 1 juli 2014 geprioriteerde woningbouwplannen hebben opgesteld. Daarbij wordt gewerkt met een zogenaamd stoplichtmodel:

- **Groene plannen:** Deze plannen liggen in een aantrekkelijk woonmilieu, voldoen aan de behoefte en de locatie past binnen de toepassing van de rijksladder voor duurzame verstedelijking door de provincie (de wijze van toetsing wordt nog samen met de provincie verder uitgewerkt).
- **Rode plannen:** Plannen die niet meer voldoen aan de huidige woningbehoefte, die niet in een aantrekkelijk woonmilieu liggen en/of niet voldoen aan de rijksladder. Deze plannen worden van de planningslijst afgevoerd
- **Oranje plannen:** plannen die voldoen aan de rijksladder, maar qua programma niet aansluiten op de huidige behoefte.

Op deze wijze ontstaat een kwalitatief en kwantitatief systeem waarbij het woningbouwprogramma wordt gereguleerd ten behoeve van een duurzame ontwikkeling.

Dit plan aan de Hogewaldstraat is door de gemeente Beuningen opgenomen in de lijst van groene plannen.

Ontsluiting van de locatie (stap 3 ladder voor duurzame ontwikkeling):

De locatie sluit direct aan bij bestaand bebouwd gebied met een goede ontsluiting via de Hogewaldstraat, er hoeft geen nieuwe ontsluiting te worden gerealiseerd. De nieuwe woningen krijgen rechtstreeks een uitrit op de Hogewaldstraat.

Functieveranderingsbeleid:

Door de provincie Gelderland (evenals door de stadsregio Arnhem-Nijmegen als de gemeente Beuningen) is een functieveranderingsbeleid opgesteld. De kern van dit beleid is dat nieuwe woningen kunnen worden gebouwd in ruil voor amovering van – voormalige – bedrijfspanden + een planologische functiewijziging van de locatie naar wonen.

In het voorliggende plan wordt dit functieveranderingsbeleid niet toegepast: in het plangebied is sprake van een feitelijke situatie van wonen en agrarisch bedrijf direct aansluitend aan elkaar, deze functies zijn planologisch strijdig met elkaar binnen deze afstand op grond van de wet Milieubeheer. De directe omgeving bestaat aan drie zijden uit woningen. Op grond hiervan is het de voorkeur om het gehele plangebied te wijzigen in wonen, in plaats van het behoud – en uitbreiding van – het agrarische bedrijf ter plaatse. Door de wijziging van het agrarische bedrijf in wonen wordt deze strijdigheid opgeheven.

Aan deze planologische functiewijziging wordt de voorwaarde verbonden dat het agrarische gebruik van de gronden wordt beëindigd, dit ter borging van de beëindiging van de strijdigheid van de functies.

3.4 Regionaal beleid

Regionaal Plan 2005 – 2020

De Stadsregio Arnhem Nijmegen heeft in het Regionaal Plan (vastgesteld op 26 oktober 2006) de gemeenschappelijke beleidsambities vastgelegd tot 2020. Gestreefd wordt naar een hoogwaardige regionale ontwikkeling van de Stadsregio als geheel. Met de inwerkingtreding van de omgevingsverordening (zie paragraaf 3.3 Provinciaal beleid) zijn de woningbouwcontouren uit het regionaal plan komen te vervallen. De omgevingsverordening is het beleidskader waaraan de provincie bestemmingsplannen toetst.

Visiedocument van koers naar keuze

Door de Stadsregio Arnhem Nijmegen is op 30 juni 2011 het visiedocument 'van koers naar keuze' vastgesteld. Dit document is een vervolg op het Regionaal Plan 2005 – 2020.

In het visiedocument is voor het onderdeel wonen een aantal uitgangspunten opgenomen, waaronder veelzijdig wonen, waarbij de woonconsument centraal wordt gesteld en de vraag van de consument zodanig wordt gefaciliteerd dat er sprake is van onderlinge complementariteit in het aanbod. Daarbij wordt rekening gehouden met de demografische bevolkingsontwikkeling en leefstijlen en wensen en differentiatie in woonmilieus. Tussen de sub regio's van de stadsregio wordt een afstemming en fasering in woningontwikkelingen nagestreefd.

Beuningen is onderdeel van de subregio Zuidwest, samen met Wijchen en Malden. De verwachting voor de bevolkingsontwikkeling is dat deze stabiliseert of licht gaat krimpen, het totale aantal huishoudens zal nog wel blijven toenemen. Dit betekent dat er een woningbouwopgave blijft. Er is afgesproken dat de verschillende gemeenten inzetten op woningbouw uitsluitend voor de eigen bevolking. Voor Beuningen is in de periode 2010-2020 een plancapaciteit van 880 woningen opgenomen.

Voor het overige regionale beleid wordt verwezen naar paragraaf 3.3 Provinciaal beleid, waarbij bij de toepassing van de ladder voor duurzame ontwikkeling eveneens is ingegaan op het regionale beleid.

3.5 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie gemeente Beuningen

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

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

1. Aandacht voor cultuurhistorie. De kern Beuningen is in de laatste drie decennia erg hard gegroeid. Dat heeft Beuningen bijzondere woonwijken opgeleverd met ieder een eigen identiteit, maar de consequentie is ook dat er geen sterke zichtbare herinnering bestaat aan de kern Beuningen. Het is de ambitie om de nog aanwezige structuren en elementen in het dorp beter zichtbaar te maken.
2. Versterken van de relatie met het omliggende landschap. De ambitie is de relatie tussen het dorp en het ommeland te versterken.
3. Gebiedsopgave Asdonck. Op deze plek ligt een specifieke opgave om de hier beoogde woningbouw te ontwikkelen in samenhang met de kwaliteit of potentie die deze locatie heeft als entree voor de kern Beuningen. Ook de ligging van de Asdonck aan de drukke Van Heemstraweg, welke nu min of meer een barrière vormt, vormt onderdeel van de gebiedsopgave. Locatie

Asdonck wordt als vitale wijk ontwikkeld. Ook ligt er een mogelijkheid om hier een gemeentebrede accommodatie te vestigen.

4. Herontwikkeling Hutgraaf, de vitale wijk. De locatie van de Hutgraaf kan herontwikkeld worden ten behoeve van woningbouw. De gemeente Beuningen wil met deze herontwikkeling de omliggende woonomgeving een positieve impuls geven. Hier wordt de vitale wijk ontwikkeld. Ook hier ligt er een mogelijkheid om een gemeentebrede accommodatie te vestigen.
5. Afronding van het centrum. Het centrum is het afgelopen decennium stevig vernieuwd. Het is de ambitie om een laatste verbeteringslag te geven aan het centrum. Deze kans bestaat door herontwikkeling van het gemeenschapshuis 'de Lèghe Polder' en door kwaliteitsversterking van het gebied Wilhelminalaan - Thorbeckeplein.
6. Evenemententerrein Beuningen.

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

In de structuurvisie wordt bij het dorp Weurt ingegaan op het gebied tussen Weurt en Beuningen: *Het omliggende landschap*. Weurt ligt in het rivierengebied. De daarbij behorende te onderscheiden landschapstypen omringen de kern. Het onderscheid in die verschillende landschapstypen vormt het uitgangspunt voor de toekomstige ontwikkelingen in de groene en recreatieve zone tussen Weurt en Beuningen. De grens tussen de oeverwal en de komgebieden is aan de westzijde van Weurt nog helder aanwezig. Het verloop van watergangen, kavelrichtingen en een nog aanwezige steilrand markeren de rand tussen beiden. Het versterken en benutten van het contrast tussen de grootschalige, robuuste structuren van het komgebied en de kleinschalige, mozaïekachtige structuur van de oeverwal vormt het uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen. Nieuwe initiatieven dienen bij te dragen aan de landschapsontwikkeling van deze zone. De hoofdlijn voor het landschap is conserveren en toegankelijk maken.

Ook in het kommenlandschap is de strategie conserveren en toegankelijk maken. Het is gewenst het terrein van de ARN te verbinden met het landschap en toegankelijk te maken. Dit gebied kan voor extensieve recreatie benut worden. Meer zuidelijk van het ARN-terrein wordt de Beuningse plas gemaakt. Hier zijn meer activiteiten gewenst, bijvoorbeeld in de vorm van een dagstrandje met eenvoudige ondersteunende voorzieningen.

In het voor het plangebied opgestelde beeldkwaliteitsplan wordt de nodige aandacht gegeven aan de inrichting van de erven voor een goede inpassing in het gebied.

Woonvisie Beuningen

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

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

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

De woonvisie is eveneens opgenomen in paragraaf 3.3 Provinciaal beleid, waar bij de toepassing van de ladder voor duurzame ontwikkeling eveneens is ingegaan op de Woonvisie Beuningen.

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 Bodem

Voor de ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek en een verkennend onderzoek asbest in bodem en puin uitgevoerd (Econsultancy, BEU.PIE.NEA nr 13101810, 4 maart 2014), zie bijlage 2.

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

Het verkennend onderzoek asbest in bodem en puin heeft tot doel na te gaan of de verdenking van verontreiniging van de bodem met asbest terecht is, teneinde te bepalen of er mogelijk milieuhygiënische belemmeringen zijn voor de nieuwbouw op de onderzoekslocatie, alsmede de bestemmingsplanwijziging.

Op grond van vooronderzoek is de locatie globaal opgedeeld in 2 deellocaties:

- deellocatie A: de huidige inrit en opstallen
- deellocatie B: het weiland aan de zuidkant

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat deellocatie A diende te worden onderzocht volgens de strategie voor een “verdachte locatie met diffuse bodembelasting en een heterogene verontreiniging op schaal van monsterneming” en daarnaast voor asbest in de bodem en asbest in de aanwezige puinverharding.

Op basis van het vooronderzoek is voor deellocatie B geconcludeerd dat deel kon worden onderzocht volgens de strategie “onverdacht”.

De conclusies van de verkennende bodemonderzoeken zijn als volgt:

deellocatie A

Ter plaatse van het puinpad en rondom de opstallen zijn de zintuiglijk verontreinigde bodemlagen (klei en zand) plaatselijk matig verontreinigd met zink en verder (plaatselijk) licht verontreinigd met zware metalen, PCB, PAK en minerale olie. Enkele gehalten overschrijden de achtergrondgrenswaarde.

Voor de geconstateerde zinkverontreiniging in de inrit is in juli 2015 nader onderzoek gedaan, zie bijlage 11. Bij dit onderzoek is een matige zinkverontreiniging aangetroffen van ongeveer 25m³. De aangetroffen verontreiniging is in het kader van de Wet Bodembescherming niet ernstig. Er zijn op grond van deze verontreiniging geen belemmeringen voor de ontwikkeling van de locatie. Wel wordt geadviseerd om de matige verontreiniging met zink apart te ontgraven en af te voeren naar een erkend verwerker.

Tijdens het verkennende onderzoek naar asbest in bodem en puin is asbest aangetroffen in het puinpad van de inrit. In afstemming met de gemeente wordt deze inrit – na de vaststelling van het

bestemmingsplan gesaneerd door een gecertificeerd bedrijf. Nader onderzoek vooraf is voor het asbest niet nodig.

deellocatie B

In dit gebied is alleen een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De uitkomsten van dit onderzoek zijn dat in de bovengrond geen verontreinigingen zijn aangetroffen. In de ondergrond is plaatselijk matige en lichte verontreiniging aangetroffen, echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, het feit dat de aangetroffen matige nikkelgehalten zich onder de achtergrondgrenswaarde bevinden en het feit dat de lichte tot matige metaalverontreinigingen enkel in de ondergrond en het grondwater zijn aangetroffen en derhalve vermoedelijk een natuurlijke oorsprong hebben, bestaat er geen reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging van en nieuwbouw ter plaatse van deellocatie B.

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.

OCB onderzoek

In aanvulling op bovengenoemde milieukundige bodemonderzoeken, is een onderzoek gedaan naar mogelijk voorkomen van verontreiniging van OCB's – organochloor bestrijdingsmiddelen (Econsultancy, BEU.PIE.AAN nr 141222191, 5 februari 2015), zie bijlage 3. De reden hiervan was de aanwezigheid van een boomgaard in het plangebied in het verleden.

In de grondmonsters uit dit onderzoek zijn geen verontreinigingen met OCB geconstateerd.

4.3 Wegverkeerslawaaï

Er is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling (Buro Rodoe, beu-005, januari 2014), zie bijlage 4.

Voor het plangebied geldt dat er geen wegen zijn die een overlap kennen met de geluidszone van omliggende wegen en het plangebied. De Van Heemstraweg ligt op een grotere afstand dan 250 meter van de nieuwe woningen en de Hogewaldstraat zelf heeft een 30 km regime voor het verkeer. Op grond hiervan is geen onderzoek naar geluid nodig, maar op grond van zorgvuldigheid is dit wel gedaan.

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

Voor de bepaling van de geluidsniveaus op de woningen zijn verkeersgegevens verstrekt door de gemeente Beuningen.

Op grond van deze gegevens is een berekening gemaakt. De hoogst berekende geluidbelasting op de gevels bedraagt 40 dB. Dit blijft ruim beneden de voorkeursgrenswaarde.

Conclusie

De geluidsbelasting als gevolg van wegverkeer van blijft ruim onder de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting. Op grond van het aspect wegverkeerslawaaï zijn er geen belemmeringen voor het plan.

4.4 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

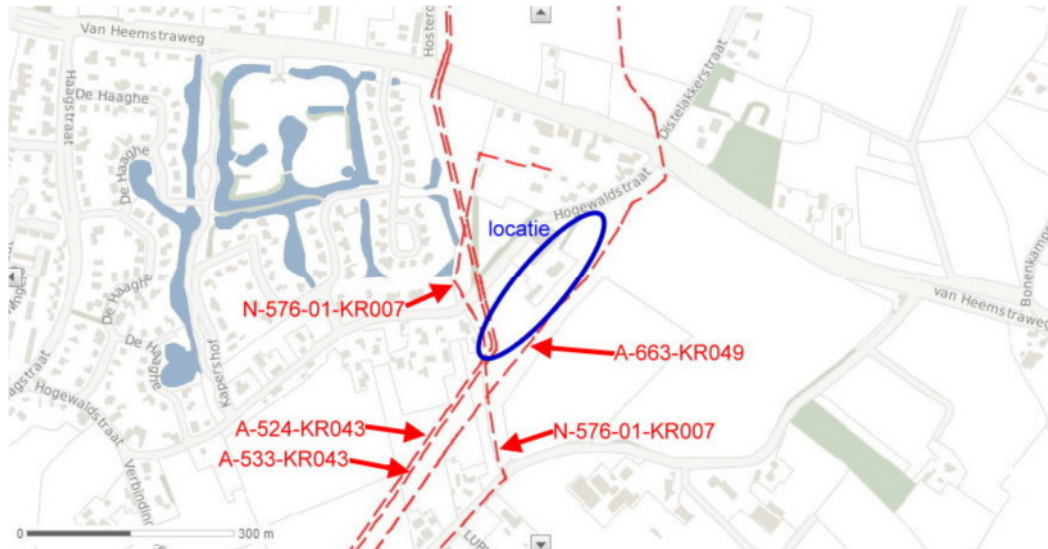
Dit plan voldoet ruim aan het Besluit en Regeling "niet in betekenende mate bijdragen" aan de luchtverontreiniging. Nadere toetsing is volgens de Regeling NIBM niet noodzakelijk.

4.5 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 het plangebied is onderzoek gedaan naar het groepsrisico (Buro Rodoe, beu-005.2.2, maart 2014), zie bijlage 5.

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.



Uitsnede provinciale risicokaart Hogewaldstraat (bron: provincie Gelderland)



De locatie ligt ruim binnen het invloedsgebied van vier gasleidingen van de N.V. Nederlandse Gasunie. In het onderzoek zijn berekeningen gemaakt van de toename van het aantal aanwezigen in het invloedsgebied.

Conclusie

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

4.6 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 wordt daarom rekening gehouden met milieuhinder van bedrijven ten opzichte van milieugevoelige functies.

De publicatie van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten "Bedrijven en milieuzonering" uitgave 2009, bevat richtafstanden tussen milieugevoelige en milieubelastende functies waarmee rekening gehouden dient te worden bij het toewijzen van nieuwe functies in een gebied. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in type bedrijvigheid en soort overlast (geluid, stank). De hierin weergegeven

maten zijn richtinggevend. Een afwijking is in beginsel mogelijk met dien verstande dat de afwijking dient te worden gemotiveerd. Indien gevoelige objecten binnen de contouren gelegen zijn, betekent dit dat overlast kan ontstaan vanuit de bestaande bedrijvigheid op die gevoelige functie of dat het betreffende bedrijf kan worden beperkt in de bedrijfsvoering.

Na de beëindiging van het agrarische bedrijf op de locatie Hogewaldstraat 1c zijn in de directe omgeving (buiten het plangebied) geen (bedrijfs-) activiteiten aanwezig die in conflict komen met de woonfunctie, zie ook hierna bij 4.7 Geur. De beoogde woningen zijn dus niet gelegen binnen een milieucirkel van een bedrijf. Evenmin zijn er in de omgeving functies gelegen die beperkingen ondervinden van het voorliggende bestemmingsplan.

Conclusie

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

4.7 Geur

Wet geurhinder en veehouderij

In de huidige situatie is in het plangebied op de Hogewaldstraat 1c een agrarisch bedrijf gelegen. Het bedrijf is een meldingsplichtig bedrijf en valt onder de werkingssfeer van het Besluit landbouw milieubeheer. 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.

De woningen in de voormalige boerderij Hogewaldstraat 1 en 1a liggen binnen deze hindercontour. Door de beoogde planontwikkeling verdwijnt het agrarische bedrijf op Hogewaldstraat 1c en daarmee deze conflictsituatie. Voor het overige zijn in de nabijheid van het plangebied geen agrarische bedrijven gelegen.

Vorenstaande houdt in, dat de geurbelasting geen belemmering vormt voor de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan en niet leidt tot belemmering van agrarische bedrijvigheid. Integendeel, door de voorgenomen wijziging wordt een conflictsituatie opgeheven.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor het plan.

4.8 Watertoets

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

Beleidskader

Waterschap Rivierenland

De algemene randvoorwaarden van het waterschap zijn van toepassing. De inhoudelijke uitgangspunten die het waterschap hanteert bij de watertoets zijn gebaseerd op de wettelijke taken die het waterschap heeft en het beleid van het waterschap voor de wijze waarop die taken zijn ingevuld. Er is beleid ontwikkeld om wateroverlast bij hevige regenval te voorkomen (Waterbeheerplan 2010-2015 en Beleidsregels Keur Waterschap Rivierenland 2009). Daarvoor is het van belang dat er voldoende waterberging wordt gecreëerd bij ruimtelijke plannen.

De benodigde ruimte voor compenserende waterberging wordt berekend op basis van maatgevende regenbuien, de toename aan verhard oppervlak en de maximaal toelaatbare peilstijging. Voor plannen met een toename van minder dan 500 m² verharding hoeven geen extra compenserende maatregelen voor waterberging plaats te vinden.

In dit plan is sprake van een beperkte toename van de verharding: de bestaande veeschuren worden gesloopt, deze hebben een gezamenlijke oppervlakte van ca. 600m². Voor de nieuwe woningen inclusief een bijgebouw per woning wordt uitgegaan van ca. 275m² bebouwd oppervlak per woning, dat is voor de drie woningen tezamen 825m². Per saldo neemt het verharde oppervlak toe met ca. 225m².

Daarnaast wordt de huidige erfverharding verwijderd en krijgen de 3 nieuwe woningen een oprit. De huidige erfverharding bestaat uit een oprit van 8 tot 10 meter breed over een lengte van 48 meter is totaal ca. 432m² + de verharding rondom de schuren van ca. 414 m², totaal is dat ca. 846 m². Een oprit is ca. 4 meter breed en totaal voor de 3 woningen ca. 140 meter lang (tot aan de zone bijgebouwen, voorbij het vlak voor het hoofdgebouw). Dit geeft een nieuwe erfverharding voor de opritten van 560m².

Het wijziging in het verharde oppervlak als gevolg van erfverharding is dan een verlaging van het verharde oppervlak van ca. 286 m². En voor de totale ontwikkeling een verlaging van ca. 60m², zie ook onderstaande tabel.

In tabel:

m²-s	bestaand	nieuw	saldo
bebouwing	600	825	+ 225
erf verharding	846	560	- 286
totaal	1.446	1.385	-61

Gemeente Beuningen

Waterplan

In het Waterplan Beuningen wordt het gemeentelijk waterbeleid verwoord. In het waterplan worden de ambities op het gebied van water in Beuningen onderverdeeld in 5 categorieën:

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

Het beheer en onderhoud wordt hierop aangepast.
4. veiligheid: bij de aanleg en inrichting van waterlopen wordt bewust rekening gehouden met de kindveiligheid van het water. Dit betekent dat flauwe en/of plasdras zones aangelegd moeten worden om verdrinking te voorkomen;
5. waterbeleving: water meer zichtbaar maken en elementen toevoegen, zodat het water meer beleefd wordt.

Gemeentelijk rioleringsplan 2013 - 2017

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

Samengevat hieruit het volgende:

1. Hemelwater

- Wateroverlast

De gemeente streeft ernaar wateroverlast te voorkomen, maar kan dit niet uitsluiten. Dit houdt in dat de gemeente er voor kiest op basis van theoretische benadering, middels rioolberekeningen, water op straat te accepteren voor een minimale periode (de norm is gesteld op één keer per twee jaar).

Indien in de praktijk schade ontstaat aan eigendommen, wordt door de gemeente onderzocht of adequate maatregelen te treffen zijn.

- Klimaatverandering

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

Het betekent een verbreding ten opzichte van de traditionele aanpak: niet alleen het ondergrondse afvoersysteem beschouwen, maar ook het bovengrondse. De gemeente laat dit een rol spelen bij inrichting van de openbare ruimte.

Een andere reden om met de traditie te breken is dat van een perceeleigenaar meer wordt verwacht. Het nieuwe uitgangspunt is dat de perceeleigenaar in eerste instantie zelf het regenwater moet verwerken. Hierdoor komt er minder schoon regenwater in het riool terecht. Als verwerking op eigen terrein in redelijkheid niet mogelijk is, dan kan het overtollige regenwater afgevoerd worden naar het openbare terrein, al waar het afvoeren de verantwoordelijkheid van de gemeente is. Het bepalen van de redelijkheid is een verantwoordelijkheid van de gemeente.

2. Grondwater

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

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

Huidige situatie

Bodem

Het gebied ligt in het kommengebied met rivierkleigronden. De dikte varieert van 1 - 2m.

Water

Grondwater

Het polderpeil heeft een zomer peil van 7,3 m +NAP en een winterpeil van 7,2 m +NAP. Binnen het plan gebied heerst een grondwatertrap VI.

Dit betekent dat de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) op

0,4 - 0,8 cm -mv. ligt. De Gemiddelde Laagste Grondwaterstand (GLG) ligt lager dan 1,2 m -mv.

Afvalwater

De woningen zullen aangesloten worden op het gemeentelijke drukriool systeem. Hierop kan geen regenwater worden aangesloten.

Hemelwater

Bij de nieuwbouwlocaties wordt het afvalwater en hemelwater gescheiden. Het hemelwater zal zo mogelijk worden geïnfiltreerd op het eigen perceel.

Oppervlaktewater

Tussen het plangebied en de Hogewaldstraat ligt een c-watergang.

Toekomstige situatie

Uitgangspunt is om de schone en vuile waterstromen bij nieuw te realiseren bebouwing of verhardingen te scheiden. Vuil water (DWA) wordt aangesloten op het bestaande rioolstelsel. Naast de infiltratie van het hemelwater dient het verder gescheiden van de vuilwaterafvoer (afkoppelen verplicht) naar de dichtstbij zijnde watergang te worden afgevoerd.

Het bouwplan zal daartoe aan genoemde regels door de gemeente in overleg met het waterschap worden getoetst alvorens de omgevingsvergunning zal worden afgegeven.

Bij de bouw zal tevens gebruik worden gemaakt van niet-uitlogende bouwmaterialen.

Conclusie

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

De toename van de verharding in het plangebied is beperkt, er hoeven geen compenserende waterberging te worden gerealiseerd.

Het aspect water vormt geen belemmering voor het plan.

4.9 Ecologie

Om de uitvoerbaarheid van het plan in de zin van de Wro in te schatten is een onderzoek gedaan naar de effecten op de flora en fauna van het plangebied door de voorgenomen ingreep. Dit onderzoek is gedaan in de vorm van een quickscan (Econsultancy BEU.PIE.ECO nr. 13101812 d.d. 19 februari 2014), zie bijlage 6.

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

De stallen op de onderzoekslocatie kunnen onderkomen bieden aan algemene broedvogels als holenduif en merel. Voor de algemene broedvogelsoorten die op de onderzoekslocatie zijn te verwachten geldt dat, indien de stallen buiten het broedseizoen wordt verwijderd, er geen overtredingen plaats zullen vinden met betrekking tot deze soorten. In de Flora- en faunawet wordt geen vaste periode gehanteerd voor het broedseizoen. Globaal kan voor het broedseizoen de periode maart tot half augustus worden aangehouden. Geldend is echter de aanwezigheid van een broedgeval op het moment van ingrijpen.

Voor beschermde soorten uit de overige soortgroepen vormt de onderzoekslocatie geen geschikte habitat, of zijn deze op grond van bekende verspreidingsgegevens of het ontbreken van verblijfsindicaties niet te verwachten.

Voor algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën geldt de algemene zorgplicht, die er onder meer in voorziet dat al het redelijkerwijs mogelijke dient te worden gedaan om het doden van individuen te voorkomen. Er zijn in het kader van de algemene zorgplicht in dit geval geen speciale maatregelen nodig.

Nader onderzoek naar het voorkomen van verschillende soortgroepen wordt niet noodzakelijk geacht. Tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden dient het bepaalde in de Flora- en faunawet in acht te worden genomen, hetgeen – zie bovenstaande opmerkingen – goed mogelijk is.

Conclusie

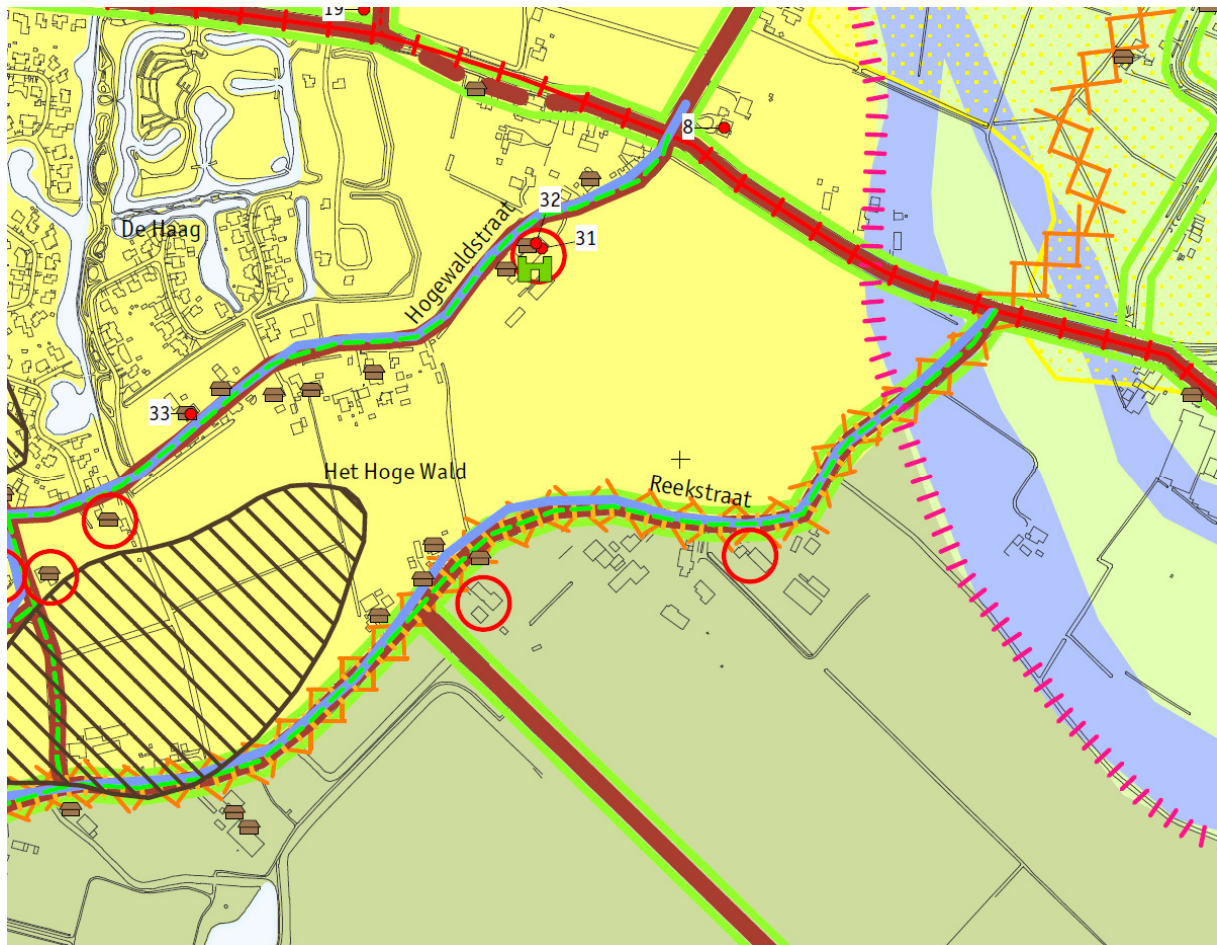
Gelet op de gevonden en te verwachten ecologische waarden is de beoogde planontwikkeling uitvoerbaar.

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 Hogewaldstraat is een voormalige zogenaamde veedrift.

Verder is er sprake van een historische huislocatie en een zogenaamd ‘Buiten (Nieuwe Tijd)’. Dit betreft het gemeentelijke monument “het Rolland”. In het kader van het opgestelde beeldkwaliteitsplan voor het plangebied is rekening gehouden met de cultuurhistorische aspecten voor het gebied.



Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart (bron: Raap-rapport 1603)

4.10.2 Archeologie

Er is in het plangebied een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd (ADC ArcheoProjecten, nr. 3546, d.d. 4 juni 2014), zie bijlage 7.

Bureau onderzoek

Op basis van het bureauonderzoek is een gespecificeerde verwachting geformuleerd. Gezien de ligging op een met oeverafzettingen afgedekt laatglaciaal rivierterras (Laagterras) moet in het plangebied rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische resten uit de periode vanaf het Neolithicum. De oeverwallen vormden de droge delen in het rivierenlandschap en fungeerden als veilige woonlocatie en natuurlijke verbindingroute.

Daarnaast zijn de relatief zandige afzettingen van oudsher gunstige landbouwgronden met een hoge natuurlijke bodemvruchtbaarheid en een goede bewerkbaarheid. Verder werd de locatiekeuze beïnvloed door de aanwezigheid van restgeulen (overloopgeulen), die voor transport en drinkwater van belang waren.

Op basis van onderzoeken, die in de omgeving zijn uitgevoerd, lijkt het plangebied zich te bevinden in de periferie van één of meer nederzettingen uit de periode Bronstijd-Romeinse tijd ('Beuningen-

De Lienden'). In de mogelijk binnen het plangebied aanwezige restgeulen kunnen zich vondsten bevinden, die de nederzettingen in een bredere context kunnen plaatsen. Bewoning binnen het plangebied zelf kan verder vooralsnog niet worden uitgesloten.

Een bewoningsniveau zal zich, op grond van waarnemingen in de directe omgeving, vlak onder de bouwvoor bevinden en herkenbaar zijn aan de aanwezigheid van archeologische indicatoren. Deze

kunnen bestaan uit verbrande leem, fragmenten aardewerk en houtskool. Een (restant van een) cultuurlaag wordt niet verwacht. Aangenomen wordt dat deze als gevolg van het agrarisch gebruik in het recente verleden verdwenen is of opgenomen in de huidige bouwvoor.

Voor de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd geldt dat de bewoning in het rivierengebied minder gebonden was aan bepaalde landschappelijke zones. Op basis van historische en archeologische gegevens kan niet uitgesloten worden dat in en rond Beuningen de overloopgeulen als occupatieassen fungeerden.

Historisch kaartmateriaal uit het begin van de 19e eeuw laat zien dat het zuidwestelijk en centrale deel van plangebied een agrarische bestemming had. Dit in tegenstelling tot het noordoostelijk deel dat dan deel uitmaakt van het omgrachte, verhoogde erf van hoeve 'Het Rolland'. Hoewel de huidige boerderij uit 1811 dateert, kan niet uitgesloten worden dat de bewoning op deze locatie verder teruggaat. Gezien de verhoogde ligging en de omgrachting zou het kunnen gaan om een (half)adellijk huis, waarvan bekend is dat deze vanaf de 13e eeuw in en rond Beuningen werden gebouwd. In het noordoostelijk deel van het plangebied moet daarom rekening worden gehouden met archeologische resten uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe tijd, waaronder een deel van de gracht.

Als gevolg van de aanwezigheid van leidingsleuven worden in het zuidwestelijk deel van het plangebied geen archeologische resten meer verwacht. In het noordoostelijk deel moet rekening worden gehouden met enige bodemverstoring als gevolg van de bouw van de stallen.

Inventariserend veldonderzoek

Teneinde bovenstaande verwachting te toetsen en aan te vullen is in het plangebied een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Uit de daarbij verkregen gegevens blijkt dat de ondergrond van het plangebied bestaat uit laat pleistocene terrasafzettingen (Laagterras; Formatie van Kreftenheye), afgedekt door oeverafzettingen (Formatie van Echteld). In het zuidoostelijk deel (boringen 4 en 6) is een met humeuze klei en veen opgevulde restgeul aangeboord. De restgeulvulling (Formatie van Echteld) wordt eveneens afgedekt door oeverafzettingen. De bovenste 50 tot 80 cm van de oeverafzettingen zijn omgewerkt als gevolg van agrarisch gebruik van het plangebied.

Op grond van waarnemingen in de directe omgeving wordt het bovenste deel van de oeverafzettingen als archeologisch relevant beschouwd. In de daarboven gelegen bouwvoor is behalve een aantal kleine fragmentjes baksteen ook een fragment (mogelijk prehistorisch) aardewerk aangetroffen. Een (restant van een) cultuurlaag is echter niet aangetroffen. Dit laatste sluit de aanwezigheid van archeologische sporen echter niet uit. Indien aanwezig zal in ieder geval de top van die sporen als gevolg van de aanwezige bodemverstoring beschadigd zijn en zullen alleen de onderzijden van dieper ingegraven sporen bewaard zijn gebleven.

ADC ArcheoProjecten adviseert ter plaatse van de bouwlocaties een Inventariserend veldonderzoek uit te voeren door middel van het aanleggen van proefsleuven (IVO-P). Dit onderzoek heeft als doel het verkrijgen van inzicht in de aan- of afwezigheid van archeologische sporen en resten alsook in de inhoudelijke en fysieke kwaliteit ervan. De exacte invulling van de werkzaamheden dient te worden vastgelegd in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE). Buiten de bouwlocaties wordt geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk geacht.

Karterend booronderzoek

Om er zeker van te zijn dat door toekomstige bodemingrepen geen behoudenswaardige archeologische resten verloren gaan, is in afstemming met het bevoegde gezag een karteren booronderzoek verricht op een deel van het plangebied (ArcheoPro Archeologisch rapport nr 14106 d.d. 9 januari 2015), zie bijlage 8.

Bij een karterend onderzoek wordt een booronderzoek gedaan met een hogere boordichtheid dan bij een verkennend onderzoek.

Uit dit karterende booronderzoek is gebleken dat de bodem een geringe verstoringsdiepte heeft van slechts dertig centimeter. Er is geen vondstlaag aangetroffen of een anderszins 'vuile' laag.

Op grond hiervan is door het bevoegde gezag besloten dat geen vervolgonderzoek voor archeologie hoeft worden gedaan, en is het plangebied vrijgegeven.

Conclusie

Het plangebied is vrijgegeven voor de voorgenomen ontwikkeling voor wat betreft mogelijke archeologische waarden in de ondergrond.

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

4.11 Kabels en leidingen

Door het plangebied lopen geen bovenlokale leidingen, anders dan de gasleidingen welke in de paragraaf externe veiligheid aan bod zijn gekomen, of straalpaden. Derhalve zijn er geen andere leidingen of beschermingszones dan de gasleidingen waar in het bestemmingsplan rekening mee moet worden gehouden.

In de zuidwestelijke punt van het plangebied liggen drie gastransportleidingen. Voor deze leidingen is een beschermingsstrook van 5 meter opgenomen in de verbeelding en de bijbehorende regels.

De exacte ligging van de gastransportleiding welke het meest nabij de westelijke woning ligt, is niet bekend. Op grond daarvan is in afstemming met de Gasunie als beheerder van de gastransportleidingen, op de verbeelding in het bouwvlak voor de westelijke woning een strook van 50 cm opgenomen. De Gasunie wordt nader geraadpleegd voorafgaand aan het bouwen van de woning. Op dat moment wordt door middel van graafwerk door de Gasunie de exacte ligging van de hartlijn van de gastransportleiding bepaald, inclusief de bijbehorende beschermingszone van 5 meter. In de regels is deze zone opgenomen als 'overige zone – overlegzone gasleiding'.

De Gasunie heeft een reactie verzonden naar aanleiding van de publicatie van het voorontwerp bestemmingsplan, reactie d.d. 5 juni 2015 zie ook bijlage 9. Deze reactie betrof:

- het ontbreken van de gastransportleiding aan de uiterste westelijke kant van het plangebied, deze is in het ontwerp bestemmingsplan alsnog opgenomen
- opmerking over de ligging van de gastransportleiding het meest nabij de westelijke woning, na afstemming met de Gasunie is op de verbeelding een strook van 50 cm opgenomen waarover nader overleg wordt gevoerd, zie bovenstaande toelichting.

4.12 Verkeer en parkeren

Verkeer

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

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

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

Parkeren

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

Hoofdstuk 5 Juridische opzet

5.1 Inleiding

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

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

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

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

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

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

en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:

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

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

5.2 Opbouw van de regels

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

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

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. In dit hoofdstuk zijn artikelsgewijs de regels behorende bij de specifieke bestemming neergelegd. De artikelen zijn opgezet volgens een vast stramien (conform SVBP 2012), voor zover deze relevant zijn voor het betreffende artikel:

- Bestemmingsomschrijving
hierin is bepaald voor welke doeleinden de gronden bestemd zijn (m.a.w. voor welk gebruik de gronden zijn gereserveerd);
- Bouwregels
in deze bepaling is aangegeven aan welke maatvoeringseisen de bebouwing binnen de betreffende bestemming moet voldoen;

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

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

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

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

- Algemene aanduidingsregels
In dit artikel is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Hierin kunnen verplichtingen worden opgenomen, welke als voorwaarde aan de gewijzigde bestemming worden gesteld. Door deze verplichtingen op te nemen kan het bevoegde gezag handhavingsmaatregelen nemen wanneer de verplichtingen niet worden nagekomen.
- 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 bestemmingsplan

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

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

Dit bestemmingsplan kent de bestemming Wonen en de dubbelbestemming Leiding – Gas. Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen met verschillende kleuren weergegeven. Voorts zijn diverse aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

Wonen (artikel 3)

De gronden binnen “wonen” zijn bestemd voor maximaal drie vrijstaande woning met bijgebouwen, drie aaneengebouwde woningen in de monumentale boerderij Het Rolland en een woning in het bijgebouw bij Het Rolland. Binnen de bestemming wonen is in een deel van de monumentale boerderij een kantoor of een praktijkruimte toegestaan.

Voor de maatvoering van de vrijstaande woningen geldt een inhoudsmaat van maximaal 1.000 m³ en oppervlakte maat van 120m² voor bijgebouwen. De maximale bouwhoogte voor de woningen is 10 meter met een goothoogte van maximaal 5 meter. Voor de bijgebouwen geldt een maximale bouwhoogte van 6 meter en een goothoogte van 3 meter.

Binnen de bestemming wonen zijn een aantal afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Dit zijn onder andere mantelzorg en bedrijfsmatige activiteiten mits deze qua aard en omvang en invloed op het milieu en de omgeving beperkte effecten hebben (categorie A bedrijven).

Tuin (artikel 4)

Ter borging van de zichtlijn vanaf de achterzijde van de boerderij het Rolland naar de Hogewaldstraat is een deel van het gebied bestemd als “tuin”. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend zogenaamde bouwwerken, geen gebouw zijnde, tot maximaal 1 meter hoog worden gebouwd.

Leiding – Gas (artikel 5)

In het plangebied zijn gasleidingen aanwezig met een bijbehorende belemmeringenstrook van 5 m, waarvoor een dubbelbestemming is opgenomen. In deze belemmeringenstrook mogen uitsluitend

bouwwerken ten behoeve van de gasleiding worden opgericht, het oprichten van gebouwen ten behoeve van de onderliggende bestemming is uitsluitend mogelijk na het verlenen van een omgevingsvergunning.

Voor de gasleiding is verder een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden die de gasleiding kunnen beschadigen (voorheen aanlegvergunning stelsel). Dit houdt onder meer in dat voor het planten van (diep wortelende) bomen en het aanleggen van verhardingen een omgevingsvergunning door burgemeester en wethouders moet worden verleend.

Algemene aanduidingsregels (artikel 8)

Ter borging van de beëindiging van het agrarische bedrijf en de sloop van de agrarische gebouwen (niet zijnde de monumentale panden van Het Rolland), is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. De agrarische bedrijfsvoering en het agrarisch gebruik van de gronden dient te zijn beëindigd binnen een half jaar en de panden moeten zijn gesloopt binnen een jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

Deze verplichting is als een zone over het gebied van het agrarische bedrijf gelegd.

Overgangsrecht (artikel 10)

In het artikel over het overgangsrecht is ten aanzien van het agrarische gebruik en de te slopen gebouwen een uitzondering gemaakt, zie ook de toelichting op artikel 8 hierboven.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De percelen zijn eigendom van de initiatiefnemers, de realisatie van de nieuwe woningen en de onderzoeken zijn voor rekening van de initiatiefnemers. De procedurele kosten komen voor rekening van de gemeente op basis van de gemeentelijke legesverordening.

6.2 Overleg en inspraak

Het ontwerp bestemmingsplan “Beuningen, Hogewaldstraat 1, 1a, 1b en 1c” wordt conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende instanties. De resultaten van het overleg zullen in de toelichting worden opgenomen.

6.3 Inspraak

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft op grond van de gemeentelijke inspraakverordening van 8 mei 2015 tot en met 21 mei 2015 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen reacties binnengekomen.

Na afloop van de inspraak termijn is op 8 juni een reactie van de Gasunie ontvangen, zie bijlage 9. Deze heeft betrekking op de ligging van de gasleidingen in het gebied. Omdat deze reactie buiten de termijn is ontvangen is geen inspraaknota gemaakt. Wel is naar aanleiding van deze reactie en in nadere afstemming met de Gasunie het ontwerp bestemmingsplan aangepast, zie hiervoor paragraaf 4.11 van deze toelichting.

Eveneens na afloop van de inspraak termijn is op 16 juni een reactie van het Waterschap Rivierenland ontvangen op het voorontwerp-bestemmingsplan, zie bijlage 10. Deze reactie heeft betrekking op de toevoeging in artikel 3 en 4 van de regels van het bestemmingsplan voor het gebruik van de gronden voor ‘water en waterhuishoudkundige voorzieningen’. Daarnaast is de watertoets van de toelichting (paragraaf 4.8) aangevuld naar aanleiding van deze reactie. De reactie van het waterschap was op een dusdanig moment ontvangen dat deze niet meer is verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan, maar in het definitieve plan. Zie ook de ambtshalve wijzigingen hieronder.

6.4 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan ‘Beuningen, Hogewaldstraat 1, 1a, 1b en 1c’ heeft, conform de uniforme voorbereidingsprocedure op basis van afdeling 3.4 van Algemene wet bestuursrecht, gedurende 6 weken voor een ieder ter visie gelegen. Deze periode was van 25 juni tot en met 5 augustus 2015. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

6.5 Ambtshalve wijzigingen

In het vastgestelde bestemmingsplan zijn drie wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan, zie de reactie van het Waterschap onder 6.3 hierboven en in juli is het benodigde aanvullende onderzoek naar een mogelijke zinkverontreiniging in de bodem gedaan.

Deze wijzigingen betreffen:

- wijziging van de regels, artikel 3 en 4, door toevoeging van het gebruik van de gronden voor ‘water en waterhuishoudkundige voorzieningen’
- aanpassing van de waterparagraaf in de toelichting, paragraaf 4.8
- aanvulling van de paragraaf over de bodem, zie paragraaf 4.2.

6.6 Vaststelling van het bestemmingsplan

Tijdens de raadsvergadering van 22 september 2015 wordt het bestemmingsplan naar verwachting vastgesteld, inclusief bovengenoemde ambtshalve wijzigingen.

Bijlagen bij de toelichting

- Bijlage 1 [beeldkwaliteitplan Hogewaldstraat](#)
d.d. 12 december 2013,
vastgesteld cie. ruimtelijke kwaliteit gemeente Beuningen d.d. 13 december 2013
- Bijlage 2 [bodemonderzoek](#)
Econsultancy, BEU.PIE.NEA nr 13101810, 4 maart 2014
verkennd bodemonderzoek en verkennd onderzoek asbest in bodem en puin
- Bijlage 3 [bodemonderzoek OCB](#)
Econsultancy, BEU.PIE.AAN nr 141222191, 5 februari 2015
verkennd bodemonderzoek naar OCB verontreiniging
- Bijlage 4 [akoestisch onderzoek](#)
Buro Rodoe, beu-005, januari 2014
akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa
- Bijlage 5 [externe veiligheid onderzoek](#)
Buro Rodoe, beu-005.2.2, maart 2014
onderzoek naar het groepsrisico i.v.m. aanwezigheid van gasleidingen
- Bijlage 6 [flora en fauna onderzoek](#)
Econsultancy, BEU.PIE.ECO nr. 13101812 d.d. 19 februari 2014
quickscan onderzoek naar effecten op flora en fauna
- Bijlage 7 [verkennd archeologisch onderzoek](#)
ADC ArcheoProjecten, nr. 3546 d.d. 4 juni 2014
bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek
- Bijlage 8 [karterend archeologisch onderzoek](#)
ArcheoPro Archeologisch rapport nr 14106 d.d. 9 januari 2015
karterend booronderzoek
- Bijlage 9 [ondergrondse gastransportleidingen](#)
reactie Gasunie d.d. 5 juni 2015 op het voorontwerp bestemmingsplan
- Bijlage 10 [wateradvies](#)
reactie Waterschap Rivierenland d.d. 15 juni 2015 op voorontwerp bestemmingsplan
- Bijlage 11 [nader bodemonderzoek zink](#)
Econsultancy, BEU.PIE.NAD nr 15011088, 23 juli 2015
nader onderzoek ter afperking zinkverontreiniging