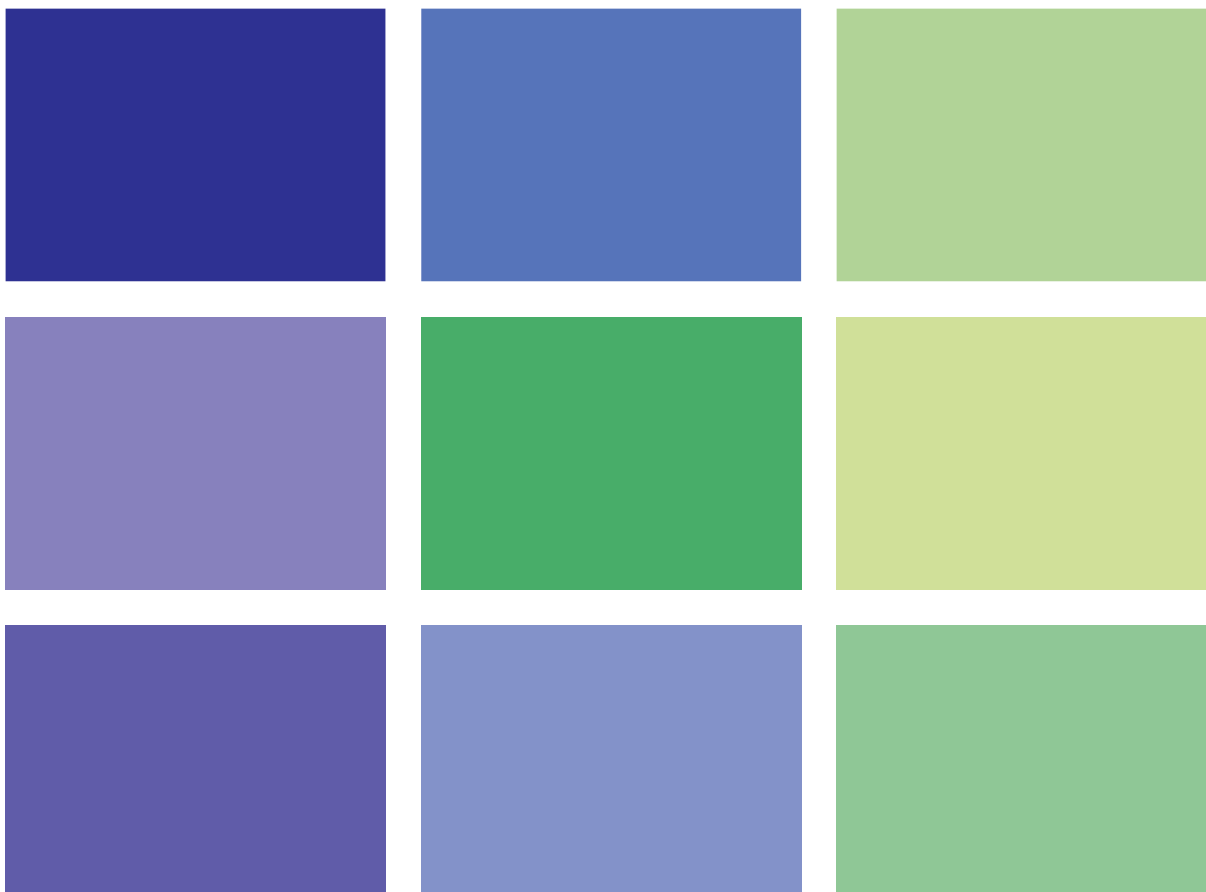


Bestemmingsplan 'Reekstraat 9, Weurt'

Gemeente Beuningen



Bestemmingsplan

‘Reekstraat 9, Weurt’

Gemeente Beuningen

Toelichting

Bijlage

Regels

Bijlage

Datum:

Februari 2012

Projectgegevens:

Projectnummer: 0251327

TOE05-BEU00017-01B

RA001-BEU00017-01B

REG05-BEU00017-01B

TEK05-BEU00017-01B

Vastgesteld: 4 december 2012

Onherroepelijk: 1 februari 2013

Identificatienummer:

NL.IMRO.0209.BPreekstraat9weurt-onhe

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Opbouw van het bestemmingsplan	2
2	Beschrijving bestaande situatie	3
2.1	Ruimtelijke structuur	3
2.2	Functionele structuur	3
2.3	Het initiatief	4
3	Beleidskader	5
3.1	Provinciaal beleid en regionaal beleid	5
3.2	Gemeentelijk beleid	8
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	11
4.1	Bodem	11
4.2	Geluid	12
4.3	Luchtkwaliteit	13
4.4	Externe veiligheid	13
4.5	Kabels en leidingen	14
4.6	Bedrijven en milieuzonering	15
4.7	Water	15
4.8	Flora en fauna	16
4.9	Archeologie	18
5	Juridische planopzet	21
5.1	Plansystematiek	21
5.2	Bestemmingen	21
6	Haalbaarheid	23
6.1	Financiële haalbaarheid	23
6.2	Maatschappelijke haalbaarheid	23
7	Bronnen	25
7.1	Boeken en rapporten	25
7.2	Websites	25

BIJLAGE

- 1 Akoestisch Onderzoek Reekstraat 9 te Weurt, Croonen Adviseurs (2008 / 2011); RAO01-BEU00017-01B
- 2 Notitie / Verklaring Compensatie functieveranderingen op de locaties Distelakkerstraat 10 – 12 te Beuningen en Reekstraat 9 te Weurt (d.d. 16 april 2012)
- 3 Vooroverleg reactie van Provincie Gelderland (d.d. 27 april 2012)



Figuur: situering perceel Reekstraat 9. (Bron: Googlemaps, 2011).



Figuur: planlocatie op topografische kaart (Bron: provincie Gelderland).

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Voorliggend voorontwerpbestemmingsplan betreft de herziening van het bestemmingsplan voor het perceel Reekstraat 9 te Weurt, gemeente Beuningen.

De herziening heeft tot doel het huidige gebruik van een op het perceel gelegen bedrijfsgebouw met bijbehorende grond mede ten behoeve van bedrijfsmatige opslag voor een (handels)bedrijf alsnog planologisch mogelijk te maken. Daarnaast voorziet de herziening in de mogelijkheid voor de (ver)bouw(ing) en het gebruik van de op het perceel gelegen (voormalige) bedrijfswoning met kantoorruimte als twee burgerwoningen. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Beuningen, sectie G, nummer 488 en 489, gelegen aan de Reekstraat te Weurt.

De huidige situatie en de beoogde ontwikkeling is in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Aannemersbedrijf Reekstraat' (uit 1987). De gronden zijn daarin, overeenkomstig het voorheen aanwezige gebruik, specifiek bestemd als 'aannemersbedrijf'. Eén en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals een bedrijfswoning (met kantoorruimte), terreinverhardingen, tuinen, erven en bijbehorende bouwwerken, maar waarbij onder andere elke vorm van (detail)handel is uitgesloten.

Ter plaatse is echter al geruime tijd een handelsbedrijf, in met name computers, computeronderdelen en -accessoires, gevestigd en daarnaast wordt de voormalige bedrijfswoning met kantoor al geruime tijd gebruikt als zelfstandige (burger)woning.

De gemeente Beuningen is voornemens planologische medewerking te verlenen aan het verzoek/beoogde initiatief om te komen tot een actuele planologische regeling waarbij tenminste de actuele gebruikssituatie is toegestaan aangevuld met de mogelijkheid tot splitsing van de woning met aangebouwde kantoorruimte in 2 woningen. Daartoe is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

De bestemmingsplanregeling is daarbij gebaseerd op het gemeentelijke handboek bestemmingsplannen en met name de bestemmingen en regelingen, zoals die voor vergelijkbare functies/bestemmingen zijn opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied voor de gemeente Beuningen (vastgesteld 14 juni 2011), waarin ook de directe omgeving, aan de over-/noordzijde van de Reekstraat is begrepen.

1.2 Opbouw van het bestemmingsplan

In hoofdstuk 2 van voorliggend bestemmingsplan worden de huidige en de gewenste toekomstige situatie geschetst. Hoofdstuk 3 bevat een samenvatting van het relevante beleid. In hoofdstuk 4 wordt de toelaatbaarheid van het initiatief vanuit milieu- en omgevingsaspecten beoordeeld/onderbouwd. In hoofdstuk 5 wordt het juridische plan met gekozen bestemming beschreven. In hoofdstuk 6 wordt de financiële en maatschappelijke haalbaarheid van de voorgestane ontwikkeling behandeld. De bronnen, die bij de totstandkoming van voorliggend plan gebruikt zijn, zijn in hoofdstuk 7 opgesomd.

2 Beschrijving bestaande situatie

Voor het opstellen van een bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangssituatie, ofwel de bestaande situatie, goed in beeld wordt gebracht. In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van deze situatie.

2.1 Ruimtelijke structuur

Het perceel ligt aan de Reekstraat te Weurt, gemeente Beuningen. De Reekstraat vormt de verbinding tussen de Nieuwe Piecklaan in het zuidoosten, die overgaat in de Hogelandsweg. De Hogelandsweg sluit aan op de Neerbosscheweg (A73). In het noorden sluit de Reekstraat aan op de Van Heemstraweg, die in het noordwesten aansluit op de A50. De locatie bevindt zich aan de oostelijke rand van Beuningen.

Het plangebied grenst in het noorden en oosten aan agrarisch gebied met enige verspreide bebouwing, in het zuiden aan een voormalige vuilstort met verderop nog een rioolzuiveringsinstallatie en in het westen aan agrarisch land en een meer parkachtig gebied met enige verspreide bebouwing. De omgeving is daarmee te kenmerken als een agrarisch gebied aangrenzend aan de kern c.q. een kernrandgebied/-zone.

2.2 Functionele structuur

Binnen het plangebied staat aan de noordzijde nu een (voormalige) bedrijfswoning met aangebouwd (voormalig) bedrijfskantoor, die zelfstandig als (burger)woning wordt gebruikt. Ten zuiden daarvan staat een grotere bedrijfshal (oppervlakte 802 m²) met daarvoor gesitueerd nog een kleiner bedrijfsgebouw (oppervlakte 69 m²). Het overige gedeelte van het bedrijfsterrein bestaat uit een overwegend verhard voorterrein (ontsluiting / parkeren) en een eveneens deels verhard terrein naast de hal.

Aan de westzijde van het bedrijfsterrein ligt, buiten het plangebied, nog een paardenrijbak met daarbij een kleine stal.



2.3 Het initiatief

Het initiatief bestaat uit (het verzoek tot) de legalisatie van de activiteiten in de bedrijfshal met bijbehorend buitenterrein ten behoeve van een (lichte) bedrijfbestemming (milieucategorie 1 en 2) waarbinnen tenminste ook handel (geen detailhandel zijnde) conform het huidige gebruik (in onder andere computers, computeronderdelen en – accessoires) kan (blijven) plaatsvinden.

Een dergelijk gebruik is ter plaatse in (milieu)planologisch opzicht, en zoals in paragraaf 4.5 nog nader wordt toegelicht, (veel) beter passend en minder problematisch/storend dan het voorheen gevestigde aannemersbedrijf, zeker ook ten opzichte van de nabij gelegen (burger)woningen in het aangrenzende buitengebied.

Tevens ligt er het verzoek om zelfstandige bewoning van de voormalige bedrijfswoning, conform het huidige gebruik, toe te laten. Dat aangevuld met de mogelijkheid om de voormalige bedrijfswoning annex kantoor te kunnen splitsen in twee burgerwoningen, waarbij het huidige bouwvolume qua bebouwd oppervlak en situering in principe hetzelfde blijft als in de huidige situatie.

Op die wijze vindt er geen verdergaande 'verstening' in het omringende kernrandgebied plaatsvindt en ook uit een oogpunt van milieu is de splitsing aanvaardbaar, zowel over en weer ten opzichte van de, in voornoemde zin, aan te passen bedrijfsbestemming als ook anderszins, zoals in hoofdstuk 4 nog verder toegelicht wordt.

Om planologisch medewerking te kunnen verlenen aan het verzoek is derhalve een herziening van het ter plaatse geldende bestemmingsplan nodig, waarin met het voorliggende bestemmingsplan voorzien wordt.

3 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid dat in dit verband, gezien de beperkte omvang en aard van het initiatief, van belang is. Daarbij gaat het met name om beleid op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. De conclusie van het beleid met betrekking tot het plangebied volgt in de laatste paragraaf van dit hoofdstuk.

3.1 Provinciaal beleid en regionaal beleid

3.1.1 Regionaal Plan 2005-2020 Stadsregio Arnhem Nijmegen (2006)

Het KAN (Knooppunt Arnhem – Nijmegen) heeft tezamen met de provincie Gelderland een regionaal plan voor het KAN gebied opgesteld: Regionaal Plan 2005-2020 ('Sterke steden, sterke regio', oktober 2006).

In dit plan wordt aangegeven dat de huidige ruimtevraag voor wonen en werken aanzienlijk minder groot is dan in het vorige Regionaal Structuurplan is aangegeven. Ter versterking van de ruimtelijk-economische hoofdstructuur wordt in beginsel gekozen voor het beter, efficiënter en hoogwaardiger benutten van het bestaand stedelijk gebied. Duurzaam ruimtegebruik staat hierbij hoog in het vaandel. Voor wonen geldt als doelstelling het verbeteren van de kwaliteit van het wonen in stad, dorp en landelijk gebied, waarbij de relatie met landschap, bereikbaarheid en voorzieningen kwaliteitsfactoren zijn. Daarnaast staat de vernieuwing van het vitaal landelijk gebied centraal.

De planlocatie bevindt zich aan de rand van Beuningen en Weurt. Er is sprake van een relatief weinig ingrijpende wijziging van gebruik voor de betreffende percelen, van een specifiek bedrijfsmatig gebruik naar een ander bedrijfsmatig gebruik en ten dele ook naar wonen. Een en ander draagt bij aan de verbetering van de ruimtelijk-functionele kwaliteiten van de omgeving ter plaatse, zoals op verschillende plaatsen in deze toelichting wordt uiteengezet.

Gelet op het voorgaande past het initiatief in de bestaande stedelijke kernrandzone ter plaatse en het beleid zoals daarvoor (globaal) geformuleerd is in het Regionaal Plan

3.1.2 Provinciale Structuurvisie (voorheen Streekplan Gelderland 2005)

Op 15 december 2010 hebben Provinciale Staten de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) vastgesteld, die vervolgens in werking is getreden op 2 maart 2011.

In dat kader is het Streekplan Gelderland 2005, zoals vastgesteld door Provinciale Staten op 29 juni 2005, in termen van de Wet ruimtelijke ordening (artikel 2.2.) tevens overgegaan in de provinciale structuurvisie, die als zodanig een bijlage vormt bij die verordening. De verordening (zie ook hierna onder 3.1.3) betekent geen verandering in het ruimtelijk beleid van de provincie, maar is de 'juridische vertaling' van de structuurvisie c.q. het voormalige streekplan, welke benaming daarom in het navolgende is gehandhaafd.

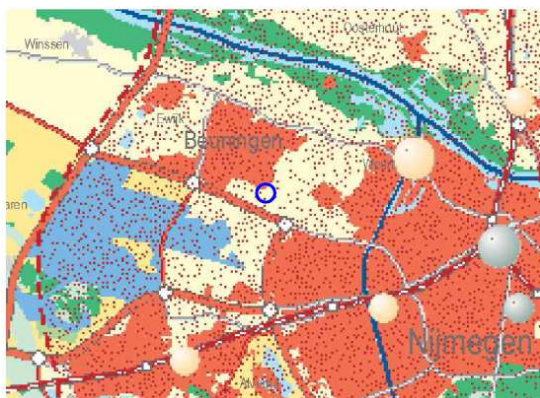
Met het Streekplan Gelderland 2005 kiest de provincie voor de versterking van de ruimtelijke kwaliteit in Gelderland. Het streekplan kijkt 10 jaar vooruit en richt zich op kenmerken en waarden die van provinciaal belang worden geacht (generiek beleid):

- ruimtelijke ontwikkelingen in het rode raamwerk van stedelijke functies en infrastructuur;
- natuur en water in het groenblauw raamwerk;
- landbouw in het multifunctioneel gebied.

Hoofddoel van het streekplan is het scheppen van ruimte voor de verschillende ruimte-vragende functies op het beperkte beschikbare oppervlak. Bundelingsbeleid en het organiseren van stedelijke netwerken staan hierbij centraal. In het Streekplan worden algemene en programmatische uitspraken gedaan over wonen, sociaal-culturele functies en werken (bedrijventerreinen en kantoren). In het Streekplan wordt verder ingegaan op beleid dat specifiek geldt voor het Knooppunt Arnhem-Nijmegen, waar de gemeente Beuningen deel van uitmaakt.

Op de beleidskaart 'Ruimtelijke Structuur' wordt het plangebied aangeduid als multifunctioneel platteland en (inter)nationaal stedelijk netwerk KAN met bebouwd gebied 2000. Hierop is geen specifieke provinciale sturing gericht. Op de beleidskaart 'Ruimtelijke Ontwikkeling' wordt het plangebied aangeduid als 'groen in en om de stad'. In dergelijke gebieden kan (bij stedelijke ontwikkeling) (gelijktijdig) worden voorzien in de behoefte aan 'groen in en om de stad'. Het ruimtelijk beleid voor groen om de kernen in het algemeen is gericht op het bieden van goede mogelijkheden voor extensieve vormen van recreatie, zoals wandelen en fietsen.

Er bestaan geen bezwaren vanuit Streekplan voor de voorgenomen ontwikkeling, die aansluit bij de bestaande situatie en geen afbreuk doet aan de beoogde ontwikkeling voor de omgeving zoals in het streekplan is aangegeven.



Figuur: beleidskaart Ruimtelijk Structuur
(Bron: Streekplan Gelderland, 2005).



Figuur: beleidskaart Ruimtelijk Ontwikkeling
(Bron: Streekplan Gelderland, 2005).

3.1.3 Ruimtelijke Verordening Gelderland (2011)

De provinciale Ruimtelijke Verordening is een gevolg van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die in juli 2008 in werking trad. Deze wet geeft de provincie de bevoegdheid algemene regels vast te leggen in een provinciale verordening. Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. Gemeenten krijgen op sommige terreinen meer beleidsvrijheid, terwijl ze op andere gebieden te maken krijgen met strikte provinciale richtlijnen. Provinciale Staten hebben op 15 december 2010 de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) vastgesteld. De verordening is in werking getreden op 2 maart 2011.

Voor de provincie betekent de Wet ruimtelijke ordening dat het goedkeuringsvereisten voor gemeentelijke bestemmingsplannen vervallen. De Ruimtelijke Verordening is gebaseerd op reeds vastgesteld ruimtelijk beleid, zoals het 'Streekplan Gelderland 2005'. De Verordening vormt derhalve een beleidsneutrale vertaling van reeds vastgesteld ruimtelijk beleid. Dit betekent dat de Verordening geen beleidswijzigingen bevat.

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is op de kaarten behorende bij de Verordening aangeduid als gebied 'waar nieuwe bebouwing onder voorwaarden is toegestaan'.

In voorliggend plan wordt functieverandering mogelijk gemaakt.

De (bedrijfs)bestemming 'aannemersbedrijf' wordt omgezet naar een bedrijfsbestemming voor lichte bedrijven (in de milieucategorie 1 en 2). Hierbij worden geen nieuwe bebouwingmogelijkheden toegevoegd, behoudens een 10% regeling voor uitbreiding van het huidige bedrijfsoppervlakte.

Daarnaast wordt de bedrijfswoning met kantoor omgezet naar een woonbestemming. Binnen deze woonbestemming is het toegestaan de woning te splitsen in twee woningen. Het kan gaan om splitsing van de woning in een twee onder één kap woning of om herbouw/nieuwbouw van de (tweede) woning in de betreffende vorm.

Een voorwaarde uit de RVG is dat er bij bouwen in het buitengebied sprake moet zijn van functieverandering c.q. sloop en vervangende nieuwbouw. Aan de eis dat er gecompenseerd moet worden door sloop van voormalige bedrijfsgebouwen kan men ter plaatse niet voldoen omdat de huidige bebouwing behouden blijft.

In overleg met de provincie is afgesproken dat de benodigde vierkante meters gehaald mogen worden uit te slopen locaties elders in de gemeente. Deze afspraak is vastgelegd in bijgevoegde notitie / verklaring d.d. 16 april 2012. Zo wordt er 750 m² aan gesloopte bedrijfsbebouwing aangewend voor de toevoeging van één extra woning op de voorgenomen locatie.

Met behulp van deze verklaring past het voorliggende plan binnen het beleid zoals opgenomen in de Ruimtelijke Verordening Gelderland.

3.2 Gemeentelijk beleid

Hierna volgt het gemeentelijk beleid voor zover relevant voor het plangebied.

3.2.1 Structuurvisie Beuningen (2011)

Op dit moment wordt gewerkt aan een gemeentebrede structuurvisie. Hiertoe is een Plan van Aanpak opgesteld dat in de raadsvergadering d.d. 2 februari 2010 is behandeld. Deze visie zal beschrijven hoe de gemeente Beuningen in grote lijnen de komende jaren tien jaren verder ontwikkeld wordt. Voor bijna de gehele gemeente ligt dit in deelplannen al vast. Deze plannen worden (naar alle waarschijnlijkheid) in de structuurvisie opgenomen. Naar verwachting wordt de gemeentelijke structuurvisie eind 2011 nog vastgesteld.

3.2.2 Bestemmingsplan 'Aannemersbedrijf Reekstraat'

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Aannemersbedrijf Reekstraat' van de gemeente Beuningen. Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Beuningen op 7 juni 1988, en op 7 september 1988 hebben Ge-deputeerde Staten van Gelderland het bestemmingsplan goedgekeurd.

In het vigerende bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming 'aannemersbedrijf', één en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals terreinverhardingen, tuinen, erven en bijbehorende bouwwerken. Ter plaatse is geen aannemersbedrijf meer aanwezig. Met betrekking tot de huidige gebruikssituatie, in de vorm van andere bedrijvigheid en ook (zelfstandig) wonen biedt het bestemmingsplan geen vrijstellingsmogelijkheden en ook zijn er daarvoor geen wijzigingsmogelijkheden van toepassing.

Een bestemmingsplanherziening is derhalve noodzakelijk om planologisch medewerking te kunnen verlenen aan het verzoek/initiatief.

3.2.3 Bestemmingsplan Buitengebied

Op 14 juni 2011 heeft de gemeenteraad van Beuningen het 'Bestemmingsplan Buitengebied' vastgesteld. De locatie van het plangebied grenst gedeeltelijk aan het plangebied voor het Bestemmingsplan Buitengebied, zoals ook in navolgende figuur zichtbaar is. Op de uit het Bestemmingsplan Buitengebied relevante onderwerpen wordt op verschillende plaatsen in voorliggend bestemmingsplan ingegaan. Dit betreft met name de gehanteerde plansystematiek en een aantal (milieu)planologische aspecten.



Figuur: uitsnede 'Bestemmingsplan Buitengebied (Pouderoyen, 2011).

3.2.4 Gemeentelijke uitwerking 'Notitie functieverandering in het buitengebied'

Deze gemeentelijke notitie bevat een uitwerking van het provinciale en regionale beleid betreffende de 'Functie verandering in het buitengebied'.

Sloop en vervangende nieuwbouw

Functieverandering naar woningen is mogelijk door sloop van alle voormalige bedrijfsgebouwen en herbouw van een woongebouw of woning. Uitgangspunt hierbij is dat vervangende nieuwbouw wordt gerealiseerd ter grootte van maximaal 50% van de gesloopte bebouwing. Dit komt dan ter plaatse van de gesloopte bebouwing.

Sloop vormt in vele gevallen de noodzakelijke verevening, maar in sommige gevallen is het gewenst in te spelen op de specifieke situatie om daardoor een hogere ruimtelijke kwaliteit te bereiken. De vervening kan dan aangevuld worden op een van de volgende wijzen mits wordt onderbouwd dat dit de beoogde verbetering in de ruimtelijke kwaliteit oplevert.

De mogelijkheden voor sloop en vervangende nieuwbouw zijn in de navolgende tabel weergegeven. Dit betreffen de maximale mogelijkheden.

Gesloopte oppervlak bedrijfsgebouwen	Functieverandering naar wonen
0 – 750 m ²	Geen mogelijkheden
750 – 1500 m ²	1 woning of woongebouw van max. 1000m ³
> 1500 m ²	2 woningen of 1 of 2 woongebouw(en) met een maximum inhoud van 2000 m ³

In het onderhavige plan is sprake van functieverandering en toevoeging van één woning. Aan de eis dat er gecompenseerd moet worden door sloop van voormalige bedrijfsgebouwen kan men ter plaatse niet voldoen omdat de huidige bebouwing behouden blijft. In overleg met de provincie is afgesproken dat de benodigde vierkante meters gehaald mogen worden uit te slopen locaties elders uit de gemeente. Deze afspraak is vastgelegd in bijgevoegde notitie / verklaring d.d. 16 april 2012. Zo wordt er 750 m² aan gesloopte bedrijfsbebouwing aangewend voor de toevoeging van één extra woning op de voorgenomen locatie.

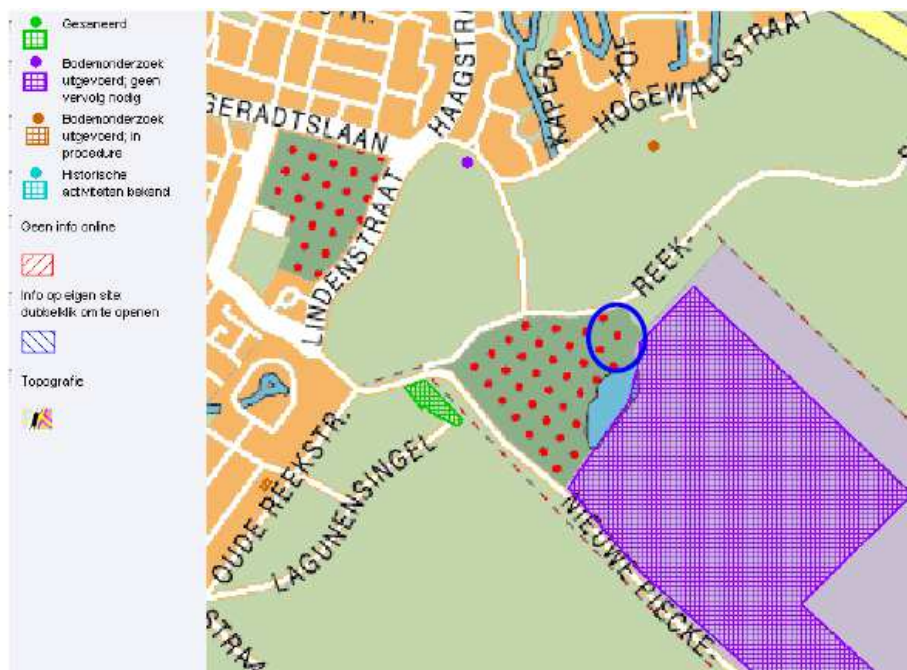
Zo past het voorliggende plan binnen het gemeentelijke functieveranderingsbeleid.

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

4.1 Bodem

Bij elke functiewijziging op een bepaalde locatie, al of niet inhoudende een gevoelige functie, zal een onderzoek moeten worden verricht naar de bodemkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Om dit te bepalen moet de milieuhygiënische kwaliteit van een locatie inzichtelijk worden gemaakt. Aangezien het de verandering van een bedrijfsfunctie (binnen bestaande bedrijfsgebouwen) betreft waarbij de bodem niet wordt geroerd), alsmede de interne verbouwing/splitsing van een woning annex kantoorruimte in twee woningen is een bodemonderzoek in dit stadium niet nodig. Het Bodemloket (www.bodemloket.nl) laat zien dat er in de directe omgeving niets bijzonders aan de hand is, wat eventueel aanleiding zou (kunnen) geven voor nader onderzoek. In het kader van de te zijn tijd aan te vragen omgevingsvergunning voor de woningsplitsing zal nader aan de orde komen of een aanvullend bodemonderzoek daarvoor benodigd is.



Figuur: uitsnede figuur Bodemloket.

Conclusie

Vanwege het aspect bodem zijn er belemmering voor de met dit bestemmingsplan beoogde ontwikkeling.

4.2 Geluid

Akoestisch onderzoek is nodig om de leefkwaliteit te kunnen waarborgen. Conform de Wet geluidhinder heeft iedere weg een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht indien de bouw van geluidsgevoelige bebouwing mogelijk wordt gemaakt. De onderzoekszone van de Reekstraat bedraagt 250 m aan weerszijden van de weg. In voorliggend plan is er sprake van legalisatie van een bedrijf en de realisatie van een tweede woning in de huidige bedrijfswoning.

De aanleiding voor het akoestisch onderzoek is de realisatie van een nieuwe woning in het voormalige kantoor, direct achter de huidige (voormalige bedrijfs)woning. De nieuwe woning bevindt zich namelijk in de onderzoekszone van de Reekstraat.

Voor de genoemde weg is door Croonen Adviseurs in april 2008 een Akoestisch onderzoek verricht, welke geactualiseerd is in juni 2011.

In voorliggend plan is sprake van nieuw te projecteren geluidgevoelige bebouwing, te weten de af te splitsen woningen ter plaatse van de voormalige kantoorruimte. Volgens de Wet geluidhinder geldt voor alle nieuw te bouwen geluidgevoelige bestemmingen een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Wanneer deze waarde wordt overschreden en geluidbeperkende maatregelen niet mogelijk en/of doelmatig zijn, kan het college van burgemeester en wethouders een hogere maximaal toelaatbare geluidbelasting vaststellen. De waarden zijn aan in de Wet geluidhinder opgenomen maxima gebonden.

Hieronder is de conclusie uit het rapport overgenomen. Het rapport 'Akoestisch Onderzoek Reekstraat 9 te Weurt' is als bijlage bij voorliggend plan opgenomen.

Conclusie

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat de 48 dB-contour vanwege de Reekstraat op een afstand van maximaal 8 m uit de as van de weg ligt.

De te projecteren woning komt op een afstand te liggen die groter is dan 8 m uit de as van de weg, waardoor de te projecteren woning voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

In de berekening is gerekend in een vrije veldsituatie. Dat wil zeggen dat geen rekening is gehouden met mogelijke afscherming via bebouwing.

De te projecteren geluidgevoelige bebouwing voldoet vanwege de Reekstraat aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, waardoor er geen akoestische belemmeringen zijn voor de realisatie van de woning op deze locatie.

4.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de 'Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)' in werking getreden. Vanaf dat moment zijn in de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Nieuw zijn het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet langer te worden getoetst aan de grenswaarden. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Voor onder meer woningen en kantoorlocaties zijn dergelijke categorieën aangewezen. De beoogde ontwikkeling betreft een kleinschalige ontwikkeling, bestaande uit de toevoeging van één burgerwoning en de legalisatie van een 'categorie 1 en 2' bedrijf. Het initiatief behoort tot een categorie die als 'niet in betekende mate' is aangemerkt. Het initiatief draagt hierdoor niet in betekenende mate bij aan afname van de luchtkwaliteit. Een specifiek onderzoek naar de luchtkwaliteit is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Er zijn vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied.

4.4 Externe veiligheid

In de omgeving van het plangebied vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen over water of spoor plaats, maar wel over de weg (A73). De PR 10⁻⁸ bedraagt 220 m. Het plangebied bevindt zich op een afstand van meer dan 500 m. Derhalve zijn er vanwege de A73 geen belemmeringen voor (de voorgestane ontwikkeling van) het plangebied.

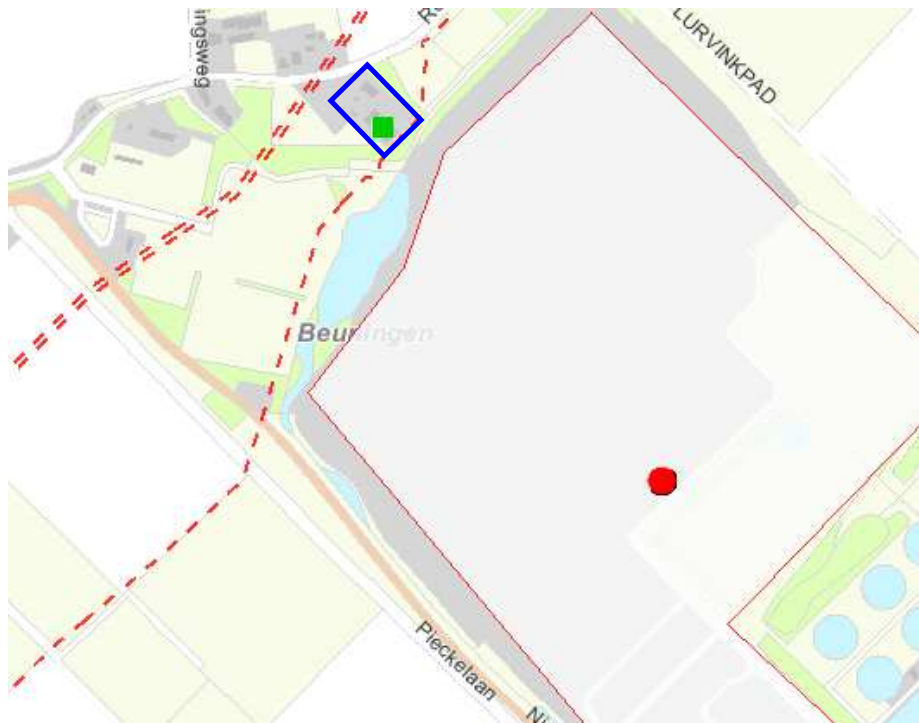
Er bevindt zich een afvalverwerkingsbedrijf met een gasolietank en ammoniatank in de omgeving, ten zuidoosten van het plangebied. De PR 10⁻⁶ voor de tanks bedraagt maximaal 110 m. Het plangebied bevindt zich op ongeveer 230 m afstand. Derhalve zijn geen belemmeringen te verwachten voor (de voorgestane ontwikkeling van) het plangebied.

Er bevindt zich een drietal gasleidingen in de directe omgeving van het plangebied (in navolgende figuur globaal weergegeven met een onderbroken rode lijn). Volgens de betreffende provinciale Risicokaart en ook de gegevens van de leidingbeheerders bevinden 2 gasleidingen zich aan de noordzijde op korte afstand buiten het plangebied en aan de zuidzijde juist op de grens van het plangebied.

Wat betreft de nabijgelegen gasleiding(en) heeft de verandering van bestemmingen, zoals in dit bestemmingsplan is voorzien, geen significante toename van de personendichtheid binnen het plangebied tot gevolg, op grond waarvan deze ontwikkeling uit een oogpunt van externe veiligheid aanvaardbaar is.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen qua externe veiligheid te verwachten voor (de voorgestane ontwikkeling van) het plangebied.



Figuur: uitsnede provinciale Risicokaart, met plangebied (globaal) in blauw (Provincie Gelderland, 2011).

4.5 Kabels en leidingen

Van de 3 in de direct omgeving van het plangebied gelegen gasleidingen (zie ook voorgaand punt) valt alleen van de meest zuidelijke leiding de planologische te regelen beschermingszone, van 5 m ter weerszijden van het hart van de leiding, ten dele binnen het plangebied. Het betreft een smalle strook direct langs de zuidelijke perceelsgrens, waaraan de betreffende leiding (op korte afstand) nagenoeg parallel loopt.

Verder bevindt zich in de directe omgeving van het plangebied, nog een drukriolering. Deze is ter plaatse gelegen op enige afstand noordelijk van het plangebied, direct tegen en onder de rijbaan van de Reekstraat. Hierop is ook het vuilwaterafvoer van de gebouwen binnen het plangebied aangesloten.

De situering van de leidingen levert, uit een oogpunt van bedrijfsveiligheid en functioneren, geen beperkingen op voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied. Dat te meer niet omdat er geen ingrepen in de bodem plaatsvinden ter plaatse van of direct nabij de leiding(en).

Daarnaast zal voor de meest zuidelijk gasleiding, voor de beschermingszone daarvan binnen het plangebied valt, in een passende beschermingsregeling voorzien worden, zodat ook in de toekomst daar geen ongewenste ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. De ligging en aard van de drukriolering is zodanig dat daarvoor geen planologische bescherming binnen het plangebied nodig is.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit de aanwezige leidingen voor (de voorgestane ontwikkeling van) het plangebied.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

In de omgeving van het plangebied bevinden zich meerdere (agrarische) bedrijven alsmede een actieve stortplaats en zuiveringsinstallatie. Binnen het plangebied wordt een nieuwe woning beoogd direct aansluitend op de reeds bestaande woning. Hierbij kan over en weer sprake zijn van belemmeringen door en/of bescherming van een nieuw gevoelig object.

Aangezien er in de huidige situatie al een woning gesitueerd is als maatgevende/dichtstbijzijnde woning voor omliggende bedrijven en activiteiten geldt, en de rest van het plangebied een bedrijf betreft, is geen sprake van extra belemmeringen vanwege de nieuwe woning voor de omliggende bedrijven en activiteiten.

Omgekeerd zijn de bedrijven en activiteiten die in de (directe) omgeving van het plangebied plaatsvinden op zodanige afstand van de nieuwe woning gelegen dat zij geen belemmering vormen voor een nieuw gevoelig object ter plaatse.

Ook het bedrijf binnen het plangebied levert, gezien de aard van het aanwezige bedrijf en de nieuwe bedrijfsbestemming (categorie 1 en 2) geen belemmeringen op voor gevoelige objecten in de vorm van (burger- of bedrijfs)woningen, zowel direct aangrenzend binnen het plangebied als in het omringende buitengebied.

Conclusie

Derhalve wordt de voorgestane ontwikkeling van het plangebied niet belemmerd vanwege het aspect bedrijven en milieuzonering.

4.7 Water

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Rivierenland. Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal beleidsmatige uitgangsprincipes ten aanzien van het duurzaam omgaan met water.

Het initiatief betreft het legaliseren van het gebruik van bestaande gebouwen ten behoeve van een computerbedrijf en het wijzigen van een bestaand kantoorruimte in een woning. Er zal geen sprake zijn van een toename van het verhard oppervlak. Het plangebied bevindt zich op jonge rivierkleigronden en heeft grondwatertrap VI (40-80 GHG).

Verhard oppervlak

Als het te verhard oppervlak kleiner is dan 1.500 m² (landelijk gebied) en op zichzelf staat is geen compensatie nodig. Het initiatief leidt niet tot een toename van het verhard oppervlak met meer dan 1.500 m². Hierdoor is geen compensatie van het verhard oppervlak vereist.

Hemelwater

De afvoer van hemelwater gebeurt zogenaamd 'hydrologisch neutraal'. Dit houdt in dat de oppervlaktewaterhuishouding ter plaatse c.q. in de directe omgeving van het plangebied geen wezenlijke veranderingen ondergaat, omdat er geen toename van het 'verhard en bebouwd oppervlak' plaatsvindt. De regenwaterafvoer blijft ongewijzigd en zal, zoals in de huidige situatie, geheel via het huidige, deels verharde en deels onverharde maaiveld afstromen en infiltreren, waarbij op bepaalde momenten ook afvoer naar enkele aangrenzende sloten (aan de west- en noordzijde) kan/zal blijven plaatsvinden. Het hemelwater mag (rechtstreeks) daar na toe afgevoerd worden, indien duurzame (niet uitlogende) materialen worden toegepast. Voor zover dat bij verandering/vernieuwing van de hemelwaterafvoer van de te splitsen woning aan de orde is zal dat het geval zijn.

Riolering

Voor nieuwbouw en herbouw hanteert het waterschap als uitgangspunt dat het verhard oppervlak voor de afvoer van regenwater niet aangesloten wordt op het riool. Het vuilwater van de nieuwe woning wordt geloosd op het, ter hoogte van het plangebied aanwezige, drukriolering (zie ook onder 4.5). Dat stelsel is voldoende van omvang om de met deze ontwikkeling gepaarde (relatief geringe) toename aan afvalwater te kunnen verwerken.

Conclusie

Het initiatief heeft geen (noemenswaardige) invloed op de huidige waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en het rioleringsstelsel ter hoogte van het plangebied en zal 'waterneutraal' worden uitgevoerd. Eventuele op- en aanmerkingen van Waterschap Rivierenland in het kader van de 'watertoets' zullen in overleg met dit waterschap worden overgenomen/verwerkt.

4.8 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

In dit kader heeft ten behoeve van voorliggend plan een verkennend onderzoek plaats gevonden van de aanwezige natuurwaarden, dat hieronder is weergegeven.

Het plangebied ligt aan de rand van de bebouwde kom van Beuningen en bestaat uit bebouwing, verharding, tuin en enkele bomen. Er is geen sprake van beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet ter plaatse of in de nabijheid van het plangebied.

Wel kunnen beschermde soorten aanwezig zijn, waardoor rekening dient te worden gehouden met de Flora- en faunawet. In dat kader heeft voor voorliggend plan een eerste verkenning van natuurwaarden plaatsgevonden.

De ruimtelijke ontwikkeling bestaat uit de legalisatie van het gebruik van een bestaande loods ten behoeve van (bedrijfsmatige opslag voor) een bedrijf in computers, computeronderdelen en -accessoires. Tevens zal de aanwezige bedrijfswoning met kantoor worden omgezet naar een burgerwoning. Ten behoeve daarvan zal de woning annex kantoor intern worden verbouwd. De aanwezige beplanting zal in de voorgestane plannen behouden blijven.

Aangezien er wat betreft de bedrijvigheid geen fysieke veranderingen ten opzichte van de huidige situatie beoogd zijn, kan aantasting daardoor van beschermde soorten worden uitgesloten.

In de bedrijfswoning annex kantoor zijn slechts algemene soorten zoals vleermuizen en vogelsoorten te verwachten. Het kantoor zal verbouwd worden naar een burgerwoning. Daarbij zal rekening moeten worden gehouden met voorgenoemde beschermde soortgroepen.

Vleermuizen

Vleermuizen zijn slechts te verwachten in eventuele spouwmuren of in daken en dakbetimmering van het pand. De ontwikkeling is beperkt tot een verandering van de binnenkant van het pand. Een eventuele aantasting van beschermde soorten is derhalve beperkt tot soorten gekoppeld aan deze onderdelen van het pand. Hoewel dit in panden nooit volledig is uit te sluiten, mag in deze situatie met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid worden aangenomen dat er zich aan de binnenzijde van het pand geen vleermuizen bevinden.

Vogels

Met eventueel aanwezige broedvogels kan over het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door de werkzaamheden niet binnen de broedtijd (circa maart tot en met juli) uit te voeren. Op deze wijze kunnen bezwaren vanuit de Flora- en faunawet normaliter worden voorkomen. Er is een aantal vogelsoorten waarvan de broedplaatsen jaarrond beschermd zijn en bij verwijdering van de broedplaats altijd ontheffing moet worden aangevraagd. Dit betreft onder andere kerk- en steenuilen, boeren- en huiszwaluwen. Voor al deze soorten geldt dat het vervangen, repareren of in de directe omgeving verplaatsen van een kast of nestgelegenheid, niet wordt gezien als een overtreding. Een ontheffing van de Flora- en faunawet is derhalve niet nodig.

De bebouwing in het plangebied biedt mogelijkheden voor met name zwaluwsoorten. Indien, bij een concrete aanwezigheid van deze soorten, bij de verbouwing weer nestmogelijkheden worden geboden voor de eventueel aanwezige jaarrond beschermde vogels, zijn geen belemmeringen Flora- en faunawet aan de orde.

Conclusie

In het kader van de uitvoerbaarheid van de voorgestane ontwikkeling van het plangebied zijn geen belemmeringen vanuit de actuele natuurwetgeving te verwachten.

4.9 Archeologie

Op de Cultuurhistorische waardenkaart van de Provincie Gelderland geldt voor het plangebied geen indicatieve archeologische waarde.

In het recent vastgestelde Bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Beuningen, waarvan het plangebied grenst aan het plangebied van voorliggend bestemmingsplan, is een strook grenzend aan het plangebied (mede)bestemd als 'Waarde - Archeologie 3' (zie onder 3.2.3, aanduiding ++).

Volgens de meest actuele Archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Beuningen uit 2010 geldt voor een gedeelte aan de noordwestzijde beleidszone 5 en voor het overige en tevens grootste deel van het plangebied dat het in beleidszone 3 ligt.

In beleidszone 5 gelden geen voorschriften. Voor beleidszone 3 geldt dat voor ingrepen in de bodem dieper dan 30 cm met een oppervlakte groter dan 100 m² (binnen de grens bebouwde kommen) respectievelijk 120 m² (buiten de grens bebouwde kommen) geen vrijstelling geldt en een archeologisch onderzoek noodzakelijk is, voordat eventueel toestemming gegeven wordt voor deze ingreep.



Figuur: uitsnede Archeologische beleidsadvieskaart en legenda (RAAP, 2010).

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied betreft een functieverandering waarbij de grond niet zal worden geroerd. Derhalve is een indicatieve archeologische verkenning binnen beleidszone 3 op dit moment in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk.

Ter bescherming van de binnen het plangebied, in beleidszone 3 (buiten de bebouwde kom) aanwezige archeologische (verwachtings)waarden in het geval van eventuele toekomstige bodemingrepen die voornoemde vrijstellingsgrenzen overschrijden, is voor dat gedeelte, een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3', met bijbehorend beschermingsregime opgenomen.

Conclusie

In het kader van de uitvoerbaarheid van de voorgestane ontwikkeling van het plangebied zijn geen belemmeringen vanuit de archeologische (verwachtings)waarde te verwachten en voor eventuele toekomstige diepere/omvangrijkere bodemberoering wordt voorzien in een passend beschermingsregeling voor het zuidelijk gedeelte van het plangebied.

5 Juridische planopzet

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven.

5.1 Plansystematiek

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels. Om dit te bereiken is voor de opbouw van de regels aangesloten bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008 (versie 18 oktober 2010) die per 1 januari 2010 landelijk verplicht is gesteld.

Het plangebied voor het bestemmingsplan 'Reekstraat 9, Weurt' is opgenomen in een bestemmingsplan met een gedetailleerd kaartbeeld. Dit vindt zijn grondslag in een wijze van bestemmen, waarbij per perceel relatief gedetailleerd het één en ander is geregeld, op een vergelijkbare wijze als in het aangrenzende Bestemmingsplan Buitengebied (2011).

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in legalisering van de bestaande situatie, waarin het scheppen van een regeling voor de feitelijke situatie de belangrijkste functie van het bestemmingsplan is.

De toegelaten functies zijn bepalend voor het type bestemming waarin de gronden zijn opgenomen. In de beschrijving van de bestemmingen wordt daar nader op ingegaan. Voor de gronden van onderhavig bestemmingsplan zijn twee bestemmingen opgenomen, die hieronder nader worden beschreven.

De bestemmingsplanregels zoals hieronder beschreven zijn gebaseerd op het handboek bestemmingsplannen van de gemeente en de regelingen zoals opgenomen in het onlangs vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied voor de gemeente Beuningen.

5.2 Bestemmingen

5.2.1 Bedrijf

De bestemming 'Bedrijf' heeft betrekking op de feitelijk aanwezige bedrijfshal binnen het plangebied. Binnen deze bestemming is aangegeven op welke wijze waar gebouwd mag worden binnen het bestemmingsvlak. Daarnaast zijn regels gegeven voor het bouwen van de bedrijfsgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Op de gronden met deze bestemming zijn uitsluitend bedrijven toegestaan uit de categorieën 1 en 2 van de in de regels opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten. Het bevoegde gezag mag via een omgevingsvergunning voor het afwijken onder voorwaarden een bedrijf in een hogere milieucategorie toestaan.

Tevens is voorzien in een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming, na bedrijfsbeëindiging, te kunnen wijzigen in een bestemming Wonen.

5.2.2 Wonen

De bestemming 'Wonen' heeft betrekking op de twee (aaneengebouwde/halfvrijstaande) woningen binnen het plangebied. Binnen deze bestemming is aangegeven op welke wijze de hoofdgebouwen mogen worden gebouwd binnen het bestemmingsvlak. Onder bepaalde voorwaarden zijn aan huis verbonden beroepen toegestaan. Verder zijn regels gegeven voor het bouwen van de hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2.3 Leiding – Gas

Ter bescherming van de onder een klein gedeelte van het bouwperceel liggende gasleiding is een dubbelbestemming opgenomen. Op betreffende gronden mag in beginsel niet worden gebouwd, behalve ten behoeve van de leiding zelf. Door middel van een omgevingsvergunning voor het afwijken kan alsnog worden gebouwd ten behoeve van de onderliggende bestemming, mits de belangen van de leiding niet worden aangetast en de veiligheid voor de omgeving niet in het geding komt.

Ook voor het uitvoeren van bepaalde werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, is een regeling opgenomen en moet een specifieke omgevingsvergunning worden aangevraagd, waarmee een nader afweging kan plaatsvinden ter bescherming van de leiding.

5.2.4 Waarde – Archeologie 3

Ter behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem is deze dubbelbestemming opgenomen. Het gaat hierbij om gebieden met een middelhoge en lage archeologische verwachting. Door middel van deze dubbelbestemming kunnen aan een omgevingsvergunning voor het bouwen voorwaarden worden gesteld ter behoud of bescherming van eventuele archeologische waarden in de gronden. Hiervoor moet vooraf een archeologische onderzoeksrapport worden aangeleverd.

Voor het uitvoeren van bepaalde werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, is een regeling opgenomen en moet een specifieke omgevingsvergunning worden aangevraagd, waarmee een nader afweging kan plaatsvinden ter bescherming van de eventueel in de gronden aanwezige archeologische waarden.

6 Haalbaarheid

6.1 Financiële haalbaarheid

Er is sprake van een particulier initiatief. Er zijn voor de gemeente Beuningen geen kosten aan verbonden.

6.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan 'Reekstraat 9, Weurt' is ter overleg aan de betreffende overleginstanties worden toegezonden.

In het kader daarvan is één reactie ontvangen, van de Provincie Gelderland (d.d. 27 april 2012), welke als bijlage is toegevoegd.

Naar aanleiding daarvan en contacten daarover met de provincie, is in de plantoelichting onder 3.1.3 en 3.2.4 een beantwoording gegeven in de vorm van een onderbouwing van de wijze waarop, mede onder toevoeging van bijgevoegde notitie / verklaring van 16 april 2012, alsnog aan de provinciale beleid, zoals dienaangaande is vastgelegd in de provinciale Structuurvisie en Ruimtelijke Verordening, voldaan wordt.

Daarnaast heeft het ontwerpbestemmingsplan, overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), gedurende zes weken, vanaf 2 februari 2012 tot en met 14 maart, ter inzage gelegen. In deze periode kon een ieder zijn of haar zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad indienen.

Tijdens de periode van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn er geen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ingebracht.

Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Beuningen op 4 december 2012. Hiervoor wordt verwezen naar het raadsbesluit met het daaraan ten grondslag liggende voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan.

7 Bronnen

7.1 Boeken en rapporten

- Knooppunt Arnhem Nijmegen (2006). *Regionaal Plan 2005-2020. Stadsregio Arnhem Nijmegen*. Nijmegen: Knooppunt Arnhem Nijmegen.
- Pouderoyen (2011). *Bestemmingsplan Buitengebied. Gemeente Beuningen*. Nijmegen: Pouderoyen.
- Provincie Gelderland (2011). *Verordening Ruimte*. Arnhem: Provincie Gelderland.
- Provinciale Gelderland (2005). *Streekplan Gelderland 2005 "Kansen voor de regio's*. Arnhem: Provincie Gelderland.
- RAAP (2010). *Archeologische beleidsadvieskaart*. Weesp: RAAP.

7.2 Websites

- Provincie Gelderland (2006). *Cultuurhistorische Waardenkaart*. Geraadpleegd op 23 juni 2011, <http://geodata2.prv.gelderland.nl/apps/chw/>.
- Provincie Gelderland (2011). *Risicokaart*. Geraadpleegd op 23 juni 2011, <http://nederland.risicokaart.nl/risicokaart.html?prv=gelderland>.