

Toelichting

Beuningen, Hosterdstraat 4

NL.IMRO.0209.BPhosterdstr4beu-vadf
status: bestemmingsplan vastgesteld

14 juli 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.....	8
2.1	Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur, bestaande situatie	8
2.2	Toekomstige situatie	11
2.3	Stedenbouwkundige en landschappelijke randvoorwaarden.....	12
2.4	Conclusie	13
Hoofdstuk 3	Beleidskader	14
3.1	Algemeen.....	14
3.2	Rijksbeleid.....	14
3.3	Provinciaal beleid	15
3.4	Regionaal beleid	17
3.5	Gemeentelijk beleid	17
Hoofdstuk 4	Milieu- en omgevingsaspecten.....	21
4.1	Algemeen.....	21
4.2	Bedrijven en milieuzonering.....	21
4.3	Bodem	22
4.4	Wegverkeerslawaaï	23
4.5	Luchtkwaliteit	24
4.6	Externe veiligheid	24
4.7	Geur	25
4.8	Watertoets	26
4.9	Ecologie	29
4.10	Cultuur & archeologie	29
4.10.1	Cultuurhistorie.....	29
4.10.2	Archeologie.....	30
4.11	Kabels en leidingen.....	32
4.12	Verkeer en parkeren.....	32
Hoofdstuk 5	Juridische opzet.....	33
5.1	Inleiding	33
5.2	Opbouw van de regels.....	33

5.3	Bestemmingen.....	35
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	37
6.1	Economische uitvoerbaarheid.....	37
6.2	Overleg en inspraak.....	37
Bijlagen bij de toelichting		39
Bijlage 1	bodemonderzoek	39
Bijlage 2	akoestisch onderzoek	39
Bijlage 3	externe veiligheid onderzoek	39
Bijlage 4	watertoets	39
Bijlage 5	archeologisch onderzoek.....	39
Bijlage 6	flora en fauna onderzoek	39
Bijlage 7	vleermuizen onderzoek	39

Overzichtskaart



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

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Hosterdstraat 4 in Beuningen ligt een perceel met een bedrijfsbestemming voor een hoveniersbedrijf.

De initiatiefnemers hebben het doel om de bedrijfsmatige activiteiten te beëindigen en de aanwezige bedrijfsopstallen te amoveren.

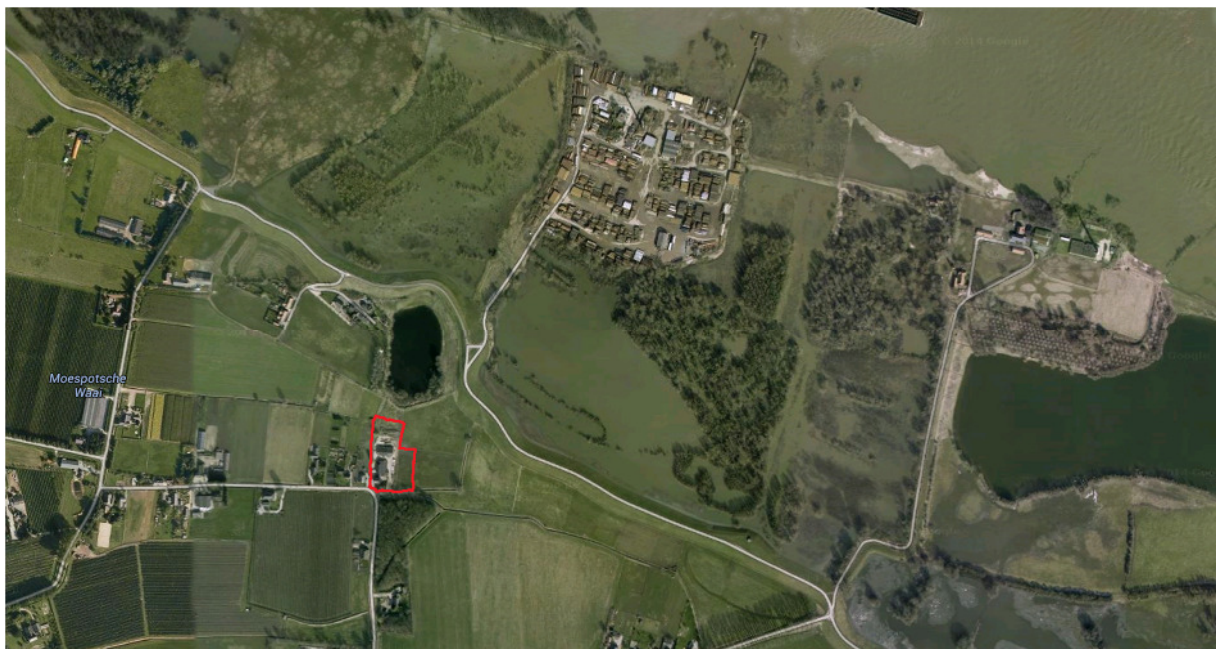
De huidige bedrijfswoning blijft behouden en wordt als zelfstandig woonhuis bestemd, daarnaast is het doel een nieuw woonhuis op het perceel te bouwen.

Het college van B&W van de gemeente Beuningen heeft bij wijze van principe besluit op 15 oktober 2013 ingestemd met deze ontwikkeling. Om deze ontwikkeling planologisch mogelijk te maken dient het voor het plangebied geldende bestemmingsplan te worden herzien.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt ten noorden van het dorp Beuningen aan de Hosterdstraat, in het buitengebied.

In de omgeving van het plangebied langs de Hosterdstraat staan woonhuizen. Aan de westzijde, op een wat grotere afstand, liggen enkele agrarische bedrijven aan de Waardhuizenstraat. Ten zuiden ligt een perceel met bomen, met de bestemming bos. Noordelijk ligt de Moespotse Waai, een restant van een dijkdoorbraak, en vervolgens de dijk langs de Waal.



luchtfoto omgeving met globale aanduiding van het plangebied



zicht vanaf de Hosterdstraat

1.3 Geldend bestemmingsplan

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

In dit bestemmingsplan is voor Hosterdstraat 4 als bestemming opgenomen 'bedrijf', uit de categorieën 1, 2 en 3.1, met mogelijkheden voor buitenopslag en een bedrijfswoning. Daarnaast is een dubbelbestemming opgenomen ter bescherming van mogelijke waardevolle archeologische waarden in de ondergrond.

Het gebied tussen de bedrijfsbestemming en het water (Moespotse Waai), heeft de bestemming agrarisch met waarden, de waarde betreft met name de landschappelijke, natuur- en cultuurhistorische waarden. Dit gebied blijft ongewijzigd, en is niet opgenomen in het nieuwe plangebied.

Aan de zuidoostkant van het plangebied ligt een gastransportleiding. Ter plaatse van deze gasleiding en een zone van 5 meter aan weerszijden, is geen bebouwing toegestaan.



uitsnede kaart bestemmingsplan Buitengebied Beuningen

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

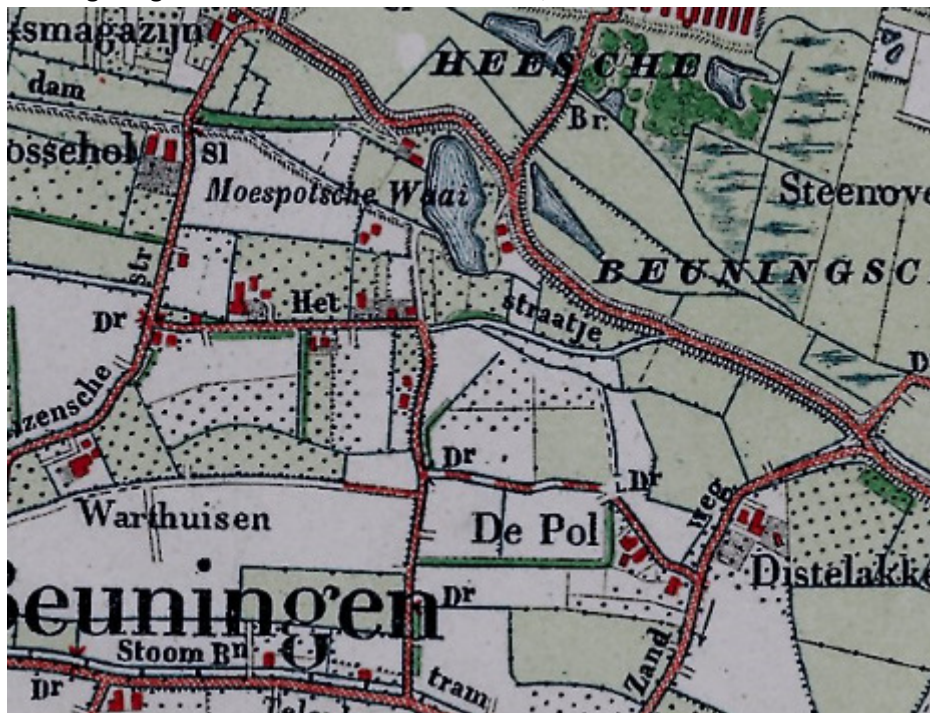
Historie

Het gebied ten noorden van de Van Heemstraweg is een oeverwallen- en stroomruggengebied. Aan de noordrand van het plangebied ligt een kweldam, deze is zichtbaar in het landschap. De Moespotse Waai is een wiel of kolk, ontstaan als gevolg van een voormalige dijkdoorbraak.

De bevolking van de rivierengebieden vestigde zich van oudsher voornamelijk op natuurlijk gevormde hoogten, zoals oeverwallen, rivierduinen en stroomruggen. In de perioden van hoge waterstanden hebben de bewoners de natuurlijke ruggen opgehoogd. De stroomruggronden en overslaggronden waren voor akkerbouw, waaronder fruitteelt, zeer geschikt.

De Hosterdstraat was in het verleden een doorlopende weg in oostelijke richting naar de dijk 'het straatje' genaamd.

De omgeving kenmerkte zich door landbouw, waaronder veel fruitteelt.



Ruimtelijke structuur

De bestaande bebouwing in de omgeving van het plangebied zijn van verschillende soorten en typen bebouwing. Het betreft voor een belangrijk deel vrijstaande – voormalige – agrarische bebouwing, in linten langs de wegen, afgewisseld door onbebouwde ruimte. Deze tussenliggende ruimtes zijn veelal nog in gebruik als weide of boomgaard. De aanwezige erf- en wegbeplanting is van grote invloed op het landschapsbeeld. De Hosterdstraat is een smalle straat, zonder laanbeplanting. Direct ten zuiden van het plangebied ligt een klein bosperceel met gebiedseigen bomen (o.a. els, esdoorn, wilg, etc.).

Het plangebied heeft min of meer een langwerpige vorm in noord-zuidrichting. De omliggende kavels zijn langgerekt in noord-zuidrichting, dit geldt ook voor het perceel Hosterdstraat 4. De woningen zijn gericht op de Hosterdstraat, zowel met kopgevels als langsgevels. Bij de meeste

woningen is sprake van meerdere bijgebouwen achter de woning, bij een aantal zijn dit flinke bijgebouwen, die ook op een grotere afstand van de woning liggen.

Bestaande situatie



Op het huidige bedrijfsterrein staan twee grote schuren, een kleinere schuur en een ruimte voor buitenopslag, het terrein is volledig verhard.

Oorspronkelijk zijn de schuren gebouwd als veeschuur, met name ten behoeve van de veehandel. Na de MKZ-crisis van 2001 en daarmee de sluiting van diverse veemarkten, betrof de hoofdactiviteit een hoveniersbedrijf.

De bedrijfsgebouwen zijn eenvoudige loodsschuren met een dak van golfplaten. De verharding bestaat uit betonklinkers en betonnen platen. Het terrein ligt open in het veld, met zichtlijnen van af de dijk. Alleen aan de achterzijde is het afgeschermd met een rand van beplanting (pseudo laurier). Er zijn twee inritten, een aan de westzijde en een aan de oostzijde. De inrit aan de westzijde is bedoeld voor de huidige woning, deze inrit is verhard met gebakken klinkers. De ruimte voor de inrit aan deze zijde is vrij smal met 5,5 meter. De inrit aan de oostzijde is voor het bedrijf. Deze begint met een halfverharding vanaf de Hosterdstraat, en gaat daarna over in betonplaten en betonklinkers. De oostelijke punt van de bedrijfslocatie is momenteel in gebruik als paardenbak. Het bouwblok omvat het gehele perceel met bedrijfsbestemming.

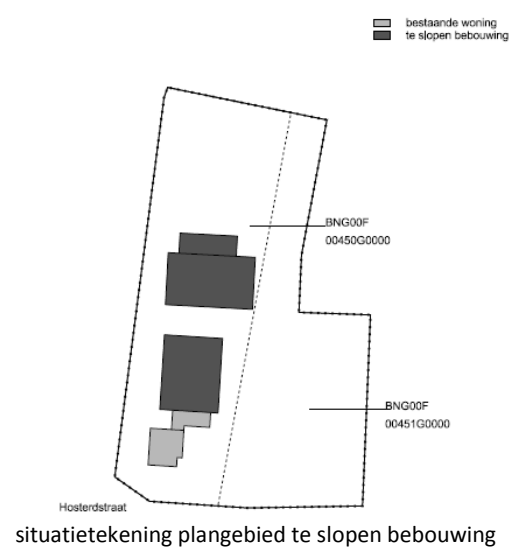
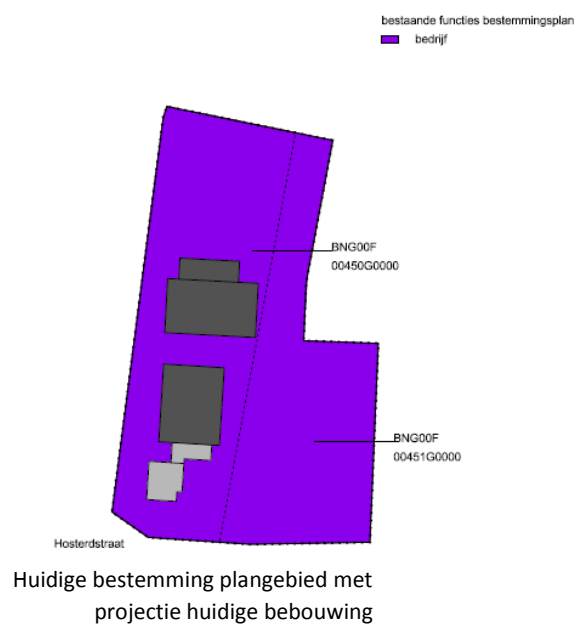
Ten noorden van de bedrijfslocatie is een perceel is een perceel agrarische grond, dit loopt door tot aan de kolk – Moespotse Waai.



zicht vanaf de oostzijde



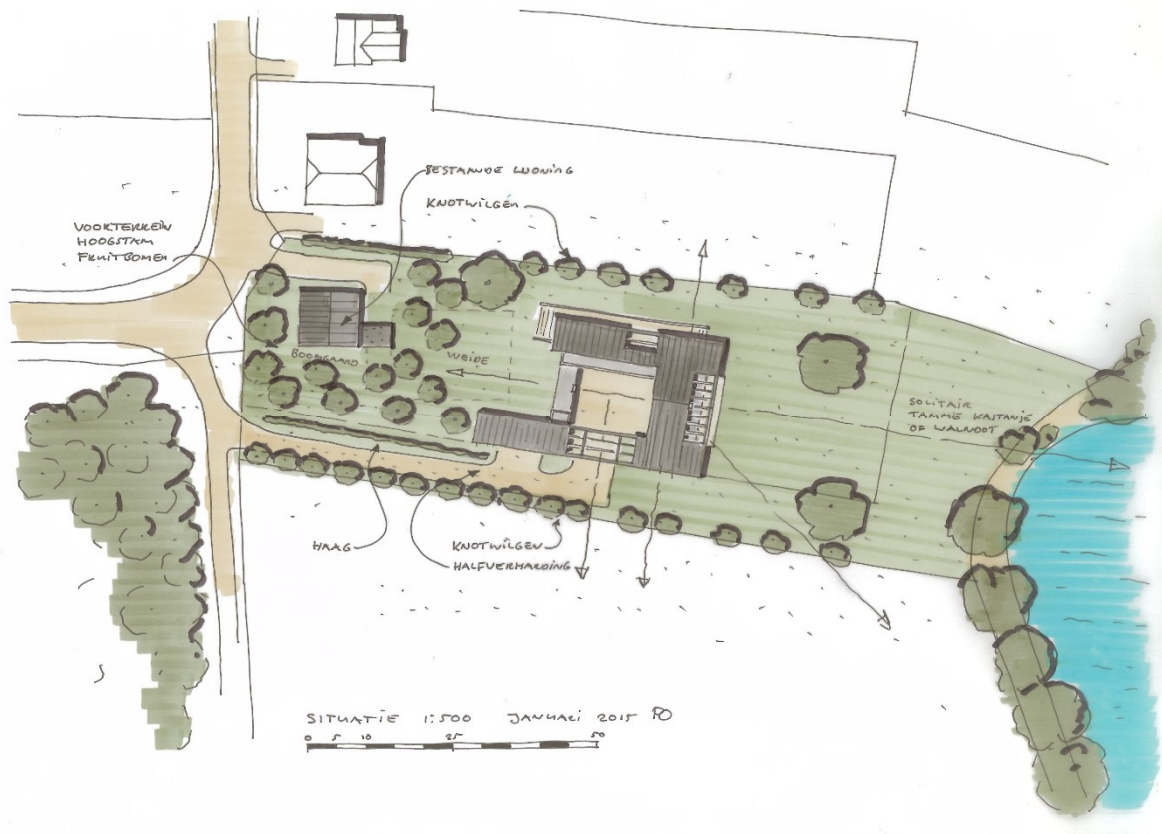
zicht vanaf de dijk



2.2 Toekomstige situatie

In het plangebied wordt de ontwikkeling beoogd van:

- sloop van de bedrijfspanden
- wijziging van de bestemming van bedrijf naar wonen
- sloop van de bestaande bedrijfspanden
- bouw van een nieuwe woning op de locatie van de huidige bedrijfspanden
- de huidige bedrijfswoning te wijzigen in een burgerwoonhuis



schetsontwerp van mogelijke nieuwe inrichting van het terrein, bron Pieter Oosterhout Buro voor Architectuur BNA

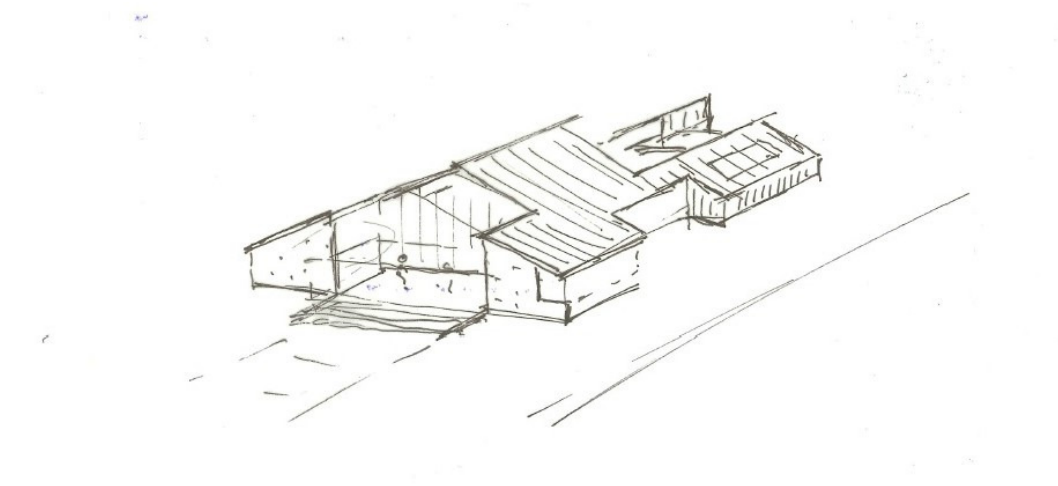
Na de sloop ontstaat een unieke kavel aan de noordzijde van het perceel, welke doorloopt tot aan de kolk. De natuurlijke omgeving van het perceel leidt tot een oriëntatie van de nieuwe woning richting deze kolk en de verderop gelegen Waalbandijk. De beide woningen komen daardoor min of meer met de achterzijden naar elkaar te staan.

Vanuit de openbare ruimte bezien verdwijnt de huidige 'achterkant' van het bedrijfsperceel, en zijn met name voorgevels te zien.

Voor de verkaveling is gezocht naar een redelijke verdeling van de beide nieuwe kavels, ook in relatie tot de omgeving. De omliggende kavels zijn langgerekt in noord-zuidrichting, dit geldt ook voor het perceel Hosterdstraat 4. De woningen zijn met gericht op de Hosterdstraat, zowel met kopgevels als langgevels. Bij de meeste woningen is sprake van meerdere bijgebouwen achter de woning, bij een aantal zijn dit flinke bijgebouwen, die ook op een grotere afstand van de woning liggen.

Door het plaatsen van de bijgebouwen achter de woning en de omgekeerde oriëntatie van de nieuwe woning, ligt het te bebouwen gebied in de nieuwe situatie in feite tussen de beide voorgevelrooilijnen.

Voor het ontwerp van de nieuwe woning wordt aansluiting gezocht bij het omliggende agrarische landschap en daarbij behorende gebouwtypologieën. Ook het materiaalgebruik zal hierbij in aansluiting zijn.



schetsontwerp nieuwe woning

Het concept voor het ontwerp is gebaseerd op een agrarische schuur met een lage goot. Het hoofdgebouw en de bijgebouwen zijn visueel in één massa opgenomen. Evenals buitenruimtes zoals terrassen, veranda en balkon, deze zijn ook in de hoofdmassa opgenomen. Hierdoor kan het omliggende landschap tegen het gebouw 'aan groeien' en wordt het een gebouw in het landschap.

Het dak wordt van een metaalachtig materiaal (zink) en voor de wanden is min of meer sprake van een inverse in materiaal gebruik: de buitenste buitenwanden krijgen een houten gevelbekleding en meer naar binnenspringende delen wordt stenen toegepast, porfierkeien.

2.3 Stedenbouwkundige en landschappelijke randvoorwaarden

Landschappelijke randvoorwaarden van het gebied

Het verdwijnen van de bestaande bedrijfsopstallen en de omzoming van het perceel met pseudolaurier, levert een verbetering op van de landschappelijke omgeving.

Het nieuwe kavel heeft een unieke ligging, met zichtlijnen naar de dijk, het omliggende agrarische landschap en tussen het kavel en de dijk een kolk – de Moespotse Waai.

De nieuwe woning staat in het landschap, in de open ruimte. Dit betekent dat deze van diverse zijden, vooral vanaf de dijk beleefbaar wordt. Dit vraagt om een goede landschappelijke inpassing van de woning en de kavelinrichting.

Om de openheid van het landschap te borgen, blijft de bestemming agrarisch van de huidige strook weiland aan de noordzijde van het plangebied ongewijzigd (deze strook is niet opgenomen in het plangebied). Dit kan eventueel wel worden ingericht als een landschapstuin. Daarnaast wordt binnen de bestemming wonen het meest noordelijke deel niet bebouwd, dit ook ter borging van de openheid van het landschap en de zichtlijnen van en naar de dijk. In de verbeelding en de regels van

dit bestemmingsplan is dit vastgelegd door het opnemen van een voorgevellijn, de voorgevel dient achter (ten zuiden) van deze lijn te worden gepositioneerd.

De toegangsweg naar de nieuwe woning wordt de huidige oostelijke entree met halfverharding. De huidige entree aan de westzijde is te smal om voor beide woningen te kunnen worden gebruikt. Wel blijft de huidige halfverharding bestaan, zodat het een landschappelijk karakter behoudt. Langs deze entree wordt een rij met gebiedseigen bomen geplant.

De bestaande paardenbak verdwijnt, dit wordt onderdeel van het weiland.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Deze unieke locatie vraagt een zorgvuldige en kwalitatieve architectuur. De situering achter de bestaande woning en de nabijheid van de Waalbandijk geeft aan dat de woning geen duidelijke voorgevel heeft. Veel meer vraagt het om een alzijdige benadering. Om de bijzondere omgeving te ervaren is het wenselijk het woonprogramma en het contact met buiten over de gevels te verdelen. Ook de passant die, al of niet recreatief, gebruik maakt van de Waalbandijk mag getrakteerd worden op een bijzonder woonhuis.

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

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

2.4 Conclusie

Het bestaande (hoveniers-)bedrijf op de locatie Hosterdstraat 4 wordt beëindigd en planologisch gewijzigd in twee woonhuizen.

Met de inrichting van het plangebied en de afzonderlijke kavels wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de bijzondere 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

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.

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. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Deze belangen zijn opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

Daarnaast is in de SVIR de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) met ingang van 1 oktober 2012. Het Bro bepaalt dat voor ondermeer 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.

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

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

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

Uit actuele jurisprudentie blijkt dat de realisatie van één extra woning niet wordt gezien als een stedelijke ontwikkeling. Toepassing van de ladder is niet noodzakelijk.

Conclusie

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

3.3 Provinciaal beleid

Provinciale Omgevingsvisie Gelderland

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

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

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

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

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

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

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

Omgevingsverordening

De doelstellingen uit de omgevingsvisie zijn juridisch vertaald in de omgevingsverordening. De omgevingsverordening is op 24 september 2014 vastgesteld en op 18 oktober 2014 in werking getreden.

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

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

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

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

Conclusie

Het initiatief past binnen het provinciale beleid.

3.4 Regionaal beleid

Regionaal Plan 2005 – 2020

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

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

Het plangebied is gelegen in de zone 'Waardevol landschap' zoals deze tussen de Van Heemstraweg en de dijk is opgenomen. Het Regionaal Plan geeft hierover aan dat deze gebieden zijn opgenomen in aanvulling op het Streekplan Gelderland 2005 en dat de kernwaarden voor deze gebieden nader zullen worden bepaald. Deze kernwaarden zijn nog niet nader bepaald door de stadsregio. Het plangebied ligt in het Beuningse Veld. Dit gebied wordt gekenmerkt door een open, kleinschalig oeverwallen- en stroomruggengebied op de overgang van het rivierenlandschap naar de achtergelegen dorpskern en vervolgens het kommengebied.

Bij de ontwikkeling van het plan is rekening gehouden met het verbeteren van het open karakter van het landschap en het verbeteren van de landschappelijke inrichting.

Conclusie

Het initiatief past binnen het regionale beleid.

3.5 Gemeentelijk beleid

Strategische visie

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

1. De 4 verschillende kernen en gemeenschappen zijn uitgangspunt;
2. De gemeente Beuningen wil een compacte, servicegerichte en ondersteunende organisatie zijn;
3. In de gemeente Beuningen kun je duurzaam wonen en leven;
4. De gemeente Beuningen is zuinig op het buitengebied;

5. De economische ontwikkeling van de gemeente Beuningen past binnen het landschappelijke karakter;
6. De gemeente Beuningen is sterk verbonden met de regio en biedt goede leef- en recreatieruimte.

Een belangrijke troef van de gemeente Beuningen in de regio is het zeer uiteenlopende aanbod aan woningen met een tuin. De gemeente stuurt al meer dan 20 jaar op de kwaliteit van leven die in deze regio zo hoog is. Wonen is dan ook de belangrijkste bijdrage aan de omringende regio. De sferen in de gemeente lopen uiteen van uitgesproken dorps in Winssen en Weurt, via het suburbaan en groeiend Ewijk tot het netwerkgewijze, meer kleinstedelijke klimaat van Beuningen.

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

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

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

Structuurvisie gemeente Beuningen

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

In de structuurvisie zijn voor de kern Beuningen een aantal hoofdopgaven 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 verbeterslag 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 het gebied ten noorden van de Van Heemstraweg. Hoofdpoging 2 – versterken van de relatie met het omliggende landschap – is met name bedoeld voor het gebied ten noorden van de Van Heemstraweg.

Door de gemeente zijn specifiek voor dit plan aandachtspunten opgesteld voor de landschappelijke inpassing van dit plan. In het ontwerp van het plan en de inrichting van het perceel is hier rekening mee gehouden. Specifiek betreft dit het behoud van de halfverharding als entree, aanplanten van bomen langs de entree en het borgen van het open karakter van het gebied richting de dijk door behoud van een strook agrarisch gebied (met mogelijkheid van inrichting als tuin) aan de noordzijde van het plangebied.

Landschapsontwikkelingsplan

De gemeente Beuningen heeft in 2006 samen met de gemeente Wijchen en Druten een Landschapsontwikkelingsplan (LOP) opgesteld. De visie zet in op de versterking en ontwikkeling van de verschillende landschapstypen die het landschap in deze gemeenten karakteriseren. Het plangebied is gelegen binnen het gebied 'Waaloeverwallen'. Dit deelgebied is landschappelijk fraai en recreatief zeer aantrekkelijk door de diversiteit, de kleinschaligheid en de groene uitstraling. De diversiteit en kleinschaligheid is terug te vinden in het samenspel van bebouwingslinten, dorpen, weiden en boomgaarden in onregelmatige patronen. Een rijke groene uitstraling is aanwezig in de vorm van rijk beplante erven, boomgaarden, wegbepantingen, windsingels en opslag rond plassen. De groene zones tussen de dorpen versterken het kleinschalige karakter van de Waaloeverwallen. De onderlinge samenhang en de herkenbaarheid van de overgang tussen landschapstypen vormen aandachtspunten bij het vormgeven van nieuwe ontwikkelingen. Het goed vormgeven van deze overgang tussen het oeverwal- en komgebied is bij nieuwe ontwikkelingen een ontwerpogave.

Uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen in de Waaloeverwallen is het behouden van de landschappelijke karakteristieken. De belangrijkste doelstellingen voor dit deelgebied zijn:

- kleinschaligheid behouden en versterken;
- kleinschalige bebouwing toestaan;
- groene zones tussen dorpen handhaven;
- archeologische en cultuurhistorische waarden zichtbaar maken (wielen, kolken, zijkades), en;
- recreatief netwerk actief ontwikkelen, inclusief Koningstraat.

De ontwikkeling van nieuwe landgoederen, buitenplaatsen en landelijk wonen passen bij het beeld van een veelzijdig en toegankelijk landschap met een functie voor landelijk wonen. Er geldt een 'ja,

mits' beleid indien deze ontwikkelingen gericht zijn op de versterking van de kleinschaligheid en de functies van de oeverwallen. De verhouding tussen groen en bebouwing in de linten moet zodanig blijven dat er sprake is van een groen en open lint. Er wordt ingezet op het kleinschalig houden van het patchwork door de aanwezigheid van hagen, bosjes, wegbeplanting en solitaire bomen.

De voorgenomen realisatie van de extra woning draagt bij aan de verwezenlijking van de doelstellingen van deze landschapsvisie. De woning wordt gerealiseerd op het bestaande perceel, waarbij bedrijfspanen worden gesloopt. Door de erfinrichting wordt het perceel als één geheel ervaren en opgenomen in het landschap. Het landschappelijke beeld van de oeverwal wordt versterkt door het weghalen van gebiedsvreemde en planten van gebiedseigen beplanting.

Woonvisie Beuningen

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

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

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

Voor het plangebied is geen specifiek beleid opgenomen.

Beleid functieverandering Buitengebied

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

Onderdeel van het functieveranderingsbeleid is dat voor de sloop van tenminste 750m² bedrijfsgebouwen 1 woning of woongebouw van maximaal 1.000m³ kan worden gebouwd.

Dit beleid is van toepassing op het voorliggende plan.

Conclusie

Het initiatief past binnen het gemeentelijke beleid.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

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

4.2 Bedrijven en milieuzonering

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

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

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

In de omgeving van het plangebied zijn een aantal agrarische bedrijven in de vorm fruitteelt en veeteelt. Voor bedrijfspanden voor de fruitteelt geldt een maximale afstand van 30 meter voor de verschillende milieuaspecten, voor veeteelt is dat 100 meter. De bedrijven bevinden zich op een veel grotere afstand dan 30 m van het plangebied, het meest nabije bouwvlak ligt op ca. 260 meter afstand, hemelsbreed.

Voor boomgaarden is een spuitzone voor bestrijdingsmiddelen niet wettelijk vastgelegd en hoeft planologisch ook niet worden vastgelegd. In het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing is echter wel gewenst hier rekening mee te houden. De richtafstand voor boomgaarden is 50 meter, dit kan worden gereduceerd op basis van bijvoorbeeld aanwezigheid van windhagen of onderbouwing op grond van de overheersende windrichting. Bij het voorliggende plan is geen sprake van boomgaarden binnen een zone van 50 meter vanaf de bestemmingsgrens van de nieuwe woning. In de uiterwaarden, ca. 450 meter van het plangebied ligt Staartjeswaard, een metaalverwerkingsbedrijf met buitenopslag. Hiervoor geldt eveneens een afstand van 100 meter.

Conclusie

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

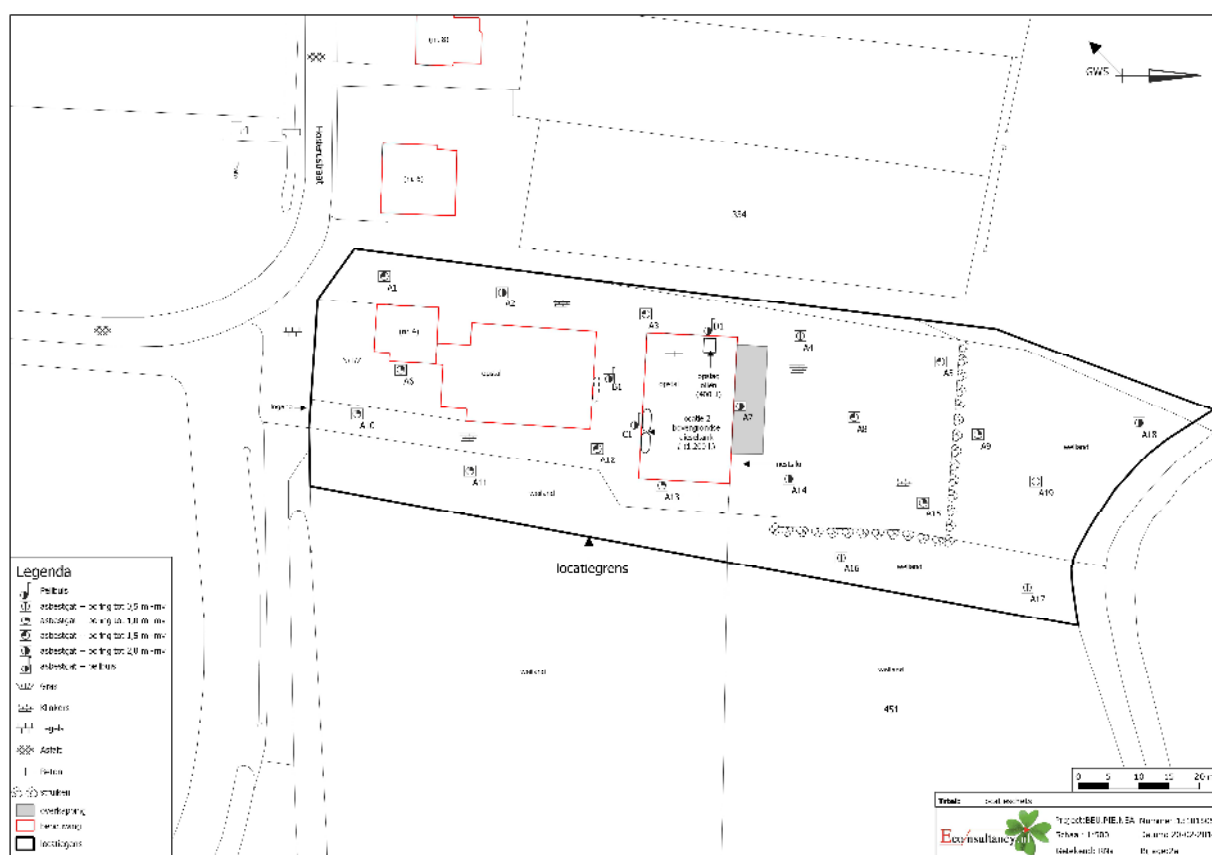
4.3 Bodem

Voor de ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek en een verkennend onderzoek asbest in bodem en puin uitgevoerd (Econsultancy, BEU.PIE.NEA nr 13101805, 5 augustus 2014), zie bijlage 1.

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

Naast de gebruikelijke onderzoeksstrategie is in het onderzoek rekening gehouden met de opslag in het verleden van diesel in een bovengrondse opslagtank, deze tank heeft op een aantal plaatsen op het terrein gestaan.

Vanwege de aanwezigheid van puin in de bodem is gelijktijdig een verkennend onderzoek naar asbest in de bodem gedaan.



Kaart met boorpunten van het verkennende bodemonderzoek en asbestonderzoek in de bodem

Conclusie

De resultaten van het verkennende milieukundige onderzoek zijn dat er licht verhoogde waarden zijn aangetroffen voor enkele elementen, echter de vastgestelde achtergrondwaarden voor boven- en ondergrond van de gemeente Beuningen worden niet overschreden.

De gemeente heeft als bevoegd gezag aangegeven dat er geen reden is voor een nader onderzoek op grond van de uitkomsten van het verkennende bodemonderzoek en het verkennende

asbestonderzoek in bodem en puin, en er is voor wat betreft de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmering voor de bestemmingplanwijziging.

Eventueel te ontgraven grond is niet vrij in gebruik buiten de planlocatie, hiervoor gelden de bepalingen uit het Besluit Bodemkwaliteit.

4.4 Wegverkeerslawaai

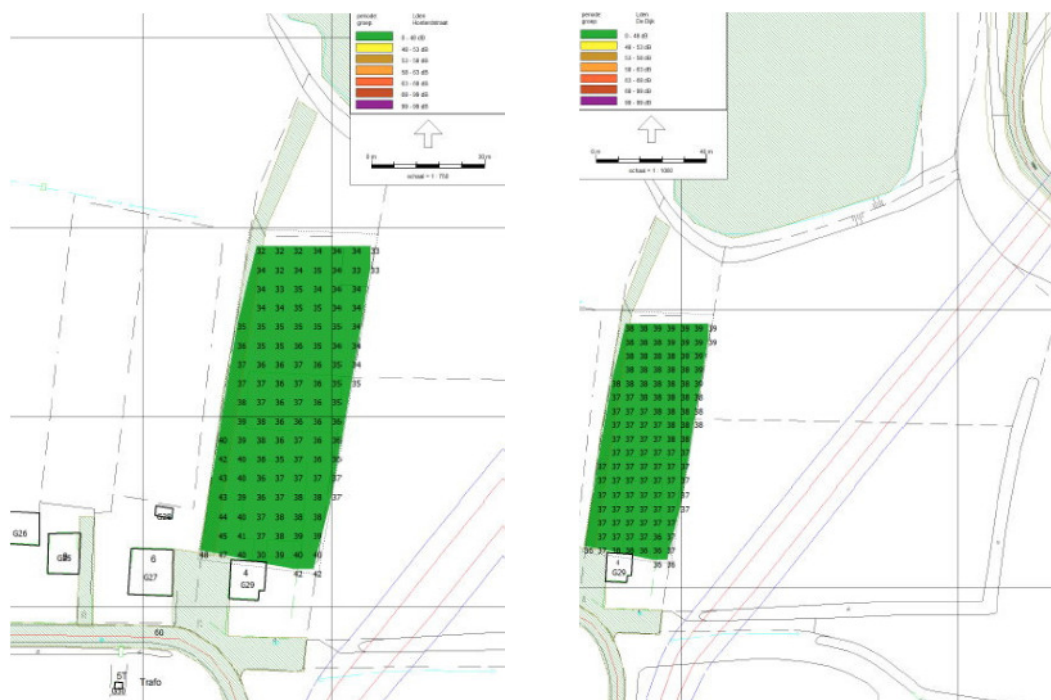
De basis voor de ruimtelijke afweging van geluid is de Wet geluidhinder (Wgh) en het daaraan hangende Besluit geluidhinder (Bgh).

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

Er is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling (Buro Rodoe, beu-005, maart 2014), zie bijlage 2.

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

Op het moment van het onderzoek was nog geen bouwplan bekend voor een nieuw woonhuis. Op grond daarvan zijn er geluidscontouren op het perceel berekend op een hoogte van 7,5 meter, dit komt overeen met een 2^e verdieping van een woonhuis. De geluidsbelasting op lagere hoogten is normaal gesproken op een dergelijke afstand tot de weg lager dan op 7.5 meter. Dit komt door de bodemdemping.



Kaarten met berekende geluidcontouren op grond van wegverkeer, de 1^e kaart betreft de Hosterdstraat, de 2^e kaart de Dijk

Conclusie

De geluidsbelasting als gevolg van wegverkeer van de Hosterdstraat en de Dijk blijft ruim onder de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting. De woningen kunnen, voor het aspect wegverkeerslawaai, overal op de kavel worden gerealiseerd.

4.5 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

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

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

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

Conclusie

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

4.6 Externe veiligheid

Onder externe veiligheid wordt verstaan het beheersen van risico's die voortvloeien uit de opslag, productie, het gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Voor het plangebied is onderzoek gedaan naar het groepsrisico (Buro Rodoe, beu-005.2.2, maart 2014)

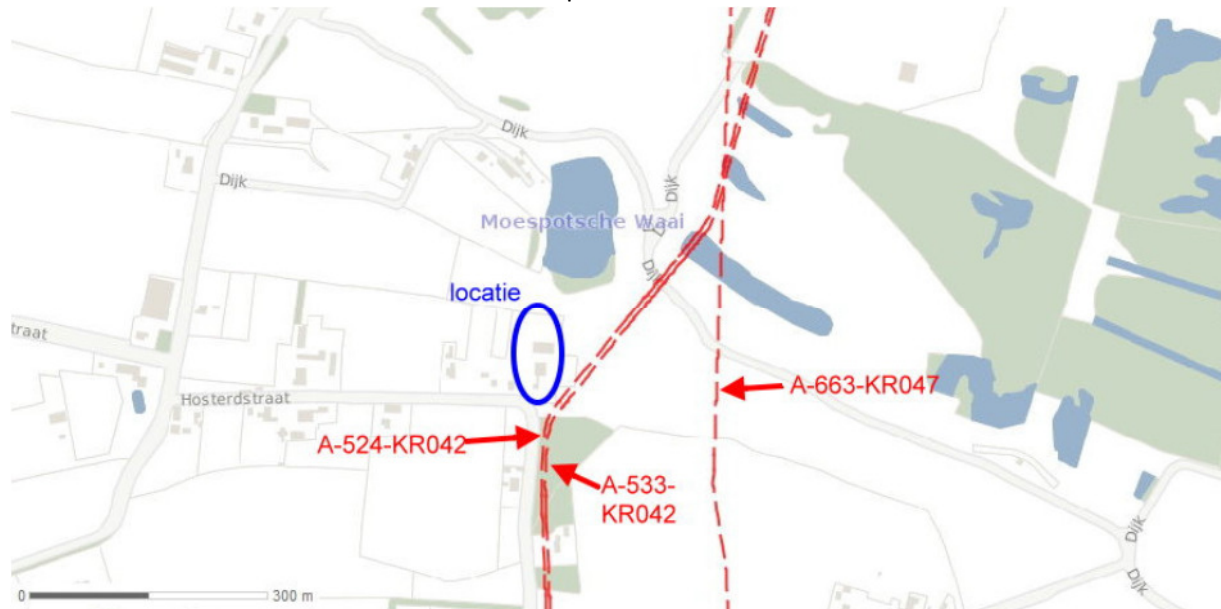
Voor (de omgeving van) de meeste risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. In artikel 1 van het Bevi is bepaald wat kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten zijn. In het besluit zijn ook het plaatsgebonden risico en het groepsrisico gedefinieerd. In de Regeling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

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

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

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

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



Uitsnede provinciale risicokaart Hosterdstraat (bron: provincie Gelderland)

Het onderzoek is gedaan voordat sprake was van een concreet bouwplan voor een nieuwe woning.

De woningen op het perceel liggen ruim binnen het invloedsgebied van de leidingen van drie gasleiding van de N.V. Nederlandse Gasunie. In het onderzoek zijn berekeningen gemaakt van de toename van het aantal aanwezigen in het invloedsgebied.

De drie leidingen hebben een zakelijk rechtstrook van 5 meter, van twee van deze leidingen loopt deze strook door het plangebied. Deze zakelijk rechtstrook is opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan. De leidingen hebben geen relevante 10^{-6} contour en dus geen overlap met de woningen.

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.

4.7 Geur

Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden

gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad. De hindercontour volgt uit het Besluit landbouw milieubeheer en betreft 100 meter tussen inrichting en geurgevoelig object categorie I of II en 50 meter tussen inrichting en geurgevoelig object categorie III, IV of V.

Conclusie

De afstand tussen het plangebied en de meest nabijgelegen inrichting is ca. 260 meter. Dit is ruimschoots buiten een contour van 100 meter. Zowel voor de woningen als voor bedrijven in de omgeving is er geen sprake van belemmering als gevolg van de ontwikkeling op grond van het geuraspect.

4.8 Watertoets

Voor de uitvoering van ruimtelijke plannen dient rekening gehouden te worden met het aspect water. Om dit te kunnen waarborgen is een watertoets verplicht geworden voor diverse ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan. Dit betekent dat het bestemmingsplan een waterparagraaf dient te bevatten, waarin de waterhuishoudkundige situatie wordt beschreven en de effecten van de ruimtelijke veranderingen op de waterhuishouding worden verwoord. Hiertoe is een watertoets gedaan, zie bijlage 3.

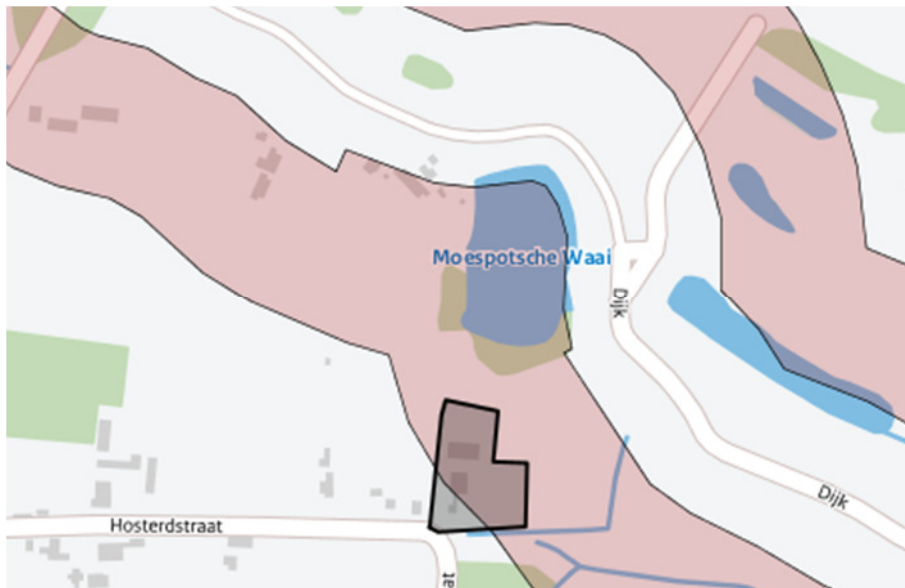
Beleidskader

Waterschap Rivierenland

Het plangebied ligt binnen het waterschap Rivierenland. De algemene randvoorwaarden van het waterschap zijn van toepassing. De inhoudelijke uitgangspunten die het waterschap hanteert bij de watertoets zijn gebaseerd op de wettelijke taken die het waterschap heeft en het beleid van het waterschap voor de wijze waarop die taken zijn ingevuld. Het relevante beleid van het waterschap Rivierenland is vastgelegd in het Waterbeheerplan 2010-2015 en Beleidsregels Keur Waterschap Rivierenland 2009.

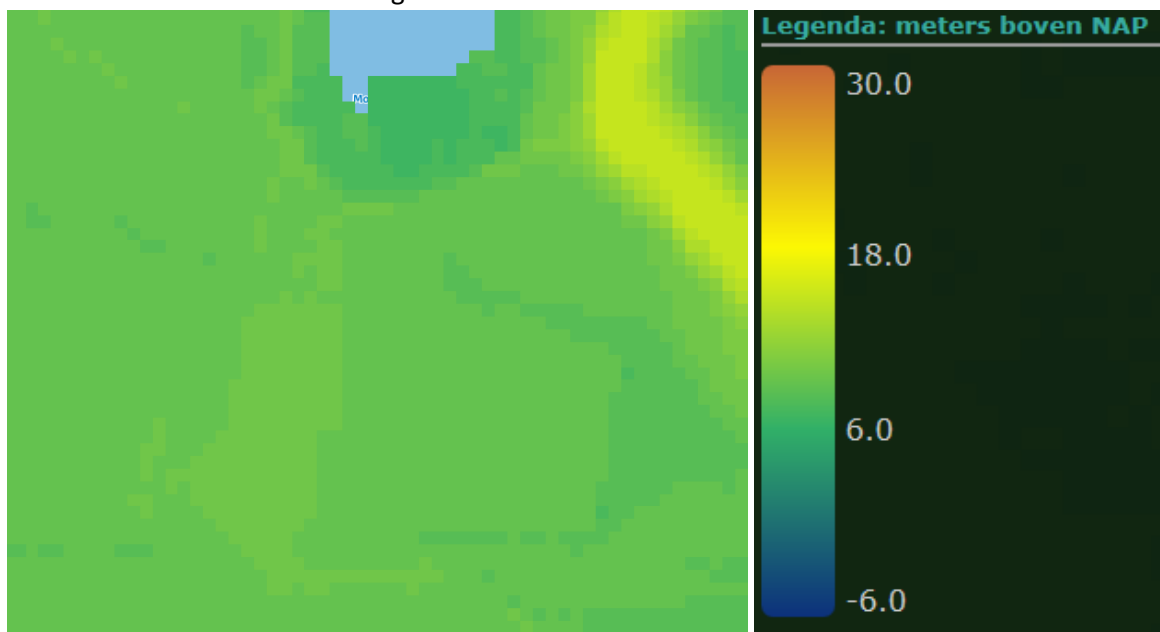
Het plangebied ligt niet in een kern of een beschermingszone van een waterkering. Wel ligt het plangebied in de buitenbeschermingszone van de dijk langs de Waal. In deze zone is zonder vergunning geen diepe afgraving, seismisch onderzoek of een explosiegevaarlijke inrichting toegestaan.

In de watertoets is aangegeven dat het gebied ligt in de buitenste beschermingszone van de waaldijk. In afstemming met het waterschap is deze zone niet opgenomen op de verbeelding of in de regels van het bestemmingsplan.



kaart watertoets waterschap Rivierenland met het plangebied en de buitenbeschermingszones langs de dijk

Bij hoge rivierwaterstanden kunnen gebieden gelegen nabij de rivieren overlast ondervinden van kwel. In het verleden is het plangebied ca. een meter opgehoogd. Voor het nieuwe bouwplan zal het maaiveld verder worden verhoogd met ca. 0.5 meter.



uitsnede algemene hoogte kaart Nederland: zichtbaar is de hogere ligging van het plangebied tov de omgeving

Gemeente Beuningen

Gemeentelijk rioleringsplan 2013 - 2017

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

Samengevat hieruit het volgende:

1. Hemelwater

- Wateroverlast

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

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

- Klimaatverandering

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

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

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

2. Grondwater

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

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

Riolering bestaande situatie

Ter plaatse ligt een drukrioolsysteem, momenteel zijn hier 3 woningen op aangesloten. Een vierde woning kan hier volgens de gemeente Beuningen bij worden aangesloten, mits het hemelwater niet wordt aangesloten. Dit geldt zowel voor de bestaande woning op het perceel als de nieuw te bouwen woning.

Conclusie

De buitenste beschermingszone van de dijk is niet opgenomen in de verbeelding en de regels, in afstemming met het waterschap. Door ophoging van het maaiveld wordt eventuele overlast van kwelwater voorkomen.

Bij het bouwplan van de nieuwe woning wordt het hemelwater niet op de riolering aangesloten, ook zal voor de bestaande woning de hemelwaterafvoer worden afgekoppeld van de riolering voor zover dat nu op de riolering is aangesloten. Deze afkoppeling van het hemelwater komt overeen met het algemene waterbeleid van de gemeente Beuningen en het waterschap Rivierenland.

4.9 Ecologie

Om de uitvoerbaarheid van het plan in de zin van de Wro in te schatten is een onderzoek gedaan naar de effecten op de flora en fauna van het plangebied door de voorgenomen ingreep. Dit onderzoek is gedaan in de vorm van een quickscan, zie bijlage 6 (Econsultancy BEU.PIE.ECO nr. 13101807 d.d. 19 februari 2014).

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

Uit de quickscan is gebleken dat het huidige woonhuis in gebruik is als nestlocatie voor huismussen, in de te slopen schuren zijn hier geen aanwijzingen voor gevonden.

Een aantal panden zijn geschikt voor vleermuizen, waaronder de te slopen panden. De uitkomst van de quickscan is om nader onderzoek te doen naar vleermuizen.

Door Buiting Advies is nader onderzoek gedaan naar vleermuizen, zie bijlage 7 (Buiting Advies, Onderzoek Vleermuizen Hosterdstraat 4 Beuningen, september 2014).

In de voor- en nazomer zijn 4 bezoeken gebracht aan de locatie. Tijdens deze bezoeken is erg weinig vleermuisactiviteit bij de gebouwen geconstateerd en in- of uitvliegende vleermuizen werden niet gezien. Ook de inspectie aan de buitenzijde van de gebouwen leverde geen aanwijzing op voor het gebruik van de gebouwen als verblijfplaats.

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 “jong cultuurland, de voormalige uiterwaarden (Volle Middeleeuwen)”. Het gebied is een kwelkom, waar dijkdoorbraken hebben plaatsgevonden.

De Moespotse waai is een restant van een dijkdoorbraak.



Uitsnede cultuurhistorische verwachtingenkaart (bron: RAAP-rapport 1603)



Kadasterkaart minuutplan 1811 – 1832



Militaire tekening (bonneblad) 1830 – 1850



Kadastrale kaart 1957



Kadastrale kaart 1966

De bebouwing op de planlocatie is van recente datum, deze verschijnt op een kadastrale kaart van 1966. Dit komt overeen met de informatie uit het bouwarchief: in 1960 is vergunning verleend voor het bouwen van een woonhuis en in 1961 voor een landbouwschuur.

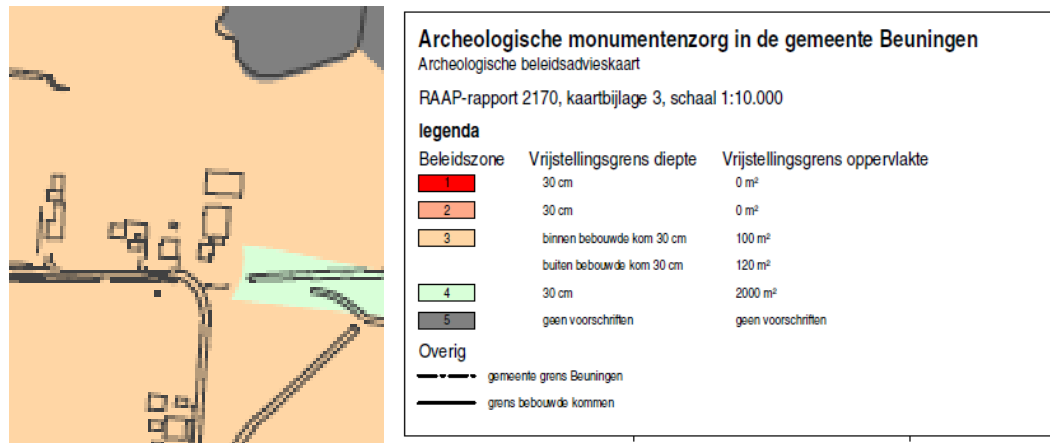
De boerderij westelijk van de planlocatie is van veel older datum, op de cultuurhistorische verwachtingenkaart wordt deze aangeduid als historische huislocatie.

4.10.2 Archeologie

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

Het plangebied heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde, waarbij bij een ingreep groter

dan 120m² en dieper dan 30cm archeologisch onderzoek dient te worden gedaan.



Uitsnede archeologische verwachtingenkaart (bron: RAAP-rapport 2170)

In het plangebied is een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 5 (ADC ArcheoProjecten, nr. 3549, d.d. 15 januari 2014, aangevuld juli 2015).

Bureau onderzoek

Op basis van het bureauonderzoek is een gespecificeerde verwachting opgesteld. Op grond van de ligging op een met dijkdoorbraakafzettingen bedekte oude meandergordel van de huidige Waal moet in het plangebied rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische resten uit de periode vanaf de Late Middeleeuwen. Verder geldt dat het gebied in de Vroege Middeleeuwen geen deel meer uitmaakte van de actieve Waalmeander en theoretisch ook in deze periode dus door de mens in gebruik genomen zou kunnen zijn. Feit is echter dat het gebied in deze periode als gevolg van de natte omstandigheden weinig aantrekkelijk moet zijn geweest voor bewoning. De kans op de aanwezigheid van bewoningssporen uit de Vroege Middeleeuwen wordt daarom verwaarloosbaar klein geacht. Op basis van een opgraving in de nabijheid van het plangebied wordt aangenomen dat de oudste bewoning in het onderzoeksgebied niet verder terug gaat dan de 11^e – 13^e eeuw. In deze periode werd ook begonnen met de aanleg van de noordelijker gelegen Bandijk.

Een eventueel aanwezig laat- of postmiddeleeuws bewoningsniveau zal zich manifesteren als een archeologische laag bestaande uit een vermenging van onder meer kleine fragmenten baksteen, aardewerk, houtskool en bot met het oorspronkelijke substraat. Eventuele resten kunnen echter geheel of gedeeltelijk zijn verspoeld als gevolg van de doorbraak van de Bandijk. Voorts kan verstoring zijn opgetreden door (sub)recente bodemingrepen.

Teneinde bovenstaande verwachting te toetsen en aan te vullen is in het plangebied een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Het booronderzoek wijst uit dat de natuurlijke ondergrond van het plangebied bestaat uit fijnzandige en kleiige oeverafzettingen van de oude Waal, afgedekt door een pakket grindhoudende, grofzandige dijkdoorbraakafzettingen. Gezien het ontbreken van sporen van bodemvorming in de top van de oeverafzettingen zijn de oeverafzettingen mogelijk geërodeerd bij de vorming van de dijkdoorbraakafzettingen. Een eventueel oorspronkelijk aanwezig laatmiddeleeuws bewoningsniveau is daarbij dan eveneens vernietigd. De in de daarboven gelegen dijkdoorbraakafzettingen aangetroffen baksteenresten alsmede de humusaanrijking vormen een aanwijzing dat het pakket is omgewerkt als gevolg van (sub)recente bodemingrepen.

Conclusie

Het advies is het plangebied vrij te geven 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 verstoorde 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.

Er is geen archeologisch onderzoek gedaan in het deel van het plangebied welke een agrarische bestemming krijgt. Ter bescherming van mogelijke archeologische resten wordt voor dit deel van het plangebied in de regels een archeologische dubbelbestemming opgenomen.

4.11 Kabels en leidingen

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

4.12 Verkeer en parkeren

Verkeer

Als gevolg van de toevoeging van een nieuwe woning 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 woning voor een zeer beperkte toename van de verkeersintensiteit.

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

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

Parkeren

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

Hoofdstuk 5 Juridische opzet

5.1 Inleiding

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

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

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

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

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

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

en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:

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

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

5.2 Opbouw van de regels

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3 Bestemmingen

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

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

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen Agrarisch met waarden en Wonen, en de dubbelbestemming Leiding – Gas.

Agrarisch met waarden (artikel 3)

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

Wonen (artikel 4)

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

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

Voor de meest noordelijke woning is een voorgevellijn opgenomen op de verbeelding en in de regels. De voorgevel van deze woning dient achter (ten zuiden) van deze lijn te komen, het doel hiervan is dat voorzijde van deze woning richting de dijk wordt gebouwd en ter borging van de openheid en zichtlijnen de hoofdmassa deze lijn niet overschrijdt.

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

Specifiek voor dit plan zijn binnen de bestemming wonen op de kaart enkele aanduidingen opgenomen en in de regels verwoordt om de landschappelijke inrichting te borgen. Dat geldt voor de bomenrij aan de oostkant van het perceel en de halfverharding van de inrit aan de oostzijde. En daarnaast het openen van een gevellijn, de bebouwing mag deze lijn in noordelijke richting in principe niet overschrijding, ter borging van de openheid van het landschap en de zichtlijnen naar en vanaf de dijk.

Leiding – Gas (artikel 5)

In het plangebied is een gasleiding 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.

Voor de gasleiding is verder een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden die de gasleiding kunnen beschadigen, zoals het planten van (diepwortelende) bomen en het aanleggen van verhardingen.

Waarde – Archeologie 2 en Waarde – Archeologie 3 (artikel 6 en 7)

In het deel van het plangebied welke wordt gewijzigd in wonen is een verkennend archeologische onderzoek gedaan, dit heeft er toe geleidt dat dit deel voor wat betreft archeologie is vrijgegeven. Voor het deel van het plangebied welke een agrarische bestemming krijgt blijft de geldende archeologische bescherming van kracht in de regels.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

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

De kans dat planschade optreedt is uiterst klein. Hiervoor kan worden aangevoerd dat op het perceel nu een bedrijfsbestemming rust. Het perceel is voorzien van een bouwvlak over het gehele perceel. Weliswaar is het aantal te bouwen m²'s ten behoeve van de bedrijfsbestemming beperkt tot maximaal de huidige omvang + 20%, echter dit kan ook gedaan worden door sloop en herbouw van de opstallen op een andere plaats op het perceel.

De nieuwe woonbestemming leidt tot een aanmerkelijk beter woon- en leefmilieu voor de bewoners van de meest nabijgelegen woning aan de westzijde van de Hosterdstraat dan een voortzetting (en het volledig benutten) van de huidige bedrijfsbestemming. Het enige wat kan worden verwacht zijn een paar extra dagelijkse verkeersbewegingen door personenauto's, daar staat tegenover dat de bedrijfsmatige verkeersbewegingen vervallen. Per saldo is dit een vermindering van het verkeer en bijkomend geluid.

Verder leidt de nieuwe woonbestemming niet tot een aantasting van de privacy of lichttoetreding voor de bewoners van de naastgelegen woning. In de huidige situatie kunnen bedrijfspanden worden gebouwd met een goothoogte van 6 meter en nokhoogte van 10 meter. Dit is vergelijkbaar met de maximale hoogte voor de nieuwe woning.

De meest nabij gelegen bedrijven liggen op een zodanig grote afstand van het plangebied dat de functiewijziging naar wonen voor deze bedrijven geen beperkingen oplevert.

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

De economische uitvoerbaarheid is hiermee aangetoond.

6.2 Overleg en inspraak

Het ontwerp bestemmingsplan 'Beuningen, Hosterdstraat 4' heeft, conform artikel 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende 6 weken voor een ieder ter visie gelegen van 9 april tot en met 20 mei 2015. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

6.3 Ambtshalve wijzigingen

In het vastgestelde bestemmingsplan zijn twee wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. Dit betreffen:

- het noordelijke bestemmingsvlak is enigszins groter gemaakt door het opschuiven met ca. 2,5 meter van een scheidslijn met het zuidelijke bestemmingsvlak
- op de agrarische bestemming was per abuis de dubbelbestemming archeologie niet opgenomen, dit is hersteld in het vastgestelde bestemmingsplan.

6.4 Vaststelling van het bestemmingsplan

Tijdens de raadsvergadering van 14 juli 2015 is het bestemmingsplan vastgesteld. Daarbij zijn bovengenoemde ambtshalve wijzigingen door de gemeenteraad overgenomen.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 bodemonderzoek

Econsultancy, BEU.PIE.NEA nr 13101805, 5 augustus 2014
verkennd bodemonderzoek en verkennd onderzoek asbest in bodem en puin

Bijlage 2 akoestisch onderzoek

Buro Rodoe, beu-005, maart 2014
akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 3 externe veiligheid onderzoek

Buro Rodoe, beu-005.2.2, maart 2014
onderzoek naar het groepsrisico i.v.m. aanwezigheid van gasleidingen

Bijlage 4 watertoets

Waterschap Rivierenland d.d. 30 december 2014 en
mail d.d. 8 januari 2015 naar aanleiding van overleg

Bijlage 5 archeologisch onderzoek

ADC ArcheoProjecten, nr. 3549, d.d. 15 juli 2015
bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek

Bijlage 6 flora en fauna onderzoek

Econsultancy, BEU.PIE.ECO nr. 13101807 d.d. 19 februari 2014
quickscan onderzoek naar effecten op flora en fauna

Bijlage 7 vleermuizen onderzoek

Buiting Advies, Onderzoek Vleermuizen. Hosterdstraat 4 Beuningen
d.d. september 2014
veldonderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen