

**Bestemmingsplan Verbindingsweg 5 te
Beuningen**

GEMEENTE  BEUNINGEN



BügelHajema
Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Verbindingsweg 5 te Beuningen

Inhoud

Toelichting

Regels

Verbeelding

Separaat bijgevoegd:

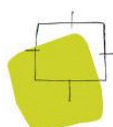
Archeologie

Bodem

Risicoanalyse planschade Verbindingsweg
5 te Beuningen, De Horsten makelaars, 9
juni 2010

2 oktober 2012

Projectnummer 043.00.04.33.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskarta



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
2	Planbeschrijving	11
2.1	Huidige situatie	11
2.2	Toekomstige situatie	12
2.3	Landschappelijke inpassing	13
3	Beleid	21
3.1	Streekplan Gelderland 2005	21
3.2	Landschapsvisie 'Landschap in beweging'	25
4	Uitvoeringsaspecten	27
4.1	Archeologie en Cultuurhistorie	27
4.2	Bodem	27
4.3	Geurhinder	28
4.4	Ecologische inventarisatie	28
4.5	Luchtkwaliteit	30
4.6	Externe veiligheid	31
4.7	Verkeer	33
4.8	Water	34
4.9	Kabels en leidingen	35
5	Juridische aspecten	37
6	Uitvoerbaarheid	39
6.1	Economische uitvoerbaarheid	39
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40

Separate bijlagen

Inleiding



Bij de gemeente Beuningen is een initiatief ingediend voor de oprichting van een extra woongebouw met twee woningen op het perceel aan de Verbindingsweg 5 te Beuningen. Als tegenprestatie worden hiervoor de agrarische opstallen gesloopt. Echter, voorgenomen initiatief past niet binnen mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan Beuningse Plas Noord (1990).

In het geldend bestemmingsplan is voor het perceel een agrarische bestemming opgenomen. Binnen het huidige agrarische bouwvlak is het niet mogelijk de voorgestane ontwikkeling te realiseren.

Op basis van het geldende functie veranderingsbeleid van de provincie Gelderland is het mogelijk om de voormalige agrarische opstallen te slopen en ervoor in de plaats twee wooneenheden in één woongebouw te realiseren. Om dit mogelijk te maken, dient het geldende bestemmingsplan 'Beuningse Plas Noord' te worden herzien.

Dit bestemmingsplan bevat de juridisch planologische regeling voor het omzetten van de agrarische bestemming in een woonbestemming aan de Verbindingsweg 5 te Beuningen.

Opbouw van de toelichting

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de bestaande situatie, de geldende bestemmingsregeling, de toekomstige situatie, en de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het provinciale en gemeentelijk beleid. De uitvoeringsaspecten zoals Archeologie, Bodem, milieu en externe veiligheid komen in hoofdstuk 4 aan bod. In hoofdstuk 5 volgt de juridische toelichting. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan beschreven.

Planbeschrijving

2

2.1

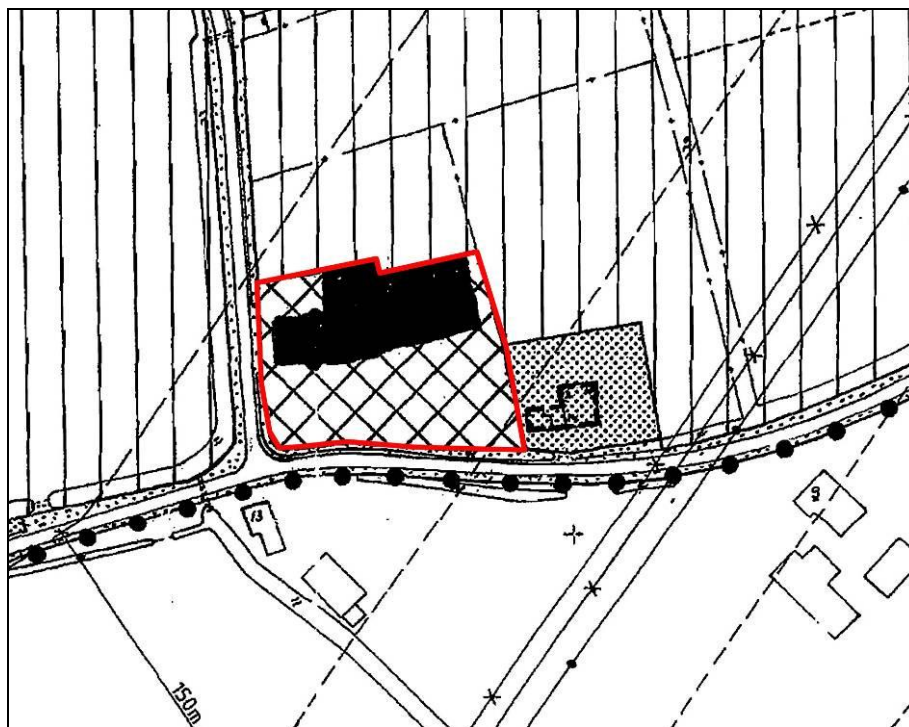
Huidige situatie

Het plangebied ligt ten oosten van het dorp Beuningen op de hoek Verbindingsweg 5 en de Reekstraat. Het voorliggende plan omvat de gronden kadastraal bekend als: gemeente Beuningen, sectie F, perceel 2073, 2074 en 2075. Het plangebied bestaat uit een bedrijfswoning met voormalig agrarische opstallen. De huidige gebouwen hebben in totaal een oppervlakte van een 1152 m².



Luchtfoto plangebied met de agrarische opstallen
(bron: GoogleEarth)

Geldend bestemmingsplan



Uitsnede Bestemmingsplan Buitengebied Beuningen (plangebied: rode belijning)

Ter plaatse van het perceel aan de Verbindingsweg 5 te Beuningen geldt het bestemmingsplan Beuningse plas Noord, vastgesteld op 17 juli 1990 door de gemeenteraad van de gemeente Beuningen.

Voor het perceel geldt de bestemming “agrarische bedrijven”. Binnen deze bestemming is het niet mogelijk om de gewenste ontwikkeling te realiseren.

2.2

Toekomstige situatie

Het voornemen van de initiatiefnemer is om ten zuidoosten van de bestaande woning aan de Verbindingsweg 5 één woongebouw met twee woningen (onder een kap) te realiseren. De agrarische opstallen worden gesloopt en de huidige woning blijft gehandhaafd. Bij de situering van de woning zal gekozen worden voor een bij de omgeving passende locatie. In de toekomstige situatie heeft het perceel aan de Verbindingsweg 5 een andere verhouding qua hoeveelheid bebouwd oppervlak.

Onderdeel	Oppervlak bestaand [m ²]	Oppervlak nieuw [m ²]	Saldo [m ²]
1) Bestaande woning	279	279	-
2) Schuur	26	-	-26
3) Schuur	212	166	-46
4) Schuur	355	-	-355
5) Schuur	280	81	-199
6) Nieuwe woning	-	91	+91
7) Nieuwe woning	-	91	+91
Totaal	1.152	708	-444

In totaal neemt de hoeveelheid bebouwing met 444 m² af.

2.3

Landschappelijke inpassing

Beleid en landschappelijke context¹

Karakteristiek deelgebied/plangebied

Het plangebied is gelegen in het deelgebied Waaloeverwal. 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, wegbeplantingen, windsingels en opslag rond plassen. De groene zones tussen de dorpen versterken het kleinschalige karakter van de Waaloeverwallen.

Problematiek

De groene scheiding tussen dorpen staat onder druk, net zoals de herkenbaarheid van de van oorsprong slingerende zuidrand van de oeverwal.

Visie ruimtelijk streefbeeld

Het kleinschalige samenspel van bebouwingslinten, dorpen, weiden en boomgaarden in onregelmatige patronen is uitgangspunt bij ontwikkelingen, evenals de zeer groene uitstraling door erfbeplanting, hagen en wegbeplantingen. De herkenbaarheid van de overgang tussen de oeverwal en kom neemt af en vormt een extra aandachtspunt bij het vormgeven van nieuwe ontwikkelingen. Doelstellingen voor dit deelgebied zijn:

- kleinschaligheid behouden en versterken;
- kleinschalige bebouwing toestaan;
- groene zones tussen dorpen handhaven;

¹ 1Bron: Landschapsvisie 'Landschap in beweging'. Landschapsontwikkelingsplan Beuningen, Druten, Wijchen (dec. 2006).

- archeologische en cultuurhistorische waarden zichtbaar maken (wielen, kolken, zijkades), en;
- recreatief netwerk actief ontwikkelen, inclusief Koningstraat.



Ligging (rode cirkel) in deel-
gebied Waaloeverwal (geel)



Ligging aan de historische Ko-
ningsstraat (bruine lijn).



Landschappelijke context

Het plangebied is aan de rand van de oeverwal gelegen, in de oksel van de Verbindingsstraat en de Reekstraat. Ten zuiden van de Reekstraat is sprake van een komgebied. De Reekstraat vormt hier een bijzonder element doordat deze de overgang van de oeverwal naar het komgebied markeert. De Reek-

straat is dan ook een oude historische route (onderdeel van de Koningsstraat), waarbij het beleid is gericht op een goede herkenbaarheid van de route met een doorgaande wegbeplanting.

De verbindingsstraat vormt een verbinding tussen de Reekstraat en de noordelijker gelegen Hogewaldstraat. Beide wegen (Hogewaldstraat en Reekstraat) hebben een grillig verloop en lopen vrijwel evenwijdig aan elkaar. De wegen hebben dan ook een belangrijke cultuurhistorische betekenis doordat deze het reliëf van de oeverwal volgen. De (boeren)erven hebben een directe ligging aan de wegen, waardoor er sprake is van oude lintbebouwing. Tussen deze lintbebouwing is sprake van een waardevolle open groene zone.



Verbindingsweg 5 (linksboven) Verbindingsweg 5 met ligging in
onderdeel van groen lint (Reek- open groene zone
straat)



Open groene zone tussen de wegbeplanting van de Reekstraat en
bebouwing aan de Hogewaldstraat

Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing

Bij de functieverandering op de locatie Verbindingsweg 5 dient men met name rekening te houden met de open groene zone, kleinschaligheid en een groene uitstraling. De verbindingsweg doorsnijdt de open groene zone. Extra bebouwingen en ontsluitingen op deze weg zijn ongewenst, doordat dit van invloed is op de openheid van de groene zone. Van oudsher is er sprake van lintbebouwing aan de Reekstraat. De nieuw te ontwikkelen twee onder een kap woning dient dan ook op de Reekstraat ontsloten te worden. De Reekstraat kent een

zeer groene uitstraling door de doorlopende wegbeplanting en de rijk beplante erven. Dit vormt het uitgangspunt voor de inrichting van de kavels. Aan de zijde van de Reekstraat is de kavel rijk beplant met hagen en een boomgaard, waardoor deze de groene uitstraling benadrukt. Daarnaast versterkt de boomgaard de cultuurhistorische betekenis van de Reekstraat als groene overgang van de oeverwal naar het komgebied. Aan de noordzijde hebben de kavels een meer transparante rand, met een wisselwerking van bomengroepen, solitaire bomen en doorzichten. Hierdoor zijn de kavels verbonden met de openheid van de groene zone.



Schets Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing

Plaatsing van de nieuwe bebouwing

De lintbebouwing aan de Reekstraat is zeer divers wat betreft afstand van de bebouwing tot de weg en bouwrichtingen. Veelal zijn de woningen met de kopgevel georiënteerd op de Reekstraat. Er is echter sprake van verschillende richtingen van de gebouwen met de ene keer een haakse oriëntatie op de weg en de andere keer een hoekverdraaiing.

De huidige locatie is ontsloten op de Verbindingsweg. Het is gewenst de nieuwe bebouwing te ontsluiten op de Reekstraat. De nieuwe bebouwing vormt hierbij een schakel om de huidige woning (visueel) te koppelen aan de Reekstraat. Naarmate de kavels dichter nabij de Verbindingsweg gelegen zijn, neemt de afstand van de gebouwen ten opzichte van de Reekstraat toe. Het woongebouw op kavel [D] heeft een minimale afstand van 10 m, de nieuwe bebouwing op de kavels [B] en [C] hebben een minimale afstand van 20 m en de huidige bebouwing op de kavel [A] heeft een afstand van 30 m.

De variërende oriëntatie van woningen richting de Reekstraat is ook terug te vinden op de nieuwe kavels. Kavel [B] heeft een haakse oriëntatie op de weg en kavel [C] heeft een kleine hoekverdraaiing. Dit versterkt de karakteristiek van het lint.

Het bijgebouw is gelegen aan de rand van de kavel. Deze vormt de begrenzing van de tuin (richting het noorden) en van de boomgaard (richting het zuiden). Door het bijgebouw richting de Reekstraat te plaatsen is er sprake van minder verharding richting de open groene zone. Daarbij versterkt het bijgebouw de koppeling van de kavel aan de lintbebouwing van de Reekstraat.

Erfbeplanting

Aan de zijde van de Reekstraat zijn boomgaarden toegevoegd. De boomgaarden zorgen ervoor dat de bebouwing niet beeldbepalend is en dat de Reekstraat zijn groene uitstraling behoudt. De randen van de boomgaarden en de kavels (richting de open groene zone) worden omgeven door beukenhagen. Deze hagen dienen als scheiding tussen de kavels en versterken de groene uitstraling. Op de kavelgrens zijn twee solitaire (monumentale) bomen geplaatst. Deze bomen vormen een subtiele scheiding van het gemeenschappelijke erf tussen de twee-onder-een-kapwoningen. De noordzijde van de kavels is vormgegeven als een transparante rand met doorzichten, bomengroepjes en solitaire bomen. De boomgaarden, hagen, solitaire bomen en bomengroepen vormen de ingrediënten voor een rijke groene uitstraling van de oeverwal.

Ontsluiting

Er is sprake van een gezamenlijke inrit voor de kavels [B] en [C]. Door de aanleg van een gezamenlijke inrit in plaats van twee gescheiden inritten, krijgen de boomgaarden een beeldbepalender rol. Dit versterkt de groene uitstraling van de Reekstraat.

Vormgeving van de bebouwing

Aan het bebouwingslint de Reekstraat komen veelal woongebouwen voor van het type Hallehuis-boerderij. Dit type boerderij heeft een kenmerkende vormgeving van het dak: het schilddak. Dit geldt dan ook als uitgangspunt voor de nieuwe twee onder een kap woning. Hierbij is sprake van een overheersend dakvlak, met wolfseinden aan weersijden van het dak.

Uitgangspunten

Uitstraling erf

- Rijk beplant erf met boomgaarden, bomengroepen, hagen en solitaire (monumentale) bomen;
- Boomgaard als versterking van de cultuurhistorische, groene betekenis van de Reekstraat;
- *soortenkeuze: peer, appel, pruim en/of kers-*
- Beukenhagen als versterking van de groene uitstraling van de kavels;
- Solitaire (monumentale) bomen als subtiele scheiding en groen uitstraling op het gemeenschappelijke erf;
- *soortenkeuze:: rode beuk, paardenkastanje, plataan, tulpenboom en/of goudenregen;*
- Aan de noordzijde van de kavels een transparante rand, met een wisselwerking van bomengroepen, solitaire bomen en doorzichten
- *soortenkeuze: zomereik -*
- Er is sprake van een gemeenschappelijk erf, met één ontsluiting (circa 5 m) op de Reekstraat.

Situering

- Ontsluiting van de nieuwe twee-onder-een-kapwoning op de Reekstraat.
- Ligging van de twee-onder-een-kapwoning rondom een gemeenschappelijke erfverharding.
- Kopgevels oriënteren op de Reekstraat.
- Nieuwe bebouwing met de rooilijn op minimaal 20 m van de Reekstraat.
- Gezamenlijk bijgebouw aan de rand van de kavel, met een ligging voor de rooilijn van de woning.

Massa en vorm

- Nieuwe bebouwing op de kavels compact houden (woning en bijgebouw).
- Beeldbepalend dakvlak.
- Toepassen van een schilddak (karakteristiek voor het oude lint).
- Voor de woonbebouwing een bouwhoogte van één bouwlaag met kap.
- De woningen dienen een representatieve kopgevel te hebben.

Materiaalgebruik

- Een onverharde inrit, zodat water kan infiltreren in de bodem.
- Gemeenschappelijk erf in een halfverharding.
- Samenhang in de bebouwing (woningen en bijgebouwen).
- Schilddak in riet of (gesmoorde) dakpannen.

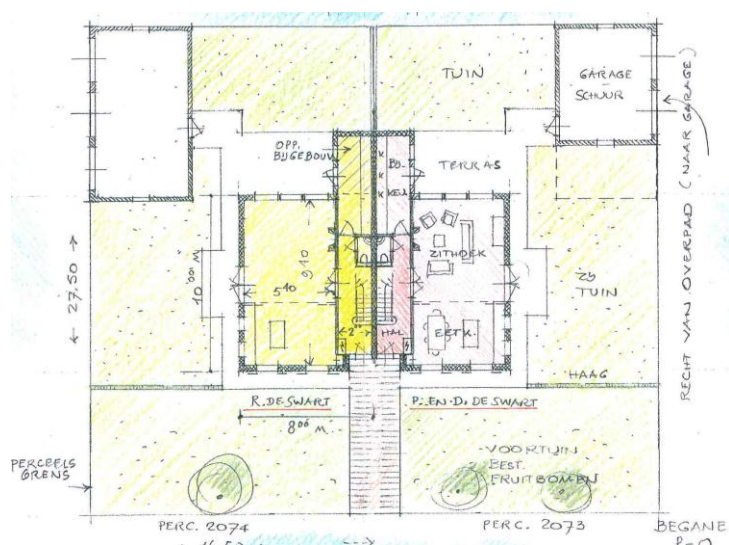
Kleurgebruik

- Samenhang in de bebouwing (woningen en bijgebouwen).
- Gedekte tinten voor gevels en daken.



Referentiebeelden woonbebouwing

Op grond van de landschappelijke inpassing wordt de volgende invulling voorzien.



Perceel inrichting





3.1

Streekplan Gelderland 2005

Het ruimtelijk beleid van de provincie Gelderland is vastgelegd in het Streekplan Gelderland 2005. Dit streekplan is door Provinciale Staten vastgesteld op 29 juni 2005 en geeft de beleidskaders aan voor de ruimtelijke ontwikkeling in de periode 2005 - 2015. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijk ordening per 1 juli 2008 heeft het Streekplan Gelderland 2005 de status van 'structuurvisie' gekregen. Dit betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening.

Functieverandering

In het streekplan is beleid opgesteld voor functieverandering van gebouwen in het buitengebied. De provincie wil bevorderen dat deze gebouwen op een goede wijze kunnen worden (her)gebruikt. Door functieverandering kan tegemoet worden gekomen aan de aanwezige behoefte aan wonen en werken in het buitengebied, zonder daarvoor extra bouwlocaties toe te voegen.

De doelen van het provinciaal ruimtelijk beleid voor functieverandering van gebouwen in het buitengebied zijn de volgende:

- land- en tuinbouwbedrijven de mogelijkheid geven niet-agrarische nevenfuncties te vervullen;
- de behoefte aan landelijk wonen en in tweede instantie werken accommoderen in vrijgekomen gebouwen in het landelijk gebied. Hiermee kan een impuls worden gegeven aan de leefbaarheid en vitaliteit van het landelijk gebied;
- niet-agrarische bedrijvigheid die gebonden is aan de kwaliteiten en de functies van dat buitengebied ruimte bieden;
- verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door vrijgekomen gebouwen te hergebruiken en door per bouwperceel waar functieverandering plaatsvindt de resterende vrijgekomen gebouwen te slopen.

Functieverandering naar wonen

In het regulier provinciaal beleid kunnen voormalige bedrijfsgebouwen een woonfunctie krijgen, waarbij het uitgangspunt is dat 50% van de voormalige bedrijfsgebouwen wordt gesloopt en het wonen plaatsvindt in maximaal twee hoofdgebouwen met meerdere wooneenheden dan wel alle bestaande vrijkomende gebouwen te slopen en in plaats daarvan één nieuw woongebouw te realiseren met meerdere wooneenheden.

Dit is enkel toegestaan mits de locatie niet is gelegen in agrarisch ontwikkelingsgebied.

In aanvulling op dit regulier beleid wordt het conform regionaal beleid mogelijk gemaakt om bij sloop van alle bestaande vrijkomende gebouwen een nieuw woongebouwen te realiseren met twee wooneenheden.

Streekplan Gelderland 2005

Het beleid van de provincie Gelderland voor de ruimtelijke ordening is opgenomen in het Streekplan Gelderland 2005; “kansen voor de regio’s”. Het streekplan is 29 juni 2005 door Provinciale Staten vastgesteld en is op 20 september 2005 in werking getreden. Met het van kracht worden van de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008 heeft het streekplan de status van structuurvisie gekregen. Het streekplan blijft hiermee richting geven aan de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling op provinciaal niveau.

Het beleid zoals verwoord in het streekplan is op verschillende onderdelen verder uitgewerkt. Het betreft de onderwerpen; “kernkwaliteiten natuur en landschap”, “regionale waterberging” en “zoekzones stedelijke functies”. Daarnaast is het Streekplan met betrekking tot de begrenzing en de ruimtelijke bescherming van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) herzien.

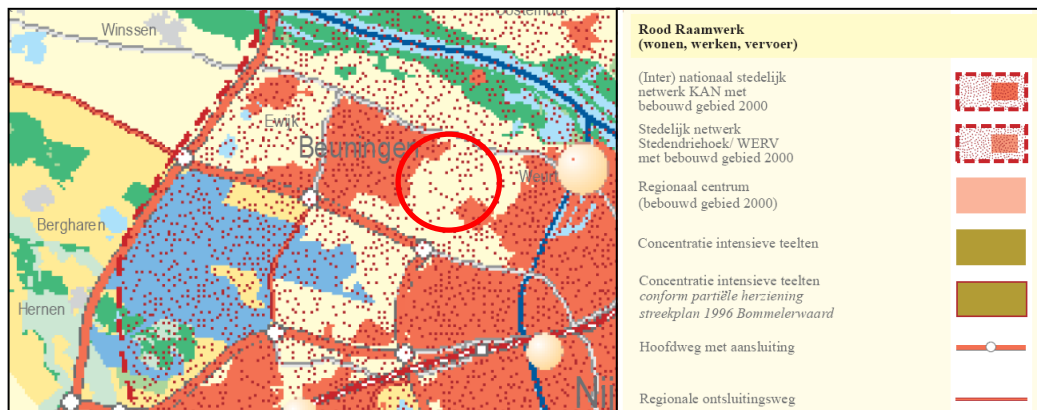
Met het streekplan Gelderland 2005 kiest de provincie voor de versterking van de bestaande ruimtelijke kwaliteit in Gelderland. Hoofddoelstelling van het provinciaal ruimtelijk beleid is om de ruimtebehoefte in regionaal verband zorgvuldig te accommoderen op een manier die meervoudig ruimtegebruik stimuleert, duurzaam is en de regionale verscheidenheid versterkt. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de aanwezige identiteiten en ruimtelijke kenmerken.

In het Streekplan Gelderland worden globaal drie soorten van gebieden onderscheiden, te weten; het “rode raamwerk”, het “groen-blaauwe raamwerk” en het “multifunctioneel gebied”. Voor het rode raamwerk geldt dat hierbinnen met name de verstedelijking van Gelderland moet plaatsvinden. Binnen het groen-blaauwe raamwerk geeft de provincie ruimte aan natuur. Verstedelijking is hier in principe niet toegestaan, tenzij er een groot belang in het geding is. Voor het multifunctionele gebied heeft de provincie geen eigen ruimtelijke belangen in het streekplan geformuleerd.

Rode raamwerk

Het rode raamwerk wordt gevormd door stedelijke netwerken en regionale centra, die goed bereikbaar dienen te zijn. De ruggengraat van dit netwerk wordt gevormd door de hoofdinfrastructuur. Daarnaast maken ook de gebieden voor intensieve teelten deel uit van het rode raamwerk. Voor de provincie is in het rode raamwerk onder andere de zorg voor voldoende recreatie en groen in en om de steden van belang.

Het onderhavig plangebied valt binnen het rode raamwerk. Het rode raamwerk is primair bedoeld voor de functies wonen, werken en vervoer. Het gebied valt tevens onder (Inter)nationaal stedelijk netwerk KAN met bebouwd gebied 2000.



Uitsnede beleidskaart ruimtelijke structuur Gelderland, met globale ligging plangebied

Functieverandering

Voor het accommoderen van de behoefte aan landelijk wonen en de vestiging van niet agrarische bedrijven in het buitengebied, wordt primair uitgegaan van functieverandering van vrijgekomen (agrarische) bebouwing in het buitengebied. De provincie hanteert de volgende randvoorwaarden voor functieverandering van gebouwen in het buitengebied:

Algemene regels functieverandering, voor zowel wonen als niet agrarische bedrijven

Uitgangspunt is dat er door de initiatiefnemer voor de functieverandering wordt bijgedragen aan de verbetering van de omgevingskwaliteit en publieke functies van het buitengebied, gerelateerd aan de locatie waar functieverandering aan de orde is. De ruimtelijke kwaliteit kan worden verbeterd door sloop van overtollige bebouwing, verkleining van het bouwvlak en herbestemming van het vrijkomende deel met een “groene”bestemming, verbetering toegankelijkheid of waterhuishouding en dergelijke. De provincie wijst in dit kader op de mogelijkheden om verevening toe te passen. Met name kostenverhaal voor verberingen in de directe omgeving (exploitatieovereenkomst) of actief grondbeleid met behulp van bijvoorbeeld een regionale ontwikkelingsmaatschappij. Dit is mede afhankelijk van de nog in werking te treden grond-exploitatiewet.

- functieverandering is alleen van toepassing op fysiek bestaande, legale vrijgekomen (en ook vrijkomende) gebouwen die gelegen zijn in het buitengebied;
- de functieverandering van gebouwen wordt geëffectueerd door bestemmingswijziging van het gehele voormalige perceel en verkleining van het bouwvlak;

- met functieverandering van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied wordt de bedrijfsontwikkeling van agrarische bedrijven in de omgeving niet belemmerd;
- functieverandering van vrijgekomen gebouwen mag niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling;
- met beeldkwaliteitsplannen wordt door de gemeenten de verschijningsvorm van de functieveranderingen afgestemd op de omgeving;
- overtollige bebouwing wordt gesloopt met uitzondering van monumentale en karakteristieke gebouwen.

Sloop en vervangende nieuwbouw

Functieverandering naar wonen is ook mogelijk door sloop van alle voormalige bedrijfsgebouwen en herbouw van een woongebouw. Uitgangspunt hierbij is dat één woongebouw of maximaal twee woongebouwen met meerdere woon-eenheden wordt gerealiseerd ter grootte van maximaal 50 % van de gesloopte bebouwing. Dit komt dan ter plaatse van de gesloopte bebouwing. Deze vorm van hergebruik is in alle gebiedstypen mogelijk.

In veel gevallen is het gewenst in te spelen op de specifieke situatie om daarvoor een hogere ruimtelijke kwaliteit te bereiken of om daardoor meer mogelijkheden voor functieverandering te bieden.

In veel gevallen kan het gewenst zijn bij sloop van alle voormalige bedrijfsgebouwen in plaats van één of twee woongebouwen één of twee vrijstaande woningen te realiseren. Het is mogelijk om bij sloop van minimaal 750 m² bedrijfsbebouwing één vrijstaande woning te realiseren in plaats van een woongebouw. Indien 1500 m² of meer aan bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, kunnen ter plaatse twee vrijstaande woningen worden gerealiseerd. Als van deze mogelijkheden gebruik wordt gemaakt, dient nadrukkelijk aandacht te worden besteed aan een proportionele invulling van de verevening. Ook is een goede inpassing van de nieuwe situatie in de omgeving belangrijk.

Ruimtelijke Verordening Gelderland

Op 15 december 2010 is de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld door de provinciale staten. Met deze verordening stellen Provinciale Staten regels over de inhoud, toelichting en onderbouwing van bestemmingsplannen. De regels hebben betrekking op onder andere verstedelijking, detailhandel, wonen, bedrijven, ecologische hoofdstructuur et cetera. en zijn gebaseerd op de uitgangspunten uit de provinciale structuurvisie (Streekplan Gelderland 2005).

De geldende Gelderse ruimtelijke structuurvisie hanteert als uitgangspunt dat nieuwe verstedelijking bij voorkeur plaatsvindt binnen het bestaand bebouwd gebied, binnen de woningbouwcontour en de zoekrichting woningbouw van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen (voorheen KAN), binnen de zoekzones bedrijventerreinen van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen en binnen de zoekzones voor wonen en werken. Op deze wijze wordt ook uitvoering gegeven aan het rijks-

bundelingsbeleid voor de Stadsregio Arnhem-Nijmegen en tevens aan het provinciaal bundelingsbeleid voor de overige vijf Gelderse regio's. Het Gelders woon- en werkgelegenheidsbeleid ondersteunt het bundelingsbeleid ten aanzien van de bevolkingsontwikkeling.

De voorgenomen ontwikkeling ligt binnen de woningbouwcontour zoals beschreven in de ruimtelijke verordening Gelderland. Hiermee is de ontwikkeling in overeenstemming met het beleid.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling aan de Verbindingsweg 5 te Beuningen ligt binnen de bebouwingcontouren. Doordat het initiatief landschappelijk en stedenbouwkundig wordt ingepast, is het voorgenomen initiatief passend binnen het provinciale beleid.

3.2

Landschapsvisie 'Landschap in beweging'

In 2006 hebben de gemeenten Beuningen, Druten en Wijchen gezamenlijk het landschapsontwikkelingsplan voor het buitengebied, 'Landschapsvisie; Landschap in Beweging', opgesteld. Het plan geeft inzicht in de ontwikkelingsmogelijkheden en keuzen in het landschap voor de komende 10 jaar.

De hoofddoelstellingen van het landschapsontwikkelingsplan zijn het versterken van de identiteit van het fraaie rivierenlandschap en het tegengaan van versnippering van het landschap. Hiervoor is een actieve natuur- en landschapsontwikkeling noodzakelijk. Uitgangspunt is een vitaal platteland met ontwikkelingsmogelijkheden op het gebied van de landbouw, recreatie, ontgrondingen, nieuwe landgoederen en eventueel nieuwe vormen van energie, mits zij bijdragen aan de karakteristiek van het landschap.

De visie zet verder in op de versterking en ontwikkeling van de landschapstypen, die de karakteristiek vormen van dit fraaie rivierenlandschap tussen Waal en Maas. Voor de Waaloeverwallen, waartoe het plangebied behoort, geldt dat kleinschaligheid en afwisseling van functies belangrijke elementen zijn die moeten worden gerespecteerd bij de realisatie van nieuwe ontwikkelingen.

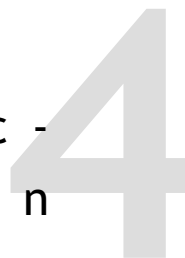
Voor functieverandering van agrarische gebouwen in het buitengebied stelt de visie dat deze verandering moet bijdragen aan een impuls voor de leefbaarheid, vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Er moet dus een verbetering van de omgevingskwaliteit plaatsvinden. Hierbij gelden de door de Provincie Gelderland gestelde randvoorwaarden. De nieuwe functie mag bijvoorbeeld niet storend zijn voor agrarische activiteiten en moet voldoen aan de eisen van verevening.

De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan de realisatie van de doestellingen van de landschapsvisie. Door sloop van de voormalig agrarische opstallen wordt een kwaliteitsimpuls gegeven aan het landschap.

Conclusie

In het voorliggende geval worden de voormalige agrarische opstallen gesloopt. Daardoor past de vervangende nieuwbouw van de twee woningen in één woongebouw binnen het provinciale en gemeentelijk beleid. Tevens wordt aan de algemene voorwaarden voor functieverandering uit het Streekplan voldaan.

Uitvoeringsaspec- ten



4.1

Archeologie en Cultuurhistorie

Er heeft een inventariserend archeologisch veldonderzoek plaatsgevonden². Dit onderzoek bestond uit een bureau-onderzoek en een veldonderzoek. Op grond van deze onderzoeken is geconcludeerd dat de kans dat er archeologische resten aanwezig zijn zeer hoog zijn. Dit is gebaseerd op hetgeen tijdens het veldwerk is gevonden en dat binnen een straal van 500 m veel waarnemingen bekend zijn van archeologische sporen en vondsten vanaf de Midden- IJzertijd tot in de Romeinse Tijd. Er wordt een vervolgonderzoek aanbevolen. De wijze waarop dit gebeurt, dient met het bevoegd gezag te worden afgestemd. Voor die tijd mogen er bodemingrepen plaatsvinden. Ten behoeve van de bescherming van de archeologische waarden is een medebestemming opgenomen.

4.2

Bodem

Ten behoeve van de ontwikkeling is bodemonderzoek uitgevoerd. Op grond van dit onderzoek zijn de volgende conclusies te trekken. Een nadere beschrijving van het onderzoek en de uitkomsten is te vinden in de bijlagen.

Op grond van de resultaten van het onderzoek in relatie tot de bestemming geven geen aanleiding voor het uitvoeren van een nader onderzoek en/of het nemen van milieutechnische maatregelen.

De onderzoeksgegevens geven aan dat er geen beletsel of beperking vormen voor de beoogde bouwplannen op de betreffende locatie.

De eventueel te ontgraven grond is niet vrij in gebruik. Het is niet toegestaan op basis van het onderzoek de grond buiten de locatie multifunctioneel vrij te verwerken.

² BAAC, April 2005, Beuningen Reekstraat 14, Inventariserend archeologisch veldonderzoek
Karterende fase, , BAAC - rapport 05.091

4.3

Geurhinder

In de directe omgeving van het plangebied komen geen bedrijven of inrichtingen voor die in het kader van de milieuwetgeving een belemmering vormen voor de bouw van de woningen. De woningen zijn zogenaamde Ruimte voor ruimte woningen waar een afstand van het emissiepunt dierenverblijf tot buitenzijde geurgevoelig object van 50 m geldt buiten de bebouwde kom.

Agrarische bedrijven bevinden zich op voldoende afstand, meer dan 50 m, van het plangebied en andere bedrijvigheid komt in de directe omgeving niet voor.

Kortom, het plangebied valt niet binnen geurcontouren van omliggende bedrijven. Het plan wordt daardoor derhalve niet belemmert en vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling van omliggende bedrijven.

4.4

Ecologische inventarisatie

Om de uitvoerbaarheid van het onderhavige plan te toetsen, is een ecologische inventarisatie van de natuurwaarden in het projectgebied uitgevoerd. Tevens is gekeken naar de effecten op beschermde gebieden in de omgeving. Het doel hiervan is om na te gaan of een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet en/of een oriënterend onderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of de Ecologische Hoofdstructuur noodzakelijk is. Het projectgebied is daartoe op 20 mei 2010 bezocht door een ecooloog van Bügel-Hajema Adviseurs.



Situatie projectgebied op 20 mei 2010: Weiland en Stal

Soortbescherming

Inventarisatie

Het projectgebied bestaat uit een garage en een tweetal stallen op het erf van de Verbindingsweg 5 en een hieraan in het zuidoosten grenzend weiland. Uit de informatie van Het Natuurloket³ (kilometerhok 182-429, d.d. 19 mei 2010) blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied alleen in het kader van de Flora- en faunawet licht beschermde dier- en plantensoorten zijn waargenomen. Op basis van het veldbezoek blijkt ook dat het plangebied een beperkte natuurwaarde kent. Gezien de inrichting en het gebruik van het plangebied worden alleen enkele algemene, licht beschermde soorten (zoals spitsmuizen) en zwaarder beschermde vogels in en direct rond het plangebied verwacht. Alle inheemse vogelsoorten zijn in het kader van de Flora- en faunawet zwaar beschermd. In de stallen zijn een enkel nest van boerenwaluw en een nest van Turkse tortel aangetroffen.

De te slopen stallen en schuurtje vormen door de afwezigheid van geschikte tussenruimten geen potentiële verblijfplaatsen voor vleermuizen. Ook worden er door de ontwikkelingen geen belangrijke lijnvormige landschapselementen doorkruist. Derhalve zullen er geen negatieve effecten op vleermuizen optreden.

Effecten

De aanwezige licht beschermde soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht van de Flora- en faunawet.

Het is verboden nesten van vogels (indien nog in functie) te vernietigen of te verstoren. Met betrekking tot de uitvoering van de werkzaamheden dient derhalve rekening te worden gehouden met het broedseizoen. De Flora- en faunawet kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Het is van belang of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen ongeveer van 15 maart tot 15 juli duurt.

Gebiedsbescherming

Inventarisatie

Het projectgebied ligt niet in of grenst niet aan een beschermd gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het meest nabijgelegen gebied uit de Natuurbeschermingswet 1998 betreft het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Waal, dat is gelegen op een afstand van ruim anderhalve kilometer. Deze ge-

³Het Natuurloket is een onafhankelijke informatiemakelaar die gegevens over beschermde soorten toegankelijk maakt. Deze gegevens zijn afkomstig uit de databanken van talloze organisaties, verenigd in de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna (VOFF). Het Natuurloket bezit zelf geen gegevens. Het Natuurloket is een initiatief van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit en de organisaties binnen de VOFF (www.natuurloket.nl).

bieden zijn tevens de meest nabijgelegen gebied uit de Ecologische Hoofdstructuur. Het betreft hier een open weidegebied.

Effecten

Deze beschermde gebieden liggen, gezien de aard van de ingrepen, op een voldoende afstand van het projectgebied. Er zijn geen negatieve effecten als gevolg van de ontwikkelingen te verwachten. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig. De voorgenomen activiteit is ook niet in strijd met het 'nee, tenzij'-beleid uit de Nota Ruimte en de uitwerking daarvan in het Streekplan Gelderland 2005 voor de Ecologische Hoofdstructuur.

Conclusie

Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat, wanneer er bij de planning en werkzaamheden voldoende rekening wordt gehouden met het broedseizoen van vogels, er geen noodzaak bestaat voor een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet. Het plan is wat betreft de Flora- en faunawet uitvoerbaar.

Voorts is naar voren gekomen dat er geen noodzaak bestaat een oriëntatiefase in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 dan wel een analyse van de Ecologische Hoofdstructuur uit te voeren. Het is aan het bevoegd gezag, College van Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland, om de visie ten aanzien van beschermde gebieden te bevestigen.

4.5

Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (Wm). De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vast-

gelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 Rg/m³, NO² of PM¹⁰) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Conclusie

Het voorgestelde bouwplan kan, doordat het verkeer (vrijwel) niet toeneemt, worden beschouwd als nibm. Nader onderzoek op het gebied van luchtkwaliteit is daarom ook niet nodig.

4.6

Externe veiligheid

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

Inrichtingen met gevaarlijke stoffen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Dit besluit richt zich primair op inrichtingen als bedoeld in de Wet milieubeheer (Wm). Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving gelegen risicogevoelige objecten.

Op 13-02-2009 is het gewijzigde Bevi in werking getreden. Deze wijzigingen betreffen een uitbreiding van de lijst met (beperkt) kwetsbare objecten en risicovolle inrichtingen. Ook is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in het Bevi doorgevoerd.

Transport gevaarlijke stoffen over wegen

Zoals bij inrichtingen het Bevi voorwaarden stelt aan de omgang met externe veiligheid, zo zijn bij vervoer van gevaarlijke stoffen deze voorwaarden opgenomen de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (cRNVGS).

De cRNVGS is een uitwerking van de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en bepaalt dat ruimtelijke plannen getoetst moeten worden aan de norm voor het plaatsgebonden risico en de oriëntatiewaarde van het groepsrisico. Naar verwachting wordt de circulaire in 2012 vervangen door het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev), met als uitvloeisel het zogeheten Basisnet voor de beoordeling van de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen.

Transport gevaarlijke stoffen door buisleidingen

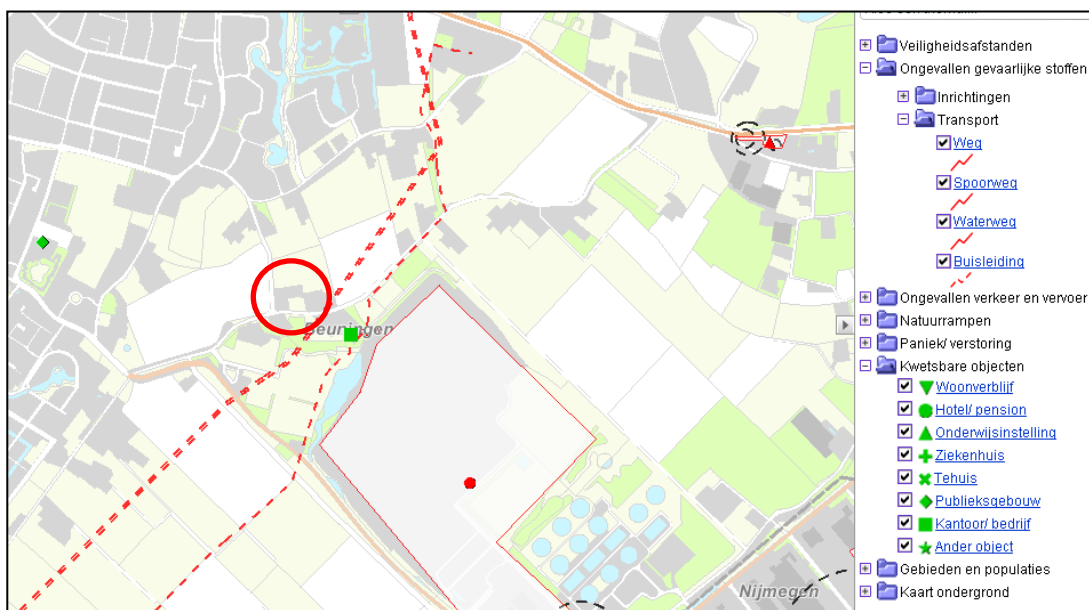
Op 1-1-2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden met de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb). Dit besluit omvat de nieuwe regelgeving op het gebied van buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

In plaats van de bebouwings- en toetsingsafstanden waar in de oude circulaire van werd uitgegaan, dienen nu de belemmeringenstrook (5 m), de plaatsge-

bonden risicocontour (10^{-6}) en het invloedsgebied van het groepsrisico (1%-letaliteitsgrens) in acht te worden gehouden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Onderzoek

Om te bepalen of in en nabij het plangebied risicovolle objecten aanwezig zijn, is de risicokaart van de provincie Gelderland geraadpleegd. De navolgende figuur geeft de situatie in en rond het plangebied weer.



Uitsnede risicokaart Provincie Gelderland

Inrichtingen

Uit de risicokaart blijkt dat de dichtstbijzijnde risicovolle inrichting zich op een dusdanig grote afstand van het plangebied bevindt, dat het plangebied buiten de invloedssfeer van risicovolle inrichtingen ligt.

Het onderhavig plan voorziet daarnaast niet in de oprichting van een risicovolle functie. Omgekeerd levert het planvoornemen ook geen belemmering op voor gevoelige functies in de omgeving van het plangebied.

Wegen

Wegen waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd, waaronder ook spoor- en waterwegen, liggen op een dusdanig grote afstand van het plangebied dat het planvoornemen niet wordt belemmerd.

Buisleidingen

Uit de door de risicokaart blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied drie buisleiding liggen:

- A-524-KR; druk bedraagt 66,2 Bar en diameter 48 inch;
- A-533-KR; druk bedraagt 66,2 bar en diameter 48 inch;
- N-576-01-KR druk bedraagt 40 bar en diameter 4 inch.

Binnen een zone van 5 m aan weerszijde van deze buisleidingen mag geen bebouwing worden geplaatst. De voorgestane ontwikkeling ligt niet binnen deze 5 m zones. De PR10⁶ contour van de leidingen liggen daarnaast binnen de belemmeringstrook waardoor ook deze geen beperking oplevert.

Met oog op de druk en diameter hebben de leidingen A-524-KR en A-533-KR een invloedsgebied (1%-letaliteitsgrens) van circa 540 m. De leiding N-576-01-KR heeft een invloedsgebied van circa 45 m.

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de twee eerstgenoemde leidingen. De ontwikkeling voorziet in de bouw van twee woningen en zorgt daarmee slechts voor een geringe toename van de personendichtheid in het invloedsgebied. Om deze reden wordt geen/tot nauwelijks een merkbare verhoging van het groepsrisico verwacht in de toekomstige situatie. Een berekening kan hiermee achterwege blijven.

Wel dient, vanwege de wettelijke verantwoordingsplicht, te worden ingegaan op de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Conclusie

Algemeen kan worden geconcludeerd dat het onderdeel externe veiligheid, geen beperkingen oplevert ten aanzien van de uitvoerbaarheid van het plan. Ook leidt het planvoornemen niet tot belemmeringen in de omgeving. Vanwege de ligging van het plangebied binnen de invloedssfeer van twee aardgastransportleidingen, is met betrekking tot de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid advies gevraagd aan de regionale brandweer.

4.7

Verkeer

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

Daarnaast is echter door het opheffen van de agrarische activiteiten op het perceel, het werkverkeer van en naar het perceel afgenomen.

Concluderend kan dan ook worden gesteld dat voorgenomen plan niet zal leiden tot een significante toename van het aantal verkeersbewegingen op de Verbindingsweg.

4.8

Water

Op basis van beleid dat voortkomt uit de nota 'Waterbeleid 21^e eeuw' is een 'watertoets' verplicht gesteld bij de ruimtelijke planvorming.

De watertoets is een overlegverplichting tussen initiatiefnemer en waterbeheerder(s) en geldt voor structuurplan, bestemmingsplan, vrijstelling bestemmingsplan (als bedoeld in artikel 19, lid 1) en regionaal structuurplan.

De watertoets omvat het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

In het Nationaal Bestuursakkoord Water is afgesproken dat de partijen de watertoets uitvoeren zoals beschreven in de 'Bestuurlijke Notitie Watertoets'. De resultaten van deze toets dienen te worden vermeld in het betreffende ruimtelijke plan.

Het Waterschap Rivierenland stelt voorwaarden aan de realisatie van nieuwe bebouwing. Zo mag het functioneren van het huidige watersysteem, (doorstroming, afwatering, realiseren van het gewenste peil), door de planuitvoering niet verslechteren.

Onderdeel	Oppervlak bestaand [m ²]	Oppervlak nieuw [m ²]	Saldo [m ²]
1) Bestaande woning	279	279	-
2) Schuur	26	-	-26
3) Schuur	212	166	-46
4) Schuur	355	-	-355
5) Schuur	280	81	-199
6) Nieuwe woning	-	91	+91
7) Nieuwe woning	-	91	+91
Totaal	1.152	708	-444

In totaal neemt de hoeveelheid aan bebouwing met 444 m² af. De aanwezige erfverharding die rondom de agrarische opstallen ligt zal verdwijnen. Hiervoor in de plaats zal ongeveer eenzelfde hoeveelheid verharding worden aangelegd ten behoeve van de nieuwe bebouwing.

Het hemelwater dat van de bebouwing komt, zal binnen het plangebied niet worden afgevoerd naar de riolering, maar naar de dichtstbijzijnde kavelsloot.

De bouw van de woningen gaat niet gepaard met ingrepen in het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse. Doordat de agrarische opstallen worden gesloopt en beperkte nieuwbouw plaatsvindt, neemt de totale oppervlakte aan bebouwing in de toekomstige situatie aanzienlijk af. Hierdoor hoeft voor de nieuwbouw geen extra waterberging gerealiseerd te worden.

Conclusie waterparagraaf

Binnen het plangebied zal het principe van duurzaam bouwen worden gehanteerd. Er zal gebruik worden gemaakt van duurzame materialen, die niet uitlogen. Het hemelwater zal via de bestaande sloten en greppels worden afgevoerd. Geconcludeerd kan worden dat, ten aanzien van de watertoets, voor onderhavig plan geen aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn.

4.9

Kabels en leidingen

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

Juridische aspecten



Dit bestemmingsplan is gericht op het mogelijk maken van twee woningen. De bestemmingsplanprocedure is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De procedure uit deze wet is gevolgd. In de regels is rekening gehouden met de op 1 oktober 2010 inwerking getreden Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de op grond van de Wabo doorgevoerde wijzigingen in de Wro.

De regels zijn in verschillende hoofdstukken ingedeeld. Hoofdstuk 1 omvat de inleidende regels. In dit hoofdstuk zijn in artikel 1 de begrippen opgesomd en omschreven. In artikel 2 is de wijze van meten opgenomen. In samenhang met deze artikelen moeten de overige artikelen worden gelezen;

Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels.

In artikel 3 is de bestemming 'Wonen' beschreven. Binnen een bestemmingsvlak is een woning toegestaan met een goot- en bouwhoogte van 6 m, respectievelijk 10 m. De nieuwe woningen mogen gezamenlijk een inhoud hebben van 1000 m³ (500 m³ per woning). Er is expliciet bepaald dat deze woningen half vrijstaand gebouwd dienen te worden. Halfvrijstaand is gedefinieerd als een bouwblok bestaande uit maximaal 2 woningen. Op grond van deze regeling dient er een gebouw met woningen gerealiseerd te worden en kunnen er geen vrijstaande gebouwd worden.

De bestaande woning mag de omvang behouden die het nu ook heeft.

In artikel 4 is de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' opgenomen. Middels deze bestemming wordt voorkomen dat eventueel aanwezige archeologische waarden worden aangetast. Er zal eerst archeologisch onderzoek dienen te worden verricht voordat er werkzaamheden in de bodem plaats mogen vinden. Een uitzondering daarop zijn beperkte werkzaamheden, waaronder werkzaamheden met een omvang van minder dan 120 m² of tot 30 cm.

In hoofdstuk 3 van het bestemmingsplan zijn algemene regels opgesteld. In dit hoofdstuk is onder meer de anti-dubbeltelbepaling opgenomen. Deze is verplicht gesteld in het Bro. In dit hoofdstuk staan ook de algemene afwijkingsregels die van toepassing zijn op het plan. Met de afwijkingsregels kan worden afgeweken van de planregels. Op grond van het Bro is het verplicht om overgangs- en slotregels op te nemen. Deze bepalingen zijn opgenomen in het laatste hoofdstuk.

Uitvoerbaarheid

6

6.1

Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De kosten die gepaard gaan met de bijbehorende uitvoeringskosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan en de bijbehorende ruimtelijk-juridische procedure zullen door middel van leges worden verrekend met de initiatiefnemer.

Exploitatieplan

Conform art 6.12 1e lid Wro moet de gemeente raad een exploitatieplan vaststellen, tenzij conform art 6.12 2e lid onder a, het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst aangegaan waarin alle kosten conform 6.2.3/6.2.4 Bro zijn opgenomen.

Planschade

Een belanghebbende kan, na een besluit tot vaststellen van een bestemmingsplan, een verzoek indienen om een tegemoetkoming in de schade, indien die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in artikel 6.1 tweede lid Wro genoemde oorzaak (Artikel 6.1 Wro).

Planschaderisicoanalyse

Ten behoeve van de realisatie van de nieuwe woningen is door De Horsten makelaars een planschaderisicoanalyse⁴ uitgevoerd. Uit deze analyse komt naar voren dat er vooralsnog geen reden is om aan te nemen dat het bestemmingsplan Verbindingsweg 5 planschade ten aanzien van omwonenden met zich mee zal brengen.

Voor de gemeente Beuningen zijn aan de opstelling van het plan en de uitvoering daarvan dan ook geen kosten verbonden. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht te zijn aangetoond.

Conclusie

De initiatiefnemer en de gemeente zijn een anterieure overeenkomst aangegaan waarmee de economische uitvoerbaarheid is vastgelegd. De gemeente-

⁴ Risicoanalyse planschade Verbindingsweg 5 te Beuningen, De Horsten makelaars, 9 juni 2010

raad zal derhalve bij vaststelling van het bestemmingsplan tevens besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

6.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Wanneer de resultaten van het overleg op grond van art 3.1.1 van het Bro beschikbaar zijn, zullen deze hier worden opgenomen. Ook de resultaten van de inspraak worden hier opgenomen wanneer deze beschikbaar zijn.

S e p a r a t e b i j l a g e n

1. Archeologie
2. Bodem
3. Risicoanalyse planschade Verbindingsweg 5 te Beuningen, De Horsten makelaars, 9 juni 2010