

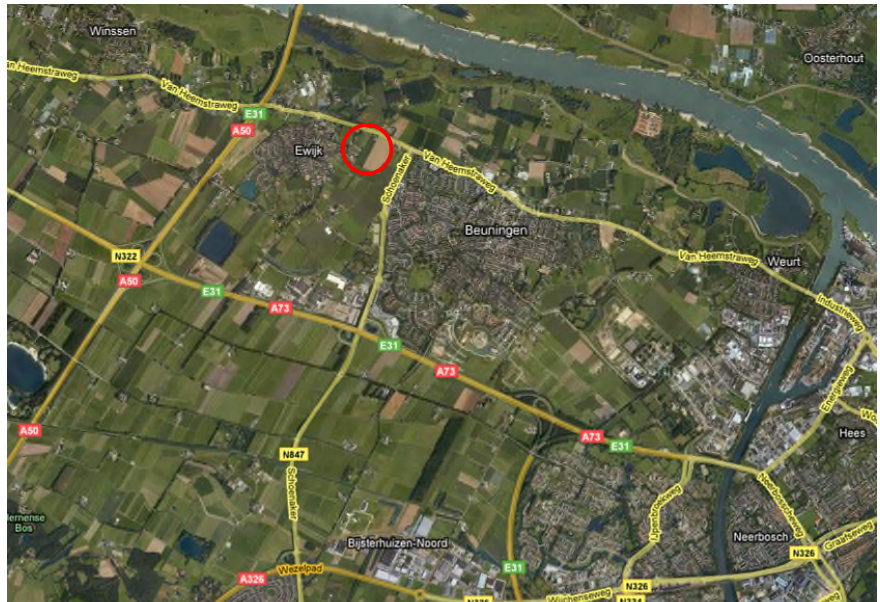


GEMEENTE BEUNINGEN
Bestemmingsplan Keizershoeve I

Toelichting

1.	INLEIDING	3
1.1.	Aanleiding	3
1.2.	Fasering.....	4
1.3.	Ligging plangebied	4
1.4.	Vigerend bestemmingsplan	4
1.5.	Leeswijzer	5
2.	GEBIEDSVISIE	6
2.1.	Bestaande situatie.....	6
2.2.	Toekomstige situatie	7
3.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	18
3.1.	Inleiding	18
3.2.	Opbouw van de regels	18
3.3.	Bestemmingen	20
4.	BELEIDSKADER	24
4.1.	Nationaal beleid	24
4.2.	Provinciaal & regionaal beleid	24
4.3.	Gemeentelijk beleid.....	30
5.	PROGRAMMA	35
5.1.	Woningbouwprogramma	35
6.	ONDERZOEK	36
6.1.	Wegverkeerslawaaï.....	36
6.2.	Luchtkwaliteit	36
6.3.	Geluid & licht van inrichtingen	38
6.4.	Bodem	39
6.5.	Externe veiligheid.....	40
6.6.	Bedrijven.....	43
6.7.	Waterhuishouding	44
6.8.	Ecologie.....	48
6.9.	Archeologie & cultuurhistorie	51
6.10.	Leidingen.....	55
6.11.	Explosieven	55
6.12.	Duurzaam bouwen.....	55

7. UITVOERBAARHEID	56
7.1. Economische uitvoerbaarheid	56
7.2. Zienswijzen	56
7.3. Overleg	56



Globale ligging plangebied in groter verband (rode cirkel)
 Bron: <http://maps.google.nl>

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op het nieuwe woongebied Keizershoeve I, gelegen aan de oostzijde van Ewijk in de gemeente Beuningen. De opdrachtgever, Jansen Bouwontwikkeling bv, is op deze locatie een nieuwe woonbuurt aan het ontwikkelen/realiseren, welke deels aansluit bij het dorpse karakter van Ewijk en deels het karakter krijgt van een landgoed.

Het plan Keizershoeve I vormt de eerste fase van het "Masterplan uitbreiding Ewijk" (oktober 2006) waarin de toekomstige uitbreiding van Ewijk op hoofdlijnen wordt beschreven. Het plan levert met circa 160 woningen een bijdrage aan het invullen van de woningbehoefte binnen de Stadsregio Arnhem – Nijmegen. Hiertoe wordt in de gemeente Beuningen (vooral de kernen Ewijk en Beuningen) ruim 10% (circa 2.600 woningen) van het totale aantal benodigde woningen tot 2010 gerealiseerd.

Het Regionaal structuurplan van de Stadsregio Arnhem - Nijmegen en het Masterplan Uitbreiding Ewijk dienden als basis voor de in september 2008 gevoerde herzieningsprocedure ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro). De gemeente heeft nog onder de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) medewerking aan het totale initiatief verleend middels het doorlopen van een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 2.

Thans is het wenselijk enkele ondergeschikte wijzigingen in het stedenbouwkundig plan door te voeren en wil de gemeente de verleende vrijstelling definitief planologisch/juridisch verankeren in een bestemmingsplan. Derhalve wordt het geldende bestemmingsplan Buitengebied uit 1974 gedeeltelijk herzien ex artikel 3.1 Wro.

1.2. Fasering

Na het verlenen van de vrijstelling is de initiatiefnemer begonnen met de bouw van het plan. Mede gezien de huidige marktsituatie is de ontwikkeling opgedeeld in drie fasen (zie afbeelding). De eerste fase is inmiddels gebouwd en opgeleverd. De fasen 2 en 3 zullen, afhankelijk van de woningmarkt, aansluitend worden gerealiseerd.



Fasering plangebied (rode omkadering)

Bron: www.bing.com/maps

Voorliggende toelichting beschrijft het gehele plan op basis van de ruimtelijke onderbouwing van de vrijstellingsprocedure. Waar nodig is de beschrijving geactualiseerd.

1.3. Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de oostzijde van Ewijk, tussen Beuningen en Ewijk, even ten zuiden van de Van Heemstraweg en even ten westen van de Schoenaker en is kadastraal bekend onder gemeente Ewijk, sectie E, nummers 1479 en 1673.

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door een lijn die, op een afstand van zo'n 60 m evenwijdig aan de Van Heemstraweg loopt. Aan de oostzijde ligt de grens op ruim 150 m afstand van de Schoenaker. Door deze afstanden worden geluidhinderproblemen vanwege het verkeer voorkomen. Aan de zuidzijde vormt een A-watergang de grens. Aan de westzijde wordt de begrenzing gevormd door de bestaande bebouwing aan de Schaapslanden en Ruiterslanden en (het verlengde van) de Blatenplak.

1.4. Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het ondertussen gedateerde bestemmingsplan buitengebied van Ewijk, vastgesteld op 19 februari 1974 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Ewijk en grotendeels goedgekeurd op 22 januari 1975 door Gedeputeerde Staten

(GS) van Gelderland. De betreffende gronden zijn bestemd als “agrarisch gebied B” met daarop enkele bouwpercelen. Binnen deze bestemming is het niet mogelijk om woningen op te richten.

Om de ontwikkeling van het gehele woningbouwplan Keizershoeve I mogelijk te maken is reeds een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 2 doorlopen. In de onderhavige herziening van het bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wro wordt deze situatie definitief planologisch/juridisch verankerd.

Daarbij wordt fase 1 van het plan tot de bestaande situatie gerekend. Voor de fase 2 en 3 is de mogelijkheid te baat genomen enkele wijzigingen in het stedenbouwkundig plan aan te brengen. Voor fase 2 is meer flexibiliteit opgenomen en zijn er enkele bouwkundige wijzigingen. Gezien de programmawijziging van appartementen naar grondgebonden woningen is voor fase 3 een nieuw stedenbouwkundige opzet ontwikkeld. De Residence is gewijzigd in een compact hof; Het Forum.

1.5. Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 wordt de gebiedsvisie beschreven met daarin de bestaande situatie en de toekomstige situatie;
- In hoofdstuk 3 volgt de juridische planbeschrijving;
- In hoofdstuk 4 wordt daarna een beschrijving gegeven van het ruimtelijke beleidskader dat van toepassing is op het plangebied;
- In hoofdstuk 5 wordt het voorgenomen programma beschreven;
- In hoofdstuk 6 is de beschrijving van de resultaten van de onderzoeken opgenomen voor wat betreft de relevante milieu- en omgevingsaspecten;
- In hoofdstuk 7 komen de economische uitvoerbaarheid en de resultaten van inspraak en overleg aan bod.

2. GEBIEDSVISIE

2.1. Bestaande situatie

Bebouwingsstructuur

Het plangebied is gelegen aan de oostzijde van Ewijk. Voordat de ontwikkeling van start ging waren de gronden, van west naar oost gezien, in gebruik als weiland, fruitkwekerij (van Heemstraweg 5) of akker en was er geen bebouwing in het plangebied aanwezig. De schuur op de Van Heemstraweg 5 is deels gesloopt. Ten noordoosten van het plangebied bevindt zich een manege. Op dit moment is de bebouwing van fase 1 afgerond.



Schuur fruitkwekerij



Manege ten noordoosten van het plangebied (zuidwaarts)



Doorzicht op het plangebied vanaf de Van Heemstraweg



Doorzicht richting plangebied vanaf de Schaapslanden



Bebouwingsstructuur plangebied (rode omkadering)

Bron: www.bing.com/maps

Ontsluitingsstructuur

Het plangebied kan worden ontsloten vanaf de Batenplak. Binnen het gebied zijn geen openbare wegen aanwezig. De twee insteekstraatjes vanaf de Batenplak: de Schaapslanden en de Ruiterslanden lopen uit in het plangebied en worden beëindigd door een openbare groenzone.

Groen- en waterstructuur

In de oorspronkelijke situatie zijn er geen belangrijke groenstructuren in het plangebied aanwezig.

Aan de zuidzijde direct ten zuiden van het plangebied bevindt zich een A-watergang van 3 à 4 m breed. Deze watergang heeft houten beschoeiingen en wordt vrij gehouden van waterplanten. De kanten zijn steil, en de vegetatie is kenmerkend voor een voedselrijke situatie.

Op de oostelijke grens van het plangebied loopt een sloot van minder dan 3 m breed.

2.2. Toekomstige situatie

Kansen & belemmeringen

Bij de ontwikkeling van het plangebied zijn een aantal kansen en belemmeringen in de omgeving die invloed hebben op het stedenbouwkundig plan.

Ruimtelijk is het wenselijk de bestaande stedenbouwkundige structuur van de oostrand van Ewijk af te ronden en de lintbebouwing aan de Blatenplak te voltooien. Verder liggen er kansen om aan te sluiten op de bestaande lanenstructuur langs de van Heemstraweg. Hiermee kunnen zichtlijnen worden aangezet en kan een plan met allure worden gemaakt.



Kansen en belemmeringen

Een belangrijk element binnen het plangebied is het archeologische monument ('t Romeinse veld), aan de oostzijde van het plangebied dat ombebouwd moet blijven. De grote open ruimte (circa 4 ha) geeft het plan een bijzondere kwaliteit mee.

De waterhuishouding biedt enerzijds de mogelijkheid om het karakter van het plan te versterken en anderzijds om het plan met het omliggende landschap te verweven.

Sterk richtinggevend voor het stedenbouwkundig plan is de in het Masterplan Ewijk opgenomen “Toolbox dorps bouwen” .Op vijf niveaus worden uitspraken op hoofdlijnen gedaan over de gewenste invulling:

Niveaus	Keuzes Toolbox dorps bouwen
Openbare ruimte	Contact met landschap
Structuur	Buurteenheid
Verkaveling	Afwisseling en toevalligheid
Architectuur	Kleine schaal

Voorts zijn de volgende voorwaarden uit het Masterplan Ewijk van belang:

- Openbare ruimte;
 - Herkenbare entrees naar de buurt;
 - Niet standaard maar flexibel, afwisselend en informeel.
- Structuur;
 - Afwisseling in dichtheid;
 - Zichtlijnen vanuit dorpsrand op landhuis.
- Verkaveling;
 - Afwisseling in de verkaveling (maat, oriëntatie, rooilijn);
 - Geen standaard blokmaat;
 - Geen symmetrie aan de dorpszijde.
- Architectuur;
 - Per buurt een stijlfamilie, maar niet uniform (dorps/landgoed);
 - Geen eenheidsworst en overdadige repetitie;
 - Ruimte voor groei;
 - Een kap is de regel, goot- en bouwhoogte is divers;
 - Stapelen als incident;
 - Eenvoudige volumes;
 - Bescheiden architectuur, mooie details.

De uitwerking van deze voorwaarden krijgt gestalte in de stedenbouwkundige opzet van Keizershoeve I en het beeldkwaliteitsplan dat op 1 juli 2008 is vastgesteld door B&W van gemeente Beuningen.

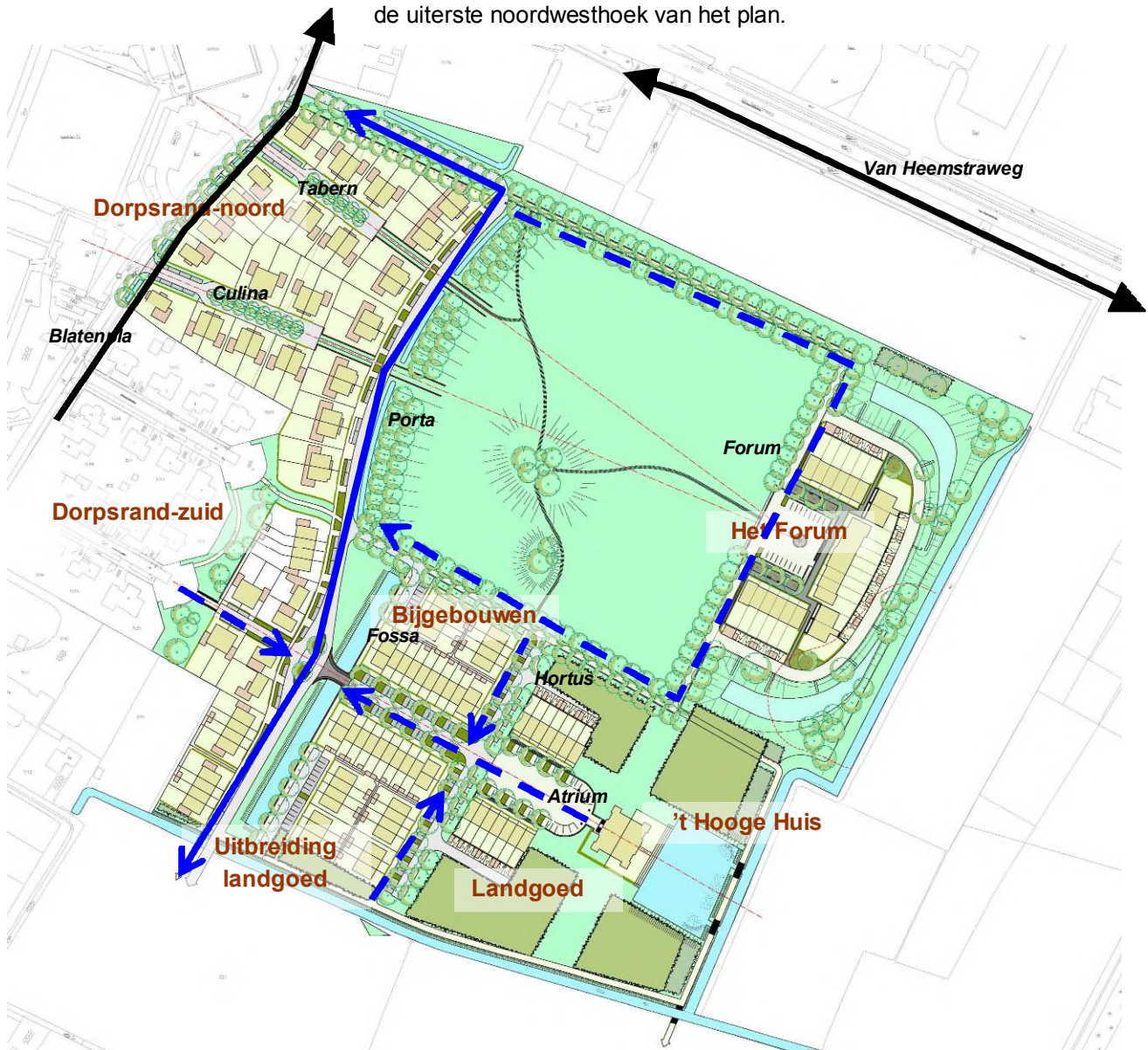


Twee sferen

Stedenbouwkundige opzet

De stedenbouwkundige opzet van Keizershoeve I wordt gekenmerkt door twee sferen. Aan de westkant van het plangebied wordt de bestaande dorpsstructuur afgerond, waardoor een nieuwe, definitieve dorpsrand ontstaat. Aan de andere zijde liggen een tweetal landgoederen. Aan een groot veld (archeologisch monument: 't Romeinse Veld) ligt de "Het Forum", een door statige woningen omgeven hof die zich richt op het veld. Het andere landgoed ligt ten noorden van het veld en bestaat uit 't Hooge Huis met "dienstwoningen" aan een monumentale as, met daar achter een "agrarische" inbreiding. Zichtlijnen verbinden het dorp met de landgoederen.

De verkeersontsluiting vindt plaats vanaf de Blatenplak via de "Porta" in de uiterste noordwesthoek van het plan.



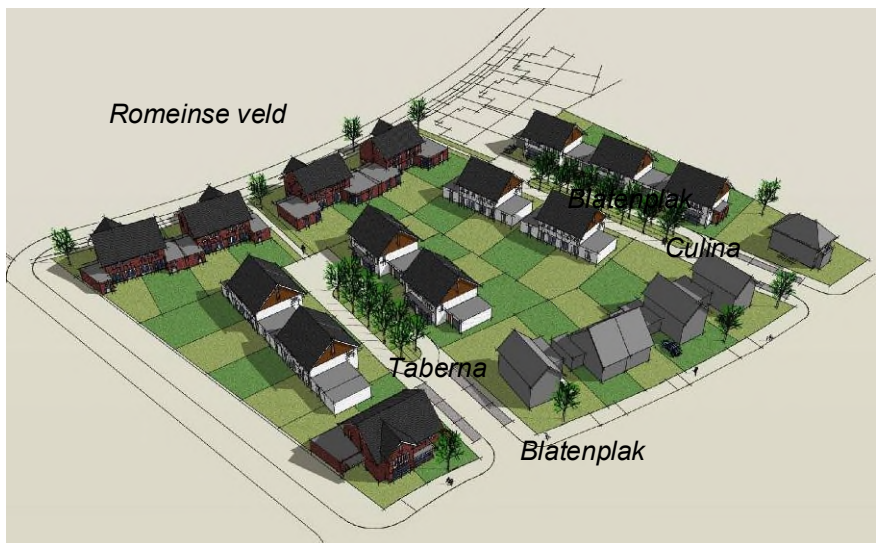
Stedenbouwkundig plan Keizershoeve I, december 2010



Impressie hofje (fase 2)

Nieuwe dorpsrand

Aan de zijde van het dorp wordt voortgeborduurd op de bestaande korrel en stedenbouwkundige structuur van Ewijk. Het zuidelijke deel is reeds gerealiseerd in fase 1. Fase 2 bestaat uit de twee hofjes: Culina en Taberna. De hofjes worden via de Blatenplak ontsloten net als de bestaande Schaapslanden en Ruiterslanden. De hofjes bestaan uit een eenrichtingsverkeerweg die rond een groene middenberm ligt, waardoor een groen profiel ontstaat en auto's kunnen draaien. In het midden van de groene berm komt een pad/loofgang, die een prachtige doorkijk biedt over het grote veld naar het Forum. Waar de ontsluitingsweg Porta op de Blatenplak aansluit, zijn de tuinen afgeschermd met een monumentale muur.



Nieuwe dorpsrand (fase 2)



Impressie forse 2/1-kap (fase 2)



Nieuwe dorpsrand

Aan de hofjes staan twee-onder-een-kap woningen. De woningen worden wit gekeimd, waardoor de hofjes een eigen identiteit krijgen en een mooi contrast vormen met de rest van de dorpsrand.

Tegenover het Romeinse veld bestaat de nieuwe dorpsrand uit forse twee-onder-een-kap woningen, als begrenzing van het grote veld. De drie twee-onder-een-kappers aan de zuidkant zijn reeds in fase 1 gerealiseerd. De overige woningen worden in fase 2 ontwikkeld.

Verder naar het zuiden is in fase 1 de bebouwing aan de Porta gebouwd. De bebouwing is lager en staat terughoudend tegenover het landgoed. Als reactie op de centrale hoofdas van het landgoed staan twee volumineuze geschakelde woningen. Samen met de bebouwing tegenover het veld vormen ze de dorpse afronding van Ewijk. In deze nieuwe afronding van het dorp zijn alleen op strategische punten kleine openingen gecreëerd (doorzichten naar het landgoed). Zo ontstaat er een eenduidige begeleiding van de nieuwe hoofdontsluitingsweg "Porta" voor de Keizershoeve I en verder uitbreidingen.

Langs de Blatenplak komen, in fase 2, twee-onder-één-kappers en vrijstaande woningen van maximaal twee bouwlagen met een kap. De kaprichting is vrij en de kapvorm traditioneel. De stedenbouwkundige korrel van de Blatenplak wordt zo doorgezet in de nieuwe uitbreiding van Ewijk.

De architectonische uitwerking van de bebouwing dient informeel en zorgvuldig te worden gedaan. Er wordt gestreefd naar dorps bouwen, zoals in de toolbox van het Masterplan Ewijk wordt omschreven. Dit betekent variatie in rooilijn en goothoogte en kaprichting.

De detaillering is eenvoudig, maar goed uitgewerkt. Erkers, ruime dakoverstekken en uitgebouwde entrees zijn enkele architectonische elementen die het dorps beeld moeten versterken.



Haag (Veldesdoorn)

Waar de erfafscheiding grenst aan het openbare gebied komen lage hagen of muren aan de voorzijde (tot 1 m) en hoge hagen of kolommen en groeischermen (tot 1,8 m.) aan de achterzijde en langs de zijerven die grenzen aan het openbaar gebied. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij het beeldkwaliteitsplan. Het metselwerk van de muren is gelijk aan dat van de woningen.



Referentie omkadering open veld

Tussen de hofjes en het grote (Romeinse) veld komen langzaam verkeersverbindingen. Deze verbindingen kruisen de ontsluitingsweg Porta en een kleine grondwal aan de rand van het veld.

De openbare ruimte van de nieuwe dorpsrand is eenvoudig en doelmatig ingericht. Bermen zijn van gras of blokhagen. Verder staan er bomen in de hofjes.

Het parkeren gebeurt in de nieuwe dorpsrand deels op eigen terrein voor/in de garage en deels in de openbare ruimte: in de entree van de hofjes (Culina en Taberna) en langs de Porta.

Landgoederen

Ten oosten van de nieuwe dorpsrand ontwikkelen zich twee formele, zelfstandige landgoedachtige composities met een bosachtige beëindiging. de landgoederen worden ontwikkeld in een parkachtige omgeving met bosblokken, lanen en waterpartijen. De bebouwing van de landgoederen is formeel en statig. Er is sprake van twee composities, die beide een eigen oriëntatie en karakter hebben:

1. het landgoed met "bijgebouwen"
2. Het Forum aan het Romeinse veld



Gracht met keermuur als scheiding tussen landgoed en dorpsrand



't Hooge Huis



Koetshuizen aan de Atrium



Noord-zuid as Hortus



Dienstwoningen aan de Atrium

De compositie ten zuiden van het Romeinse veld bestaat uit een landgoedwoning ('t Hooge Huis) met bijgebouwen en een "agrarische inbreiding". De bebouwing van het landgoed is gesitueerd rond een centrale as (Atrium), die begint in de bestaande dorpsstructuur (Ruiterslanden) en beëindigd wordt met 't Hooge Huis (appartementen gebouw). Secundaire dwarsassen (o.a. Hortus) leggen contact met het Romeinse Veld en de toekomstige ontwikkelingen aan de zuidzijde. De assen worden aangezet met stevige, soms dubbele laanbeplanting.

Verder is de inrichting parkachtig en formeel met bos en waterpartijen als een gracht en een vijver. De gracht met keermuur zorgt voor een duidelijke scheiding tussen het landgoed en de nieuwe dorpsrand.

De landgoedwoning ('t Hooge Huis) is een statig en formeel gebouw van vijf bouwlagen. De hoogte van 't Hooge Huis is te rechtvaardigen door het feit dat de bebouwing het hoofdgebouw is van het landgoed en daarmee zich moet onderscheiden van de overige bebouwing. De hoogte is daarbij essentieel voor een overtuigende beëindiging.

De aarden wal rond het statige huis zorgt voor een goede landschappelijke inpassing en dient tevens als erfscheiding voor de twee appartementen in de onderste laag.

't Hooge Huis heeft de entree op de begane grond. Op de verdieping is een tweede, voorname entree, die middels een trappartij toegankelijk is en het statige karakter van het gebouw benadrukt. In het gebouw zitten per verdieping vier sociale appartementen. Op de begane grond zijn aan de vijver (oostzijde) nog twee appartementen gelegen. Aan de ander zijde zijn in de begane grond de bergingen van de in totaal 18 sociale woningen gesitueerd.

Aan de achterzijde van 't Hooge Huis ligt een waterpartij. Aan vier zijden is het huis omgeven door bosgebieden, waarbij rekening is gehouden met zichtlijnen in de vier windrichtingen. In het gebied liggen (informele) wandelpaden voor een wandeling door de ecologische zone langs de watergang.

't Hooge Huis staat aan een groot voorplein (Atrium), met aan weerszijde koetswoningen. Beide blokken, van ieder zeven sociale grondgebonden woningen, staan op een kleine verhoging om de formaliteit te onderstrepen. De verhoging geeft ook de mogelijkheid om over de op het plein geparkeerde auto's heen te kijken. Dit geldt ook voor de aan de achterzijde op eigen erf geparkeerde auto's.

Ten westen van de secundaire as Hortus staan statige dienstwoningen, formeel langs de centrale as. Op de koppen staan twee woningen gedraaid op de as, die zich oriënteren op de nieuwe dorpsrand ten westen van De Porta of de bomenlaan aan de Hortus. Deze noord-zuid



Kopwoningen aan de Hortus



*Woningen inbreiding landgoed
(fase 1)*



Laan

gerichte as verbindt het Romeinse veld met de volgende fasen van het Masterplan Ewijk.

De “dienstwoningen” zijn grondgebonden sociale woningen van twee bouwlagen met een zadelpak. De rijwoningen hebben naast de bijzondere koppen ook een accent in het midden van de blokken. Op de grote kappen staan verder zorgvuldig ontworpen dakkapellen.

De eenduidige architectuur en kleurgebruik geeft veel samenhang tussen ‘t Hooge Huis, koetshuizen en dienstwoningen, waardoor een sterk ensemble ontstaat.

Achter de dienstwoningen wordt het landgoed “verdicht” met een kleinschalige inbreiding. Deze woningen onderscheiden zich van het landhuis en de bijgebouwen in vorm en uitstraling. Dit contrast komt door de agrarische uitstraling van de grondgebonden woningen. De woningen bestaan uit één bouwlaag met een kap met ruime overstekken en wolfseinden. Aan de voor en achterzijde staan dakkapellen op de kap.

Het Forum, de tweede compositie, ligt aan het Romeinse Veld en zal als derde fase ontwikkeld. Dit veld vormt het hoofdelement in het noordelijke landgoed. Het veld van 200 x 200 m wordt omkaderd door een dubbele laanbeplanting. Aan de oostzijde is Het Forum geprojecteerd in de vorm van een klassiek hof, als beëindiging van de zichtlijnen uit de hofjes Culina en Taberna aan de Blatenplak.

Het hof is omzoomd door grondgebonden woningen en oriënteert zich op het Romeinse Veld. Ter plekke van de hof is daartoe de dubbele bomenrij onderbroken. De achterste bebouwing bestaat uit twee bouwlagen met een flauwe kap, die halverwege de derde bouwlaag begint. De middelste woningen van het blok staan vooruit geschoven, wat de monumentaliteit onderstreept. De middenpartij heeft aan weerszijde verlaagde vleugels, van anderhalve bouwlaag met flauwe kap. Deze woningen zijn levensloop bestendig en zorgen er ruimtelijk voor dat het hof gesloten lijkt.

Haaks op de middenpartij staan twee vleugels, als omkadering van het hof. De kopwoningen oriënteren zich op het Romeinse Veld, de overige grondgebonden woningen op het centrale plein. De woonbebouwing bestaat uit twee lagen met kap en kennen een monumentale architectonische uitwerking.

Alle woningen aan het hof staan op een kleine verhoging om de formaliteit te onderstrepen. De verhoging geeft ook de mogelijkheid om over de in het hof geparkeerde auto’s heen te kijken. Dit geldt ook voor de aan de achterzijde op eigen erf geparkeerde auto’s.

De achterzijde van de woningen wordt ontsloten via een achterontsluiting. Elke woning krijgt zo een goed bereikbare parkeergelegenheid op eigen erf. De achterzijde krijgt een verzorgd aanzicht (begroeide hekwerken) en wordt naar het landschap afgeschermd door een grondwal en een brede groenzone.

De entree aan de nieuwe ontsluitingsweg naar het complex wordt geaccentueerd door een poort aan het begin van de lange eenrichtingsoprijlaan met bomen.

Resultaat is een helder concept dat recht doet aan zowel het woningtype als de wens een monumentaal ensemble aan het Romeinse veld te leggen. Uiteraard dient de architectonische uitwerking dit beeld te ondersteunen.

Beplanting

Een belangrijk onderdeel van het landgoed zijn de lanen en bossen. De lanen zijn de “groene” dragers van het gebied. De laan evenwijdig aan de Van Heemstraweg en rond het Romeinse veld worden hoog en gesloten, om zo een wand te vormen rond het veld. De bomenlaan langs de centrale as (Porta) van het landgoed is belangrijk voor de identiteit van het landgoed en heeft een meer transparanter karakter. Ook de noord-zuid laan (Hortus) zijn minder gesloten om lichttoetreding te garanderen voor de aanliggende woningen.



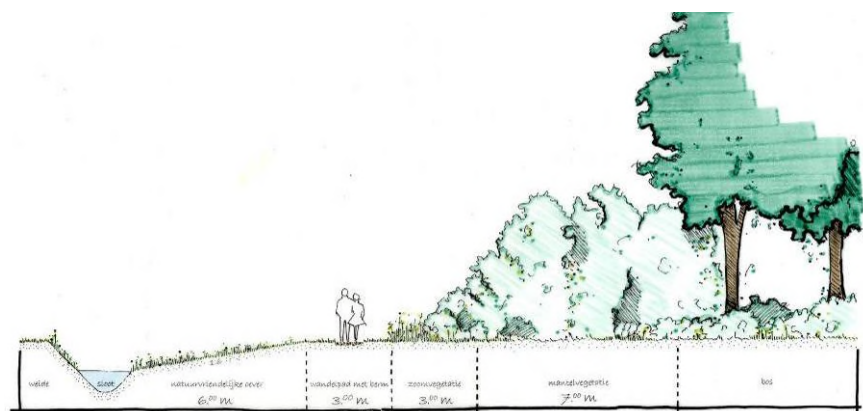
Gemengd bos met stinzebeplanting



Stinzebeplanting



Natuurlijke overgang van bos naar open veld



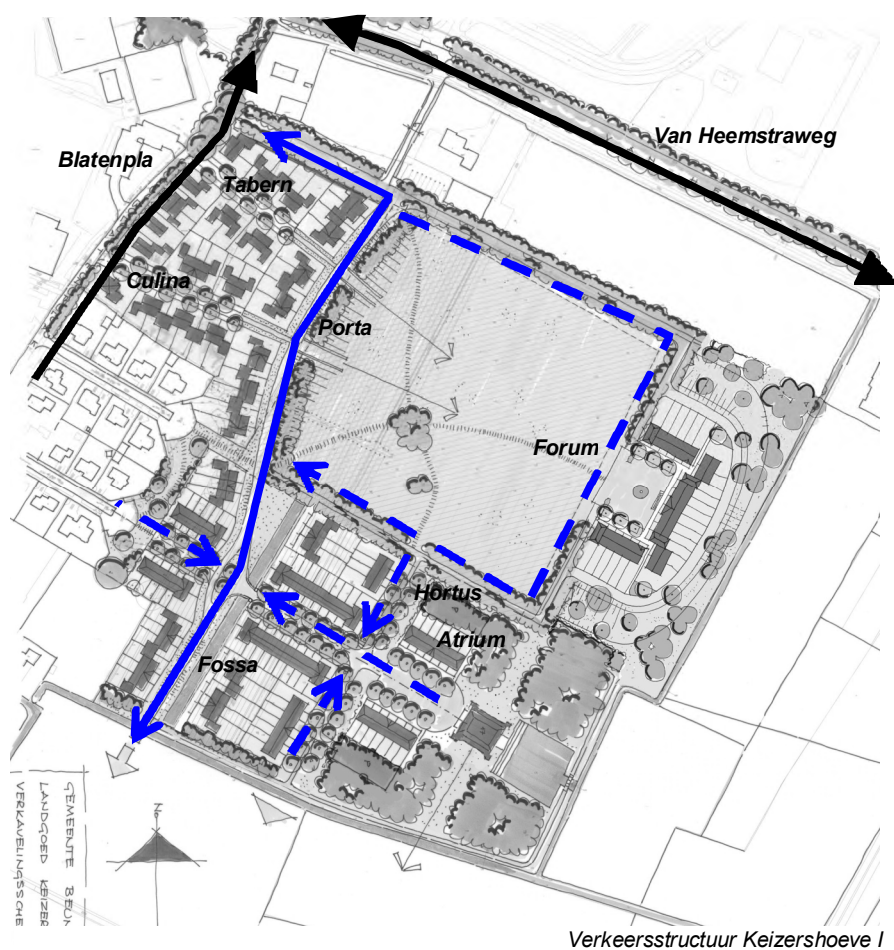
Doorsnede mantel-zoomvegetatie

Aan de oostzijde van het bos bestaat de bosrand uit een zoom- en mantelvegetatie. Deze bosrand creëert een geleidelijke en natuurlijke overgang tussen de open weiden en het bos. Vanuit de zoomvegetatie volgt geleidelijk de overgang naar de mantelvegetatie.

De mantelvegetatie bestaat uit verschillende vrij hoog opgaande inheemse struikbegroeiingen en zijn van groot belang voor o.a. insecten, amfibieën, vogels en kleinere zoogdieren.

Verkeer & parkeren

Het plangebied wordt via de hoofdontsluitingsweg Porta aangesloten op de Blatenplak, die uitkomt op de Van Heemstraweg. Alle wegen binnen het plangebied takken op de Porta aan. Uitzondering hierop zijn de hofjes Culina en Taberna aan de westzijde, die rechtstreeks op de Blatenplak uitkomen. In de toekomst is het de bedoeling om de hoofdontsluitingsweg in zuidelijke richting door te trekken naar een volgende fase van het Masterplan Ewijk. Tevens wordt er onderzocht of de Porta kan worden verlengd naar het noorden en aansluit op de Van Heemstraweg. De mogelijk nieuwe aansluiting ligt in het verlengde van de Binnenweg.



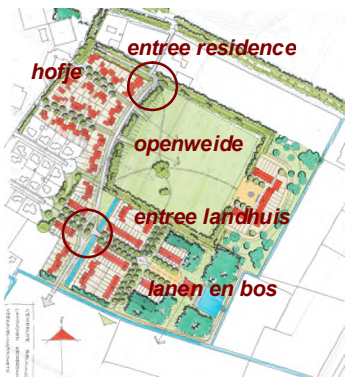
Hieronder is de parkeerbalans en het aantal benodigde parkeerplaatsen weergegeven:

Woningaanbod	Aantal won.	totaal won.	Parkeer-norm	Parkeren eigen terrein	Tot. nodig in OR
			1,8	1,3/1,0	
<i>fase 1</i>					
Landgoed (Atrium)		56	101	14	87
't Hooge Huis (appartementen)	18		32		32
Koetshuizen (rijwoningen)	14		25	14	11
Laanwoningen (rijwoningen)	24		44		44
Inbreiding landgoed (Fossa en Hortus)		22	40	0	40
Rijwoningen	10		18		18
Hoekwoningen	12		22		22
Dorpsrand-Zuid (Porta)		26	36	18	18
Rijwoningen	6		11		11
Hoekwoningen (garage)	6		11	8	3
2 [^] 1-kap	10		14	10	4
Vrijstaand geschakeld	4				
<i>fase 2</i>					
Dorpsrand-Noord (Culina en Taberna)		34	72	52	20
2 [^] 1-kap	30		65	47	18
Vrijstaand	4		7	5	2
<i>fase 3</i>					
Het Forum		24	43	24	19
Het Forum (rijwoningen)	24		43	24	19
subtotaal	162	162	292	108	184

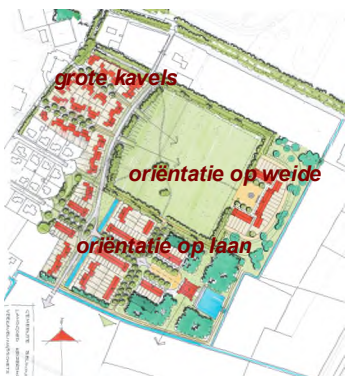
In het totale plangebied is gezorgd voor een goede verdeling van het aantal parkeerplaatsen.

Toolbox masterplan Ewijk

Voor de beeldkwaliteit van de uitbreiding is in het masterplan Ewijk een toolbox ontwikkeld. De ontwikkeling van Keizershoeve I heeft vrijstelling van deze toolbox, maar toch is er rekening mee gehouden. De volgende zaken uit de toolbox komen in het stedenbouwkundig ontwerp/structuur van Keizershoeve I terug:



Openbare ruimte



Verkaveling



Architectuur

- Openbare ruimte;
 - Herkenbare entrees naar Het Forum (poort) en het landgoed (gracht met gemetselde kademuur);
 - Afwisseling tussen de open weide voor het landhuis, de lanen en het bos rondom het landgoed en het landhuis, de twee hofjes ter plaatse van de dorpsrand-noord en de lintbebouwing aan de hoofdontsluitingsweg.
- Structuur;
 - Afwisseling in dichtheid tussen het meer gesloten landgoed, de grote open weide ter plaatse van Het Forum en de relatieve openheid van de nieuwe dorpsrand daar tussenin;
 - Zichtlijnen vanuit de dorpsrand op Het Forum en vanuit het al bestaande hofje van de Ruiterslanden op 't Hooge Huis.
- Verkaveling;
 - Afwisseling in de verkaveling (maat, oriëntatie, rooilijn) door de grote kavels met verspringende rooilijnen ter plaatse van de dorpsrand-noord en dorpsrand-zuid, de oriëntatie op de laan van de woningen van 't Hooge huis en de oriëntatie op de weide van Het Forum;
 - Geen standaard blokmaat door de afwisseling van de kavelgroottes;
 - Geen symmetrie aan de dorpszijde, maar gebruikmaken van zichtlijnen op het landhuis en een vloeiende hoofdverbinding om de verschillende plandelen met elkaar te verbinden. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid voor een meer informele verkaveling aan de dorpszijde.
- Architectuur;
 - Per buurt een stijlfamilie, maar niet uniform (dorpsrand/Residence /landgoed met bijgebouwen & inbreiding landgoed);
 - Een kap is de regel, goot- en bouwhoogte is divers;
 - Stapelen als incident in de vorm van 't Hooge Huis;
 - Eenvoudige volumes;
 - Bescheiden architectuur, mooie details.

3. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

3.1. Inleiding

Het bestemmingsplan reguleert het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Het plan biedt het gemeentebestuur een basis voor handhaving, indien op een bepaalde locatie activiteiten plaatsvinden die strijdig zijn met het bestemmingsplan en daarom uit ruimtelijk oogpunt onwenselijk worden geacht.

Het bestemmingsplan vormt een belangrijk toetsingskader bij de verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen. Bouwaanvragen kunnen uitsluitend worden gehonoreerd indien voldaan wordt aan het bepaalde in de regels van dit bestemmingsplan. Overigens neemt het bevoegd gezag bij de beslissing over de verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen eveneens het Bouwbesluit en de bouwverordening in acht. Tenslotte wordt getoetst aan eisen van welstand.

In dit hoofdstuk volgt een toelichting op de juridische regeling. Het juridisch bindende gedeelte van dit bestemmingsplan bestaat uit de analoge verbeelding¹ (plankaart) en de regels. Verbeelding en regels dienen in samenhang met elkaar te worden begrepen.

Met ingang van 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Op basis van deze wet, is in het bestemmingsplan de benaming van enkele begrippen veranderd en geldt een aantal standaardbepalingen. In de regels zijn voorts wettelijk voorgeschreven bepalingen opgenomen inzake het overgangsrecht en een anti-dubbeltelbepaling. Een algemene gebruiksbeperking en strafbepaling zijn niet meer in de regels opgenomen: in de wet is nu een algemeen gebruiksverbod voor gebruik in strijd met de bestemming opgenomen, alsmede een strafbaarstelling voor overtreding van het verbod.

De verbeelding en de regels zijn voorts opgesteld conform de landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008) en de Standaardregels van de gemeente Beuningen.

3.2. Opbouw van de regels

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

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

Hoofdstuk 2: “Bestemmingsregels”. In dit hoofdstuk zijn artikelsgewijs de regels behorende bij de specifieke bestemming neergelegd. De artikelen zijn opgezet volgens een vast stramien (conform SVBP 2008), in zoverre deze relevant zijn voor het betreffende artikel:

- *Bestemmingsomschrijving:*
hierin is bepaald voor welke doeleinden de gronden bestemd zijn (m.a.w. voor welk gebruik de gronden zijn gereserveerd);
- *Bouwregels:*
in deze bepaling is aangegeven aan welke maatvoeringseisen de bebouwing binnen de betreffende bestemming moet voldoen;
- *Afwijken van de bouwregels:*
in deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan het bevoegd gezag ten aanzien van bepaalde bouwregels;
- *Specifieke gebruiksregels:*
in de bestemmingsregelingen is in bepaalde situaties expliciet aangegeven welk gebruik in ieder geval in strijd wordt geacht met de aan de gronden gegeven bestemming. Een dergelijk gebruiksverbod is een nadere invulling van het algemeen gebruiksverbod, zoals opgenomen in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- *Afwijken van de gebruiksregels:*
deze bepaling bevat afwijkingsbevoegdheden van gebruiksregels;
- *Wijzigingsbevoegdheid*
deze bepaling bevat mogelijkheden om het bestemmingsplan te wijzigen. In de bestemming ‘Groen’ is het bijvoorbeeld door middel van een wijzigingsbevoegdheid mogelijk om een jongerenontmoetingsplaats of een hondenuitlaatplaats te realiseren.

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

- *Algemene afwijkingsregels*
In dit artikel is een algemene afwijkingsregel opgenomen voor gebouwen van openbaar nut.

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

- *Overgangsrecht:*
In dit artikel is een regeling opgenomen voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in dit bestemmingsplan. De regels voor het overgangsrecht zijn

¹ Na 1 januari 2010 ligt het primaat niet langer bij een analoge plankaart maar bij een digitale verbeelding. Het digitale bestemmingsplan is raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl

overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening, waarin standaard overgangsrecht voor bestemmingsplannen is opgenomen.

- *Slotregel:*
in deze bepaling is de officiële benaming van het plan vastgelegd.

3.3. Bestemmingen

Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen met verschillende kleuren weergegeven. Voorts zijn diverse aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

Groen

Deze bestemming is bestemd voor groen en bijbehorende voorzieningen, zoals water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, kunstwerken, voet- en fietspaden etc. Op bepaalde gronden dient waterberging plaats te vinden, deze gronden zijn op de verbeelding aangegeven door middel van de aanduiding 'waterberging'.

Binnen de bestemming mogen uitsluitend gebouwen van openbaar nut (uitsluitend binnen een bouwvlak) en andere bouwwerken worden gebouwd, zoals speeltoestellen, prullenbakken, wegwijzers, banken e.d. Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen teneinde hondenuitlaatplaatsen en/of jongerenontmoetingsplaatsen op te richten.

Verkeer

De gronden met een verkeersfunctie, zoals wegen en parkeerplaatsen, zijn bestemd als "verkeer". Daarnaast valt ook het zogenaamde "snippergroen" langs de wegen en parkeerplaatsen onder deze bestemming.

Binnen de bestemming zijn uitsluitend andere bouwwerken toegestaan, zoals wegverlichting.

Water

De in het plangebied gelegen A-watergangen zijn bestemd als "water". Uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming zijn toegestaan, zoals bruggen.

Wonen

De gronden binnen "wonen" zijn bestemd voor de woningen binnen het plangebied.

Voor de situering en maatvoering van de woningen zijn er bepalingen opgenomen met betrekking tot:

- *Bouwwijze*
Op de verbeelding is aangeduid of binnen het bouwvlak een vrijstaande woning, twee-aaneen woningen (halfvrijstaand), aaneengebouwde woningen of gestapelde woningen (appartementen) zijn toegestaan. Indien een 'maximum aantal

wooneenheden' is opgenomen op de verbeelding mogen binnen het bouwvlak niet meer dan het aangegeven aantal woningen worden gebouwd.

- *Goot- en bouwhoogte*

De maximale goot- en bouwhoogte voor woningen is aangegeven in het bouwvlak door middel van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte".

- *Situering gebouwen*

Teneinde de toekomstige situatie eenduidig te kunnen reguleren, is de bebouwing "gezoneerd". Voor woningen is op de verbeelding en in de regels onderscheid gemaakt in een *bouwvlak*, een aanduiding *bijgebouwen* en een onbenoemd deel, meestal de voor- en zijtuinen. Het hoofdgebouw is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak".

Bijgebouwen zijn zowel binnen het bouwvlak als ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen" toegestaan.

Teneinde te voorkomen dat op de gronden teveel bebouwing wordt opgericht is in de regels een bebouwingspercentage opgenomen. De oppervlakte aan bijgebouwen is daarnaast gemaximeerd op 75 m².

- *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn op het gehele bouwperceel toegestaan. De maximaal toegestane bouwhoogte is gekoppeld aan de zone waarin de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Voor erfafscheidingen geldt dat deze ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' maximaal 2 m hoog mogen zijn, buiten de aanduidingsvlakken mag de bouwhoogte echter maximaal 1 m bedragen.

- *Aan huis verbonden beroep / bedrijf*

Aan huis verbonden beroepen en bedrijven worden in beginsel niet in overeenstemming geacht met de woonfunctie. Via een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels zijn onder voorwaarden deze functies wel toegestaan. Maatgevend voor het verlenen van de omgevingsvergunning is de ruimtelijke uitwerking die dit gebruik heeft ten aanzien van aard, omvang en uitstraling. Bij aan huis verbonden beroepen en bedrijven dient wonen de hoofdfunctie te blijven. Als aan huis verbonden beroep wordt dan ook beschouwd een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende aangebouwde bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.

Als een aan huis verbonden bedrijf wordt vervolgens beschouwd het beroepsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van een ambachtelijk bedrijvigheid door middel van handwerk, waarvan de

omvang in een woning met bijbehorende aangebouwde bijgebouwen past en de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate blijft behouden.

In beide situaties is ervoor gekozen de aan huis verbonden functies te beperken tot de woning en de aangebouwde bijgebouwen; binnen de vrijstaande bijgebouwen mag het beroep of bedrijf dus niet worden uitgeoefend. Zo wordt getracht te voorkomen dat de functie teveel van de woning zelf wordt losgekoppeld, De vestiging van een seksinrichting wordt als aan huis verbonden beroep / bedrijf niet toegestaan omdat de ruimtelijke uitstraling op de omgeving niet past binnen een woonwijk.

Het verschil tussen aan huis verbonden beroepen en bedrijven vervaagt steeds meer. Wel is het zo dat beroepsmatige activiteiten over het algemeen dichterbij de woonfunctie liggen dan bedrijfsmatige. Voor bedrijfsmatige functie zal nog nauwlettender worden bekeken of het startende bedrijven betreft die in principe op een bedrijventerrein thuishoren om niet op korte termijn tegen de grenzen van de groei aan te lopen. Het is echter niet de bedoeling startende bedrijven principieel te weren, maar net als bij een beroep te toetsen aan een aantal criteria alvorens een omgevingsvergunning te verlenen.

Waarde – Archeologie en Waarde – Archeologisch rijksmonument (dubbelbestemmingen)

Op basis van het in het plangebied uitgevoerde archeologisch onderzoek zijn in de regels en op de verbeelding twee dubbelbestemmingen voor archeologie opgenomen.

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologisch rijksmonument' ziet op het archeologisch monument, centraal gelegen in het plangebied binnen de bestemming 'Groen'. Voor het archeologisch rijksmonument geldt dat de bescherming plaatsvindt op basis van artikel 11-14 van de Monumentenwet, waarin is opgenomen dat voor de versterking van een archeologisch rijksmonument een vergunning van de Minister nodig is. De dubbelbestemming zoals opgenomen op de verbeelding heeft in dit kader enkel een signaleringsfunctie. Een bouwregeling in het bestemmingsplan zou kunnen leiden tot een dubbele vergunningplicht (zowel op basis van het bestemmingsplan als de Monumentenwet) en is derhalve niet in de regels opgenomen.

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' heeft betrekking op een archeologische vindplaats, niet zijnde een archeologisch rijksmonument. Belangrijk verschil met de dubbelbestemming voor het monument is erin gelegen dat binnen deze dubbelbestemming bodemingrepen tot een diepte van 30 cm zijn toegestaan, aangezien de archeologische waarden van deze vindplaats zich dieper in de bodem bevinden dan voor het rijksmonument.

Waterstaat – Waterlopen (dubbelbestemming)

Ter bescherming van de A-watgangen binnen het plangebied is de dubbelbestemming “Waterstaat – Waterlopen” opgenomen in het bestemmingsplan.

4. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden kort de ruimtelijk relevante beleidskaders beschreven waarbinnen de ruimtelijke ontwikkeling zijn plek krijgt met conclusies met betrekking tot de betekenis van het beleidskader voor het plan. Het specifieke beleid gericht op bepaalde thema's komt bij het programma en het onderzoek aan bod.

4.1. Nationaal beleid

Op 1 juli 2008 is de fundamentele herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) in werking getreden, de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wetwijziging zorgt voor een duidelijke taakverdeling tussen de overheden waarbij ruimtelijke beleidsplannen van rijk, provincie en gemeenten in hoge mate verticaal op elkaar zijn afgestemd. In de Wro is de sturingsfilosofie dat elke overheid op basis van de eigen verantwoordelijkheid en de daarbij behorende instrumenten vooral proactief optreedt ter realisering van haar eigen ruimtelijk beleid. Hiertoe stelt elke overheidslaag een structuurvisie vast. De Nota ruimte en het streekplan worden aangemerkt als structuurvisie in het kader van de Wro.

Nota Ruimte

Hoofddoel van het nationale ruimtelijke beleid is om ruimte te scheppen voor verschillende ruimteveragende functies. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin. Bundeling van verstedelijking is een beleidsstrategie die het Rijk hanteert.

Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd tot stand komt; dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt.

Onderhavig plan past binnen het bundelingsbeleid. Er wordt gebouwd aansluitend aan het bestaande bebouwde gebied, mede voor het opvangen van de huishoudensgroei in de gemeente Beuningen en de rest van de Stadsregio Arnhem - Nijmegen.

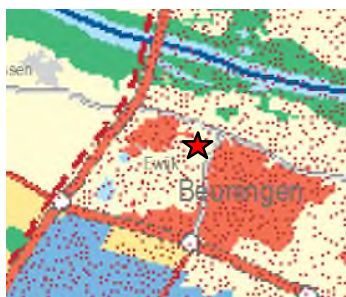
4.2. Provinciaal & regionaal beleid

Zoals hierboven aangegeven wordt het streekplan aangemerkt als structuurvisie in het kader van de Wro. De provincie ziet er op toe dat bestemmingsplannen ook inderdaad worden vastgesteld conform hun beleid, waarbij zij een reactieve rol vervult. Een en ander vraagt om een nadere vertaling van het streekplanbeleid. Die vertaling is neergelegd in

de Wro-agenda. De Wro-agenda beoogt een kader te bieden voor de toepassing van nieuwe instrumenten en duidelijkheid te bieden waar dit al kan. In deze agenda, die het bestaande beleid en de gedragslijn "Gelderland en de nieuwe Wro" als uitgangspunt heeft, wordt beschreven welke instrumenten toegepast (kunnen) worden voor het verwezenlijken van provinciale doelen. De nieuwe wet verandert vrijwel niets aan de inhoud van het streekplan 'Gelderland 2005', tenzij de agenda dit aangeeft. Voor onderhavig plangebied heeft de agenda geen consequenties bovenop het streekplanbeleid.

Streekplan

In het streekplan van de provincie Gelderland, vastgesteld op 29 juni 2005, wordt op de Beleidskaart ruimtelijke structuur aangegeven dat het plangebied is gelegen in het multifunctionele gebied in een zone met de nadere aanduiding 'multifunctioneel platteland'. In het provinciaal planologisch beleid wordt op deze gebieden geen expliciete provinciale sturing gericht.



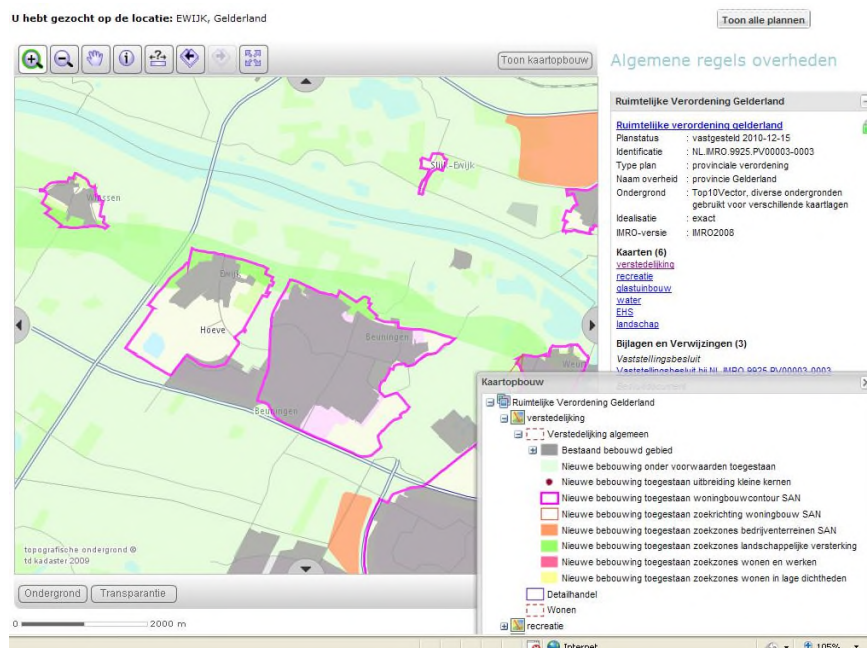
Uitsnede beleidskaart ruimtelijke structuur met globale aanduiding plangebied (rode ster)

Het plangebied maakt verder deel uit van het (internationale) stedelijke netwerk Stadsregio Arnhem - Nijmegen dat onderdeel uitmaakt van het rode raamwerk. In het rode raamwerk ligt het accent op ontwikkelingsbeleid in de sfeer van stedelijke functies en intensieve land- en tuinbouwteelten.

In het streekplan is aangegeven dat de Stadsregio afspraken heeft gemaakt met de in het stedelijke netwerk liggende gemeenten over de woningbouwcontouren tot 2014. Voor iedere kern zijn maximale contouren afgesproken. De ruimte voor woningbouw voor het stedelijke netwerk is vastgelegd op basis van de capaciteiten die binnen de contouren kunnen worden gevonden. De contouren zijn bestuurlijk vastgesteld, opgenomen in het Regionaal (structuur)plan van de Stadsregio en vervolgens overgenomen in de Ruimtelijke Verordening Gelderland. In samenhang met de contouren heeft de Stadsregio ook het voor de planperiode na te streven intensiveringspercentage voor wonen in de regio aangegeven in het Regionaal Plan.

Ruimtelijke Verordening Gelderland

Op 15 december 2010 hebben Provinciale Staten van Gelderland de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) vastgesteld en deze is op 2 maart 2011 in werking getreden. In een provinciale ruimtelijke verordening ex artikel 4.1 Wro worden regels gesteld ten aanzien van de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen. De RVG vormt een beleidsneutrale vertaling van het in het Streekplan Gelderland 2005 en de beleidsuitwerkingen daarvan verwoorde beleid. Hier is verder geen nieuw beleid aan toegevoegd.



In artikel 2.2 van de RVG is opgenomen dat nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken in een bestemmingsplan slechts is toegestaan:

- binnen bestaand bebouwd gebied;
- binnen de woningbouwcontour van de Stadsregio Arnhem – Nijmegen;
- binnen de zoekzones bedrijventerreinen van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen;
- binnen de zoekzones wonen en werken uit de Streekplanuitwerking Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking, zoals opgenomen in bijlage 8;
- binnen de zoekrichting woningbouw van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen, mits 90% van de woningen wordt gebouwd in de betaalbare huur en/of koopsector.

Het plangebied is vrijwel helemaal gelegen in binnen de woningbouwcontour van de Stadsregio Arnhem - Nijmegen. Voor een klein gedeelte wordt echter woningbouw mogelijk gemaakt buiten de woningbouwcontour. Daarom heeft de gemeenteraad van Beuningen op 13 mei 2011 GS gemotiveerd verzocht om een ontheffing op grond van artikel 2.5 RVG. Als onderbouwing voor het verlenen van deze ontheffing is het volgende opgenomen:

“Met het plan Keizershoeve I wordt de bestaande stedenbouwkundige structuur van de oostrand van Ewijk afgerond en de lintbebouwing aan de Blatenplak voltooid. Het Forum, welke aan de noordoost-zijde van het plangebied is gesitueerd, bestaat uit 24 grondgebonden woningen, in een landgoed-achtige setting. Het Forum is gelegen aan en georiënteerd op het archeologisch rijksmonument (Romeinse Veld).

In eerdere plannen voor Keizershoeve I bestond de bebouwing van dit landgoed uit een gebouw van 24 appartementen in de dure koopsector. Vanwege de recente ontwikkelingen in de woningmarkt bleek voor dergelijke woningen op deze plek onvoldoende interesse te bestaan. Gekozen is om op basis van woningmarktonderzoek het plan te herontwikkelen en hier grondgebonden woningen te bouwen in de middeldure sector. Deze middencategorie was nog onvoldoende vertegenwoordigd in de rest van het plan Keizershoeve 1, terwijl er wel vraag naar is. Om aan te sluiten bij de trend om te bouwen voor gelijkgestemden is gekozen voor een thematisch woningbouwproject. Het aantal woningen blijft wel gelijk, maar omdat dit woningtype meer grondoppervlak vraagt is het project groter van omvang dan eerst.

Destijds is de woningbouwcontour om het Masterplan Ewijk gelegd, dat destijds in voorbereiding was. Door de uiteindelijk uitwerking van de plannen is de contour te krap geworden, maar het is altijd de bedoeling geweest om de contour strak te leggen om de afronding van de kern ter plaatse.

Omdat Keizershoeve I is gesitueerd nabij een Romeinse vindplaats, is gekozen voor het ontwikkelen van een Romeins forum. Het bijzondere aan dit forum is dat er een soort hof gecreëerd wordt, dat een gemeenschappelijk binnenterrein vormt. De keuze voor dit concept is zodanig dat het voor startende gezinnen aantrekkelijk is om op deze plek te wonen. Door de naastgelegen ligging van het archeologisch monument, dat onbebouwd moet blijven, kan het landgoed niet in westelijke richting worden verplaatst. Het is bovendien niet logisch om de woningen op een andere plek te projecteren. Hiermee zou het stedenbouwkundig concept geweld aan worden gedaan. De ligging nabij het archeologisch monument, de zichtlijnen en de afronding door middel van het Forum, maakt deze plek uitermate geschikt voor dit project.

De ontwikkeling van het Forum kan daarnaast niet los worden gezien van de overige ontwikkeling van het plan. Immers, de beide landgoederen die aan de oostzijde van het plangebied Keizershoeve I ontwikkeld worden, vormen een afronding van de dorpszijde aan de oostzijde van Ewijk. De landgoederen worden ontwikkeld in een parkachtige omgeving met bosblokken, lanen en waterpartijen en vormen op deze manier een beëindiging van de kern Ewijk.

Bovendien wordt Keizershoeve I ontwikkeld door één ontwikkelaar in één exploitatie. Vanwege de haalbaarheid en ruimtelijke impact van het plan is het beslist noodzakelijk het Forum in zijn geheel te realiseren binnen het plangebied van Keizershoeve I.

Met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (Welstand) is tenslotte uitgebreid gediscussieerd over de stedenbouwkundige opzet van dit plandeel. Daarvan is de huidige opzet het resultaat.

Conclusie

Gezien bovengenoemde stedenbouwkundige, ruimtelijke en exploitatie-technische argumenten is het overschrijden van de woningbouwcontouren naar onze mening acceptabel.

GS hebben deze ontheffing op 6 juli 2011 verleend (zaaknummer 2011-008571). Zij overwegen daarbij als volgt:

“Locatie

Het bestemmingsplan Keizershoeve voorzag in eerste instantie in 2 woongebouwen. De verstedelijkingscontour is daar indertijd op aangepast en er krap omheen gelegd. Door de voortschrijdende ontwikkelingen, onder andere met betrekking tot de vraag naar in appartementen in voorliggend plan, is gebleken dat het wenselijker is om het 2^o woongebouw te vervangen door grondgebonden woningen. Dit neemt echter iets meer ruimte in beslag. In het bestemmingsplan is de woonbebouwing gegroepeerd rondom een archeologisch monument. Aangezien de woningbouwcontour krap om het bestemmingsplangebied getrokken is, en gezien het feit dat er voor gekozen is om het archeologisch monument niet te bebouwen, is het niet meer mogelijk om extra ruimte voor de woningen te vinden binnen de contour.

Ruimtelijke kwaliteit

Het totale stedenbouwkundige concept, groepering van woonbebouwing in thema's, rondom een archeologisch monument geeft een grote ruimtelijke meerwaarde. Ook de nieuwe invulling van de locatie waarbij de enigszins wordt overschreden past daar geheel in”

Hiermee is de strijdigheid met de RVG opgeheven en is het bestemmingsplan passend binnen het provinciale beleidskader.

Regionaal Plan Stadsregio Arnhem - Nijmegen

In het Regionaal Plan (vastgesteld op 26 oktober 2006) wordt meer specifiek ingegaan op de vraag hoe om te gaan met de uitbreiding van de meer landelijke dorpskernen.

Ruimtelijke verscheidenheid van de dorpen

De vraag naar landelijke woonmilieus blijft aanhouden. Deze behoefte kan grotendeels worden opgevangen door inbreiding en uitbreiding van de dorpen, zoals onder andere ook Ewijk. Ruimtelijke ontwikkelingen vormen wel een bedreiging voor de ruimtelijke verscheidenheid en identiteit van de dorpen. Bij uitbreidingsplannen worden karakteristieke, streekeigen dorpsstructuren maar zelden als drager of inspiratiebron

gebruikt. De ruimtelijke verscheidenheid en identiteit van de regio dreigt hiermee verloren te gaan.

Ontwikkelen eigenheid en identiteit van de dorpen

Het regionale woonbeleid voor de dorpen en kleine kernen binnen de stadsregio moet voorzien in het waarborgen van ruimtelijke variatie en identiteit (ruimtelijke kwaliteit) van de dorpen. Dit kan niet alleen door middel van het programmeren van de woningbouw met behulp van contouren. Dit impliceert vaak dat nieuwe dorpsuitbreidingen als concentrische ringen zo compact mogelijk rond de dorpskernen ontwikkeld zouden moeten worden. Dorpsuitbreidingen vragen echter om maatwerk dat tegemoet komt aan de specifieke eigenheid en identiteit van het dorp. De ontwikkeling van de dorpen moet daarom aansluiten op de karakteristieken van de historisch gegroeide dorpsstructuur, bewoningsvorm en het landschap. Een historisch geografische dorpentypologie biedt aanknopingspunten voor een dergelijke verantwoorde ruimtelijke ontwikkeling.

Regionale afspraken over de nieuwbouwpoging

Voor de forse bouwpoging zijn met de gemeenten afspraken gemaakt in de vorm van woonconcessies per gemeente. In de woonconcessies is bepaald dat voor Ewijk ten minste 50% van het totale bouwprogramma in de betaalbare huur- en koopsector gebouwd wordt. Er zijn geen afspraken gemaakt over het (maximaal) aantal te bouwen woningen per gemeente. Wel is het minimale aantal te bouwen woningen in de periode 2005 – 2010 in de hele stadsregio vastgelegd op ten minste 24.600 woningen, inclusief de vervangende nieuwbouw voor te slopen woningen. De relatief kleine gemeente Beuningen levert met een aandeel van 2.600 woningen een grote bijdrage hierin. De kern Ewijk wordt uitgebreid met ruim 1.200 woningen. In de paragraaf over het gemeentelijke beleid wordt hier nader op ingegaan.

In de concessies woningbouw, zoals afgesproken door de Stadsregio met de verschillende gemeenten, zijn ruimtelijke contouren vastgelegd waarbinnen nieuwbouw kan plaatsvinden én zoekgebieden voor uitbreiding wanneer er onvoldoende locaties zijn om de 50/50 norm te realiseren. Deze zoekgebieden zijn nabij de kern Ewijk niet aanwezig, vooral vanwege de ruime contour rond de kern. De contouren uit de woonconcessie zijn overgenomen

De woningbouwcontouren uit het Regionaal Plan zijn overgenomen in de RVG.

4.3. Gemeentelijk beleid

Masterplan uitbreiding Ewijk

In 2005 heeft de gemeenteraad van Beuningen de gebiedsvisie Ewijk vastgesteld. Deze gebiedsvisie is opgesteld met als doel een kwalitatieve visie te geven op het tussengebied van Beuningen en Ewijk met als onderzoeksvraag of het mogelijk zou zijn hier extra woningen te bouwen. De visie stuurde op het ontstaan van een nieuw landschap tussen Beuningen en Ewijk waarin ruimte ontstaat voor het realiseren van een Ewijks woonprogramma. Op basis van de gebiedsvisie heeft het dagelijkse bestuur van het KAN (nu: Stadsregio Arnhem - Nijmegen) ingestemd met de wijziging van de contouren waarmee de weg voor een planuitwerking openstond.

De gemeente Beuningen heeft vervolgens een gebiedsvisie nader laten uitwerken in een stedenbouwkundig Masterplan en daarbij tevens spelregels geformuleerd voor de verdere uitwerking van het plangebied in de vorm van een "toolbox dorps bouwen Ewijk". Dit Masterplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Beuningen op 27 februari 2007.

Hoofdkeuzen

Op structuurniveau zijn vier hoofdkeuzen onderscheiden die het sturende kader vormen voor het Masterplan:

1. Het landschap wordt gebruikt als onderlegger
Landschapskenmerken, zowel in het veld herkenbare als historische verwijzingen, archeologie en bodemtechnische bijzonderheden, vormen het vertrekpunt voor het ontwerp van het te ontwikkelen gebied. De ondergrond biedt aanleidingen die de basis vormen voor variatie in identiteit en karakter.
2. Linten vormen de dragers van Ewijk
Linten dragen zowel de bestaande kern als het nieuwe programma. Om het nieuwe programma te dragen worden nieuwe linten ontwikkeld (zoals bijvoorbeeld Keizershoeve I ten zuiden van het plangebied). Om het karakter en kwaliteit van de (historische) linten te behouden en versterken worden de linten zoveel mogelijk ontzien van (auto)verkeersdruk.
3. Groene Hart en historie vormen het hart van de kern
Het Groene Hart (Den Elt) moet een belangrijke identiteitsdrager zijn waarvan de herkenbaarheid tot over de linten heen voelbaar en beleefbaar is. In functionele zin zal het Groene Hart functioneren als een tweede centrum van activiteiten, vooral maatschappelijk gericht, naast het bestaande winkelcentrum. Nieuwe uitbreidingen rondom het Groene Hart manoeuvreren het hart in een centrale positie. De eerste schil uitbreidingen rondom het Groene Hart kent een relatief hoge dichtheid. De buitenste schil is extensiever en kent een lagere dichtheid.
4. Ewijk wordt door groen omarmd

Om de eigen positie van Ewijk ten opzichte van Beuningen te benadrukken én de kern af te schermen van snelwegen en bedrijventerreinen wordt Ewijk omarmd door groen.

Ruimtelijke opzet

In het Masterplan is gekozen voor een scheiding tussen de (dichte) dorpskern en separate dorpsse woongebieden, in een schil iets losgelegen van de kern, daaromheen. De locaties Klaphekstraat (Keizershoeve 3 direct ten zuidwesten van het plangebied) en Toornsehof maken onderdeel uit van de dorpskern.



Groene mantel

Om de uitbreidingen heen ligt een groene mantel ter bescherming of afscherming van invloeden uit de omgeving. Aan de westzijde vormt de Krukse Wal de beschutting tegen de A50 en richting het zuiden tegen de A73. Een breed plas-drasgebied vormt de buffer tussen woongebied Hoge en Lage Woerd en het bedrijventerrein Schoenaker. Een robuuste boszone langs de weg Schoenaker scheidt de kern Beuningen ruimtelijk gezien van Ewijk. Functioneel blijven er logischerwijs veelsoortige verbindingen.

Een groene ster (spin) van groen hart en linten

Vanuit het gebied rondom de Dam is een stervormig patroon van lintwegen herkenbaar. De linten vormen hét ruimtelijk kenmerk van Ewijk en bezitten een hoge cultuurhistorische en vooral ook ruimtelijke waarde. Om deze intrinsieke waarde te behouden en te benutten stelt het

Masterplan dat in een 'groen hart' de landschappelijke en bebouwde waarden de ruimte krijgen.

Nieuwbouwingebieden liggen op enige afstand van de linten. Rondom de Dam wordt agrarische, landschappelijke gronden gereserveerd voor groen, als kleinschalig weiland (groentetuin, boomgaard) met mogelijk een maatschappelijk-recreatieve functie. Fiets - en voetgangersroutes zullen het Groene Hart beleefbaar maken en de multifunctionele accommodatie (MFA).

De ruimte van het Groene Hart, met de Dam als middelpunt, vormt samen met de ruimte in en om de linten een ster. Een ster met enorme ruimtelijke kwaliteit en belangrijke identiteitsdrager van de dorps sfeer en uitstraling van Ewijk.

Kleine ruimtelijke eenheden; sferen, buurtjes, clusters

De uitbreidingen krijgen een dorps karakter. In Keizershoeve heerst zelfs een landelijke sfeer en dichtheid. Essentieel in het dorps karakter is de keuze voor kleinschalige ruimtelijke eenheden, of buurten. Binnen de onderscheiden deelgebieden zijn verschillende sferen onderscheiden die voorts uiteenvallen in buurtjes of clusters van woningen. De woonomgeving heeft hierdoor een kleine schaal en versterkt de maatschappelijke betrokkenheid.

Relatie met het landschap

De kleine ruimtelijke eenheden van buurten en clusters worden van elkaar gescheiden door landschappelijke elementen veelal op basis van bestaande of historische landschappelijke ondergrond. Het landschap maakt hierdoor onderdeel uit van de woonomgeving. Het contact met het landschap vanuit de woning en de woonomgeving draagt enorm bij aan het dorps karakter.

Verankering middels zichtlijnen

Waardevolle elementen zoals karakteristieke boerderijen en markante plekken in het gebied worden verzilverd door hierop zichtlijnen te oriënteren. Ook op nieuw geplande accentgebouwen en ruimten (plekken) wordt het zicht verankerd. De verankering draagt bij aan de identiteit én 'biedt de gebruiker oriëntatiepunten in het gebied. Ook een verzicht op de kerktoren in Beuningen draagt het plan.

Dorps bouwen

Ewijk is een dorp en blijft een dorp. De in dit Masterplan geplande uitbreidingen worden 'dorps' gebouwd. De wijze waarop in de gemeente Beuningen en specifiek in Ewijk, 'dorps' wordt gebouwd, is uiteengelegd in de 'toolbox Dorps Bouwen'. Vier, door het College van Burgemeester en Wethouders gemaakte, hoofdkeuzen zijn bepalend voor het dorps bouwen en ontwikkelen binnen het Masterplangebied:

1. contact met het landschap;
2. buurteenheid;
3. afwisseling en toevalligheid;
4. kleine schaal.

Dit leidt tot de volgende algemeen geldende (basis)regels voor Dorps bouwen in Ewijk:

- Woonomgeving en landschap zijn verweven;
- Materiaal en beplanting zijn afkomstig uit en verbonden met het omringende landschap (regio);
- Realiseer ruimtelijke-maatschappelijke herkenbare buurten;
- Afwisseling is de regel;
- Het gebouw of pand is de basis, de ontwikkel eenheid (bouwsteen);
- In de regel heeft de bebouwing een lage goothoogte;
- Voor iedere regel geldt dat de uitzondering de regel bevestigt.

Plangebied

De bovenstaande keuzes en basisregels leiden tot de volgende concrete uitwerking op hoofdlijnen voor het plangebied.

Op de locatie Altste Graaf (Keizershoeve 3 in het masterplan; in deze toelichting Keizershoeve 1) wordt voorgesteld om de doodlopende en onaf-situatie aan deze zijde van de kern af te ronden. De doodlopende hofjes van de Schaapslanden en de Ruiterslanden worden verbonden (voor langzaamverkeer) met een nieuwe weg, waarlangs nieuwe woningen zullen komen te liggen die de dorpsrand zullen vertegenwoordigen. Zichtlijnen bepalen deels de inrichting van het landgoed en de nieuwe hofjes ten noorden van de Schaapslanden en de Ruiterslanden.

Legenda

-  Topografische gegevens
-  Geluidslandschap
-  Boslandschap (hoogopgaand)
-  Landschappelijke woonomgeving
-  Groene hart
-  Linten
-  Als mogelijk toekomstige ontwikkeling
-  Bebouwingsvlak regulier
-  Bebouwingsvlak dorps wonen
-  Bebouwingsaccenten
-  Bebouwing begeleidt de hoofdroute
-  Bestaande hoofdbebouwing
-  Nieuwe (lint)bebouwing
-  Wateroppervlak (breed)
-  Sloten en greppels
-  Wadi
-  Wadi op geulpatroon
-  Groene terpen
-  Bebouwde terpen
-  Strand
-  Markante plekken
-  Lintwegen bestaand
-  Hoofdroute autoverkeer
-  Rijweg
-  Langzaamverkeerroute
-  Informele voet/ fietsroute
-  Houtwal
-  Lijnbeplanting (bij. Bomenrij)
-  Gasleiding hoofdtransport
-  Hindercontour bedrijfsterein
-  Kern archeologische vindplaats
-  Uit te werken

De houtwallen en de omringende bosmantel zullen in het overige gebied het ruimtelijke casco bieden aan de voorgestelde landgoedachtige sfeer. Zo vormen bomenrijen in gelijke richting als de houtwallen een laan naar het 'landgoed'. Ook vormen houtwal of bomenrij de begrenzing van het geprojecteerde open ruimte (tuin of park) en zullen zij in de straatprofielen terugkomen. Aan de oostzijde van het plangebied wordt een ecologische verbingszone aangelegd, welke aan de zuidzijde doorloopt langs het nieuw aan te leggen sportcomplex.



Masterplan uitbreiding Ewijk met het plangebied (rode lijn)

5. PROGRAMMA

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van het gerealiseerde en geplande woningbouwprogramma met de onderbouwing hiervan.

5.1. Woningbouwprogramma

Het plan voorziet in de bouw van vrijstaande en geschakelde woningen op ruime kavels als afronding van de kern Ewijk aan de oostzijde én de bouw van een landhuis en een landgoed met “bijgebouwen”. In totaal gaat het om circa 160 woningen. Vanuit de Stadsregio is voorgeschreven dat 50% van de woningen in het betaalbare segment moet vallen. Hieronder is per fase de verdeling van de woningen in het plangebied weergegeven voor de vier te onderscheiden deelgebieden:

Woningaanbod	Prijsegment		Totaal
	sociaal	duur	
<i>fase 1 (bestaand)</i>			
Landgoed (Atrium)			
't Hooge Huis (appartementen)	18		56
koetshuizen (rijwoningen)	14		
dienstwoningen (rijwoningen)	24		
Inbreiding landgoed (Fossa en Hortus)			
rijwoningen	10		22
hoekwoningen	8	4	
Dorpsrand-Zuid (Porta)			
rijwoningen	6		26
hoekwoningen (garage)		6	
2 [^] 1-kap		10	
vrijstaand geschakeld		4	
<i>fase 2</i>			
Dorpsrand-Noord (Culina en Taberna)			
2 [^] 1-kap		30	34
vrijstaand		4	
<i>fase 3</i>			
Residence			
		24	24
subtotaal	80	82	162

6. ONDERZOEK

6.1. Wegverkeerslawaai

Het plan Keizershoeve I voorziet in de realisatie van circa 160 woningen in een deels dorpse en deels landgoedachtige setting. Het plan ligt in de geluidszones van de Van Heemstraweg en de Schoenaker. De Schoenaker ligt buiten de bebouwde kom en heeft een zone van 250 m, de Van Heemstraweg ligt binnen de bebouwde kom; daar bedraagt de zone 200 m. Overige wegen in de omgeving hebben een maximum snelheid van 30 km/uur, zodat deze wegen geen geluidszone hebben. Dit geldt eveneens voor de binnen het plangebied aan te leggen wegen.

Pouderoyen Compagnons heeft de geluidsbelasting als gevolg van de Van Heemstraweg en de Schoenaker berekend (nr. 018503, d.d. juni 2008) met standaard rekenmethode II, conform Reken en meetvoorschrift 2006 door middel van het programma Geonoise versie 5.42 van Dgmr.

De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor nieuw te bouwen woningen ten opzichte van bestaande wegen bedraagt 48 dB, de maximaal te ontheffen geluidsbelasting bedraagt in een binnenstedelijke situatie 63 dB.

Uit het akoestisch onderzoek met behulp van de standaard rekenmethode II blijkt dat de 48 dB contour (wettelijke voorkeursgrenswaarde) als gevolg van de Schoenaker en als gevolg van de Van Heemstraweg geen overlap kent met de geprojecteerde bebouwing.

Geconcludeerd kan worden dat er voor het aspect geluid wegverkeerslawaai geen belemmeringen zijn.

6.2. Luchtkwaliteit

Tauw heeft een quickscan uitgevoerd naar de haalbaarheid van alle plannen voor de uitbreidingen van Ewijk (mei 2006). In het Masterplan Uitbreiding Ewijk wordt uitgegaan van een uitbreiding van circa 1.330 woningen wat resulteert in een toename 6.650 verkeersbewegingen in dit gebied. De conclusie is als volgt:

Op basis van de uitgevoerde berekeningen wordt geconcludeerd dat het realiseren van de voorgenomen woningbouw rondom Ewijk mogelijk is op basis van het Besluit luchtkwaliteit 2005. Er worden geen overschrijdingen van grenswaarden vastgesteld.

Op 15 november 2007 is de wet- en regelgeving in werking getreden die samen bekend staat onder de naam 'Wet luchtkwaliteit'. Het Besluit luchtkwaliteit 2005 is, inclusief alle daaronder vallende ministeriële regelingen, ingetrokken. Met de Wet tot wijziging Wet milieubeheer is in

de Wet milieubeheer een nieuwe titel 5.2 'luchtkwaliteitseisen' opgenomen.

Op basis van de Wet luchtkwaliteit vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), dat in werking is getreden op 1 augustus 2009, nadat de EU op 7 april 2009 derogatie heeft verleend.

Het Besluit 'niet in betekenende mate' (Nibm) en de Regeling Nibm geven aan wanneer een initiatief in betekenende mate bijdraagt. Momenteel geldt de 3%-grens. Projecten die minder bijdragen dan 3% van de grenswaarde voor het jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂), worden geacht niet in betekenende mate bij te dragen. Voor dergelijke projecten hoeft geen luchtkwaliteitsonderzoek te worden uitgevoerd.

In de Regeling Nibm is voor diverse categorieën aangegeven bij welke omvang van een initiatief de 3%-grens bereikt is. Een nieuwe woningbouwlocatie is in ieder geval Nibm indien maximaal 1.500 woningen (1 ontsluitingsweg) of maximaal 3.000 woningen (2 gelijkmatige ontsluitingswegen) worden gerealiseerd.

In dit geval valt het project in de categorie 'niet in betekende mate', aangezien er sprake is van de ontwikkeling van minder dan 1.500 woningen (netto: Het aantal woningen dat erbij komt, vergeleken met de eerdere situatie) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en minder dan 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. Het plangebied (ongeveer 160 woningen) zal middels meerdere wegen ontsloten worden zodra het plan Keizershoeve 2 aan de zuidzijde gerealiseerd is.

Het plan voorziet in de realisatie van 162 nieuwe woningen. Gemiddeld zijn er dagelijks 6 verkeersbewegingen per woning. Dit houdt in dat door de totale ontwikkeling 972 nieuwe verkeersbewegingen worden gegenereerd. Het plan wordt (in de nabije toekomst) aan twee zijden ontsloten. Er komt echter maar één directe aansluiting (via de Blatenplak) op de Van Heemstraweg. Uit een toetsing (Nibm-tool en berekening Car II) blijkt dat de grenswaarden van de luchtkwaliteit niet overschreden worden door het achtergrondniveau, de lokale wegen (Van

Heemstraweg, Schoenaker) of door het effect van het plan zelf (het aantal verkeersbewegingen).

Conclusie

De luchtkwaliteit ter plekke overschrijdt de grenswaarden niet. Door de realisatie van het plan zullen er ook geen overschrijdingen plaatsvinden. Het plan voldoet hiermee aan de, in de Wet milieubeheer, gestelde luchtkwaliteitsnormen.

6.3. Geluid & licht van inrichtingen

Geluids- en lichthinder voetbalvereniging Ewijk

DGMR heeft een akoestisch - en lichtonderzoek (nr. M2008.0489.00.R001.ver.2, d.d. juni 2008) uitgevoerd naar de activiteiten van Voetbalvereniging Ewijk en de gevolgen hiervan voor het plangebied.

In het kader van de geplande nieuwbouw nabij de voetbalvereniging Ewijk op het sportpark De Blatenplak is een geluids- en lichthinderonderzoek uitgevoerd. De meest nabij gelegen woningen zijn op circa 30 m afstand gesitueerd. De vraag is of de geplande woningbouw op deze afstand van het sportpark mogelijk is, waarbij aan een acceptabel leefklimaat wordt voldaan.

In het akoestisch onderzoek is onderscheid gemaakt tussen de reguliere activiteiten (trainingen en wedstrijden) en de incidentele situaties (toernooien). In het onderzoek zijn alle relevante geluidsaspecten meegenomen, waaronder ook stemgeluid.

Bij de doordeweekse activiteiten op het sportpark wordt voldaan aan de grenswaarden. Echter, er treedt wel een knelpunt op bij thuiswedstrijden van het eerste elftal, wanneer buiten muziek wordt afgespeeld. Het geluidsniveau bij de nieuwe woningen bedraagt dan maximaal 61 dB(A). Voor de incidentele situatie worden de grenswaarden eveneens overschreden. Vanwege het incidentele karakter is deze situatie niet nader beschouwd. Ten aanzien van maximale geluidsniveaus en indirecte hinder wordt voldaan aan de gestelde grenswaarden.

Ten behoeve van het lichthinderonderzoek zijn ter plaatse metingen verricht. Op de locatie van de eerstelijnsbebouwing zijn de lichtintensiteit en de verticale verlichtingssterkte bepaald. Ten aanzien van de lichtintensiteit treedt een overschrijding van de grenswaarden op voor de verlichting van de voetbalvereniging. Wel wordt voldaan aan de grenswaarden van de verticale verlichtingssterkte.

Conclusies

Om mogelijke hinder ten gevolge van muziekgeluid te worden voorkomen wordt voorgesteld om afspraken met de voetbalvereniging te maken. Het gaat dan om beperking van het volume en de totale tijd dat de installatie in gebruik is.

Verder zal, om aan de grenswaarden ten aanzien van lichthinder te kunnen voldoen, een aantal armaturen vervangen dienen te worden of te worden voorzien van een afschermkap.

Geluids- en lichthinder tennisvereniging Ewijk

DGMR heeft een akoestisch - en lichtonderzoek (nr. M2008.0489.00.R001.ver.2, d.d. juni 2008) uitgevoerd naar de activiteiten van Tennisvereniging Ewijk en de gevolgen hiervan voor het plangebied.

In het kader van de geplande nieuwbouw nabij de tennisvereniging Ewijk op het sportpark De Blandenplak is een geluids- en lichthinderonderzoek uitgevoerd. De meest nabij gelegen woningen zijn op circa 30 m afstand gesitueerd. De vraag is of de geplande woningbouw op deze afstand van het sportpark mogelijk is, waarbij aan een acceptabel leefklimaat wordt voldaan.

In het akoestisch onderzoek is onderscheid gemaakt tussen de reguliere activiteiten (trainingen en wedstrijden) en de incidentele situaties (toernooien). In het onderzoek zijn alle relevante geluidsaspecten meegenomen, waaronder ook stemgeluid. Bij de doordeweekse activiteiten op het sportpark wordt voldaan aan de grenswaarden. Voor de incidentele situatie worden de grenswaarden overschreden. Vanwege het incidentele karakter is deze situatie niet nader beschouwd.

Ten aanzien van maximale geluidsniveaus en indirecte hinder wordt voldaan aan de gestelde grenswaarden.

Ten behoeve van het lichthinderonderzoek zijn ter plaatse metingen verricht. Op de locatie van de eerstelijnsbebouwing zijn de lichtintensiteit en de verticale verlichtingssterkte bepaald. De installatie van de tennisvereniging voldoet aan de gestelde grenswaarden.

Op basis van de rapport over licht- en geluidhinder, is zowel de lichtinstallatie als de geluisinstallatie op het sportpark aangepast.

6.4. Bodem

BOOT organiserend ingenieursbureau bv heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform NEN-5740 (nr. ME07246 - 002, d.d. oktober 2007).

De conclusie van het bodemonderzoek luidt als volgt:

In de bovengrond overschrijden de concentraties EOX en nikkel de streefwaarde. In het grondwater overschrijdt de concentratie chroom de streefwaarde. De overige onderzochte stoffen in grond en grondwater zijn niet met verhoogde concentraties ten opzichte van de streefwaarden aangetroffen.

De verhoogde concentraties betreffen licht verhoogde waarden welke geen aanleiding geven tot nader onderzoek. De toetsingswaarden, $\frac{1}{2}(S+1)$ worden namelijk niet overschreden.

De boven- en ondergrond hebben een EOX-concentratie groter dan de streefwaarde. EOX is een verzamelparameter van een groot aantal organische verbindingen waaronder bijvoorbeeld bestrijdingsmiddelen. Vanwege de zeer geringe verhoging ten opzichte van de streefwaarde wordt aanvullend onderzoek hiernaar niet noodzakelijk geacht.

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat de resultaten van het verkennende bodemonderzoek wijzen op een lichte bodemverontreiniging. De kwaliteit van de onderzochte bodem vormt geen belemmering voor het beoogde gebruik (planontwikkeling met woningbouw).

Indien het niet mogelijk is om bij de ontwikkeling van de locatie met een gesloten grondbalans te werken, zal grond van de locatie afgevoerd dienen te worden. Alvorens dit materiaal elders toegepast kan worden, dient een partijkeuring conform het Bouwstoffenbesluit uitgevoerd te worden of kan mogelijk in overleg met de gemeente een toepassing gezocht worden in het kader van actief bodembeheer.

6.5. Externe veiligheid

De risiconormen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi). In dit besluit zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. De bij het besluit behorende ministeriële regeling "Regeling externe veiligheid inrichtingen" (Revi) werkt de afstanden, de referentiepunten en de wijze van berekenen van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico verder uit ter uitvoering van het Bevi. Op 3 april 2007 is de Regeling tot wijziging van de Revi gepubliceerd. De wijziging is op 1 juli 2007 in werking getreden en heeft onder andere betrekking op de gewijzigde afstanden voor bestaande LPG tankstations. Daarnaast zijn de Handreiking Verantwoording Groepsrisico van VROM en de Handleiding externe veiligheid inrichtingen hulpmiddelen voor de wijze waarop volgens het Bevi met externe veiligheidsrisico's moet worden omgegaan relevant.

Het Bevi verplicht het bevoegd gezag op basis van de Wet milieubeheer om veiligheidsafstanden aan te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. In het besluit zijn gevoelige objecten gedefinieerd als kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. De uitbreiding van het hotel is een kwetsbaar object.

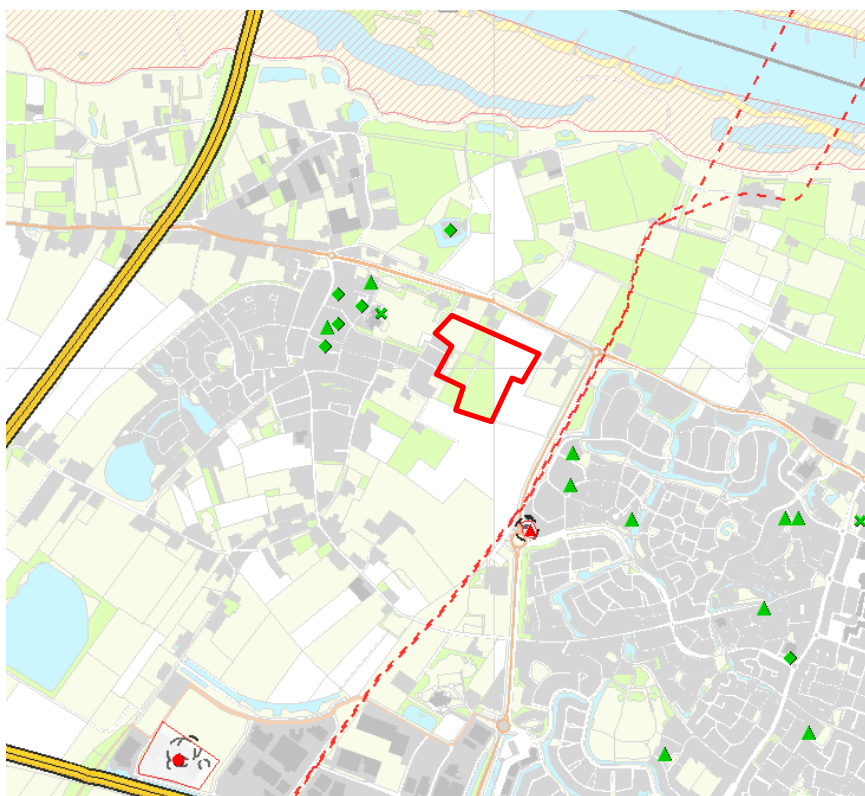
Plaatsgebonden risico (PR)

In het Bevi zijn normen opgenomen voor de kans dat één persoon buiten het inrichtingsterrein overlijdt als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (plaatsgebonden risico).

Groepsrisico (GR)

In het Bevi zijn normen opgenomen voor de kans dat meerdere personen buiten het inrichtingsterrein overlijden als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (groepsrisico). Voor het groepsrisico wordt een oriëntatiewaarde gegeven en geldt voor nieuwe situaties een verantwoordingsplicht voor het bevoegd gezag.

In het kader van het aspect externe veiligheid zijn de provinciale risicokaart (d.d. december 2009) en de risicoatlas transport gevaarlijke stoffen over wegen (d.d. maart 2003) geraadpleegd.



Uit de risicokaart (zie voorgaande afbeelding) blijkt dat er geen belemmeringen met bijvoorbeeld Bevi bedrijven (Besluit externe veiligheid inrichtingen) te verwachten zijn. Het LPG-vulpunt aan de Schoenaker ligt op ongeveer 300 m van de zuidzijde van het plangebied. De 10^{-6} risicocontour ligt op 45 m uit het LPG-vulpunt, het invloedsgebied ligt op 150 m. Dat is op ruime afstand van het plangebied. Aan de zuidzijde van Ewijk op het industrie terrein langs de A73 bevindt zich op het adres Platinawerf 22-26, InterChe-M bv. Het plangebied is buiten het invloedsgebied van dit bedrijf gelegen (de afstand is meer dan 1.500 m) en derhalve is ook geen sprake van een verantwoordingsplicht inzake Bevi.

De risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen is niet van belang. De A50 (vanaf knooppunt Ewijk naar het noorden) heeft een 10^{-7} plaatsgebonden risicocontour op 50 m of meer uit de wegas liggen. De 10^{-6} pr-contour is niet berekenbaar. De hemelsbreed kortste afstand van de locatie tot de A50 is echter ruim een kilometer. Zodat ruimschoots aan de eisen wordt voldaan.

Ten oosten van het plangebied aan de oostzijde van de Schoenaker is een gasleiding aanwezig waarvoor een veiligheidszone geldt die een belemmering kan vormen voor de beoogde woonfunctie. Deze leiding ligt op 255 m van de dichtstbijzijnde bebouwing en 200 m van de bestemmingsplangrens. Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) is per 1 januari 2011 in werking getreden. Dit besluit houdt in dat o.a. voor alle nieuw ontstane situaties (nieuwe leidingen of nieuwe kwetsbare objecten en/of beperkt kwetsbare bestemmingen) ter plaatse van het object het plaatsgebonden risico de waarde van 10^{-6} per jaar niet mag overstijgen. Uit een gevoerde risicoanalyse (rapport met het kenmerk DET 2008.M.0501) blijkt dat de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} per jaar voor genoemde hoge druk aardgasleiding nabij het woongebied Keizershoeve 0 m bedraagt. Deze zone heeft geen overlap met het plangebied. Uit de groepsrisico bleek dat de oriënteerde waarde varieerde tussen 0,05 en 0,28. Hieruit blijkt dat de oriënteerde waarde niet wordt overschreden.

In onderstaand overzicht zijn de eigenschappen van de nabijgelegen leidingen weergegeven.

Leiding	Diameter	Max druk	IA	PR 10^{-6} /jr	1% letaliteit	100% letaliteit	Belemmerde strook
A-507-KR-038	42"	66,2 bar	490 m	0 m	490 m	190 m	5 m
A-505-KR-146	36"	66,2 bar	430 m	0 m	430 m	180 m	5 m

IA inventarisatieafstand

Het bestemmingsplan ligt op respectievelijk circa 202 m en 208 m, het woongebied ligt 275 en 281 m. Allereerst kan geconstateerd worden dat het volledige bestemmingsplan buiten de 100%-letaliteitsgrens van beide

leidingen ligt. Er kan dus geconcludeerd worden dat er geen of een geringe toename van het groepsrisico is.

Ten gevolge van de meest westelijke leiding (A-507-KR-038) liggen 115 nieuwe woningen binnen 1% letaliteitsgrens, dit zijn zo'n 276 nieuwe bewoners.

Ten gevolge van de meest oostelijke leiding (A-505-KR-146) liggen zo'n 98 nieuwe woningen binnen de 1% letaliteitsgrens. In totaal zijn dit zo'n 235 nieuwe bewoners. Een nadere verantwoording van het groepsrisico is derhalve niet noodzakelijk.

Verder is de Netkaart hoogspanningsleidingen van het RIVM geraadpleegd. Hieruit blijkt dat er geen hoogspanningsleidingen nabij het plan aanwezig zijn.

6.6. Bedrijven

Agrarische bedrijven

Indien een agrarisch bedrijf in de omgeving van nieuwe ruimtelijke plannen is gelegen moet getoetst worden of de nieuwe bestemming de vergunde rechten van bestaande (agrarische) bedrijven niet aantast (omgekeerde werking). In de directe omgeving van de locatie bevinden zich de volgende agrarisch bedrijven:

1. Politie Gelderland Zuid, (Engelen paardenhouderij/fokkerij), Besluit landbouw milieubeheer, volgens VNG-lijst categorie 3.1 bedrijf, rechtafstand 50 m in verband met geur, SBI-code 0122.1. Het nieuwe landhuis (dichtstbij gelegen woongebouw) is gelegen in een gebied dat te typeren is als buiten de bebouwde kom. In verband met de Wet geurhinder en veehouderij (art. 4 lid 1) moet buiten de bebouwde kom een afstand van 50 m tot de rand van het bouwblok aangehouden worden. De woningbouw ligt op voldoende afstand van het bouwblok;
2. Van Heemstraweg 5, Van Gelder Fruit tuinbouwbedrijf, Besluit landbouw milieubeheer, volgens VNG-lijst categorie 2 bedrijf, afstand 30 m in verband met geluid, SBI-code 0112.1. Dit bedrijf verliest zijn agrarische functie en wordt omgezet naar een burgerwoning;
3. Blandenplak 8, Hoes fruitteeltbedrijf, Besluit landbouw milieubeheer, volgens VNG-lijst categorie 2 bedrijf, afstand 30 m in verband met geluid, SBI-code 0112.1. Dit agrarisch bedrijf ligt op meer dan 100 m ten zuiden van het plangebied zodat voldoende afstand tot het plangebied bestaat.



Ligging plannen Keizershoeve I en sportpark ten opzichte van elkaar

Overige bedrijven

Verder bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied de volgende bedrijvigheid met een milieuhindercontour:

1. Van Heemstraweg (ongenummerd), Politie Gelderland-zuid overheidsdienst (kantoor), Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer, volgens VNG-lijst categorie 2-bedrijf, afstand 30 m

- i.v.m. geluid, SBI-1993 75A; De afstand tot de geprojecteerde woningen is voldoende groot om geen knelpunt te veroorzaken.
2. Batenplak 49, V.V. Ewijk: voetbalvereniging, Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer, volgens VNG-lijst categorie 3.1-bedrijf, richtafstand 50 m i.v.m. geluid, SBI-1993 9261.2G. Hiervoor zijn een akoestisch onderzoek en een lichtonderzoek verricht, zie paragraaf 'Geluid'.
 3. Batenplak 53, T.V. Ewijk: tennisvereniging, Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer, volgens VNG-lijst categorie 3.1-bedrijf, richtafstand 50 m i.v.m. geluid, SBI-1993 9261.2. Hiervoor zijn een akoestisch onderzoek en een lichtonderzoek verricht, zie paragraaf 'Geluid'.
 4. Batenplak 2, Elektro Maas en Waal, auto-onderdelenservice, Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer, volgens VNG-lijst categorie 2-bedrijf, afstand 30 m in verband met geluid, SBI-1993 5020.3. De geprojecteerde woningen liggen niet binnen deze zone van 30 m zodat geen knelpunt aanwezig is.
 5. Aan de zuidkant van het plangebied zal een nieuw sportpark in een ecologische zone worden ontwikkeld. Het sportpark bestaat uit vijf voetbalvelden met ondersteunende accommodatie. Het dichtstbijzijnde veld ligt op een afstand van circa 170 m van de eerste bebouwing van Keizershoeve I. Dit is ruim buiten de richtlijn van 50 m die aangegeven wordt in het besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer, volgens VNG-lijst.

6.7. Waterhuishouding

De watertoets is wettelijk verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In dit Besluit staat in art. 3.1.1 dat gemeenten verplicht zijn overleg te voeren met het waterschap. In de toelichting op bestemmingsplannen of in de ruimtelijke onderbouwing van buitenplanse omgevingsvergunningen worden door de gemeenten de gepleegde afwegingen in het kader van de watertoets vastgelegd in de waterparagraaf van ruimtelijke plannen.

Nationaal Waterplan 2009 - 2015

Het Nationaal Waterplan is op 22 december 2009 in werking getreden en is een structuurvisie als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening.

Stedelijk gebied wordt leefbaarder. Opgaven voor wonen, werken, mobiliteit, recreëren, landschap en natuur, water en milieu worden in samenhang aangepakt. Bij de ontwikkeling van locaties in de stad wordt ernaar gestreefd dat de hoeveelheid groen en water per saldo toeneemt. Dit moet stedelijk gebied aantrekkelijk en leefbaar maken en houden. Bij de aanpak van de stedelijke wateropgave wordt rekening gehouden met verdergaande verstedelijking en klimaatverandering en zoveel mogelijk aangesloten bij de dynamiek van de stad. De uitvoering van

maatregelen wordt gecombineerd met herstructurering van bestaand bebouwd gebied en de realisatie van groen in en om de stad.

Waterplan Gelderland 2010 – 2015

Het Waterplan Gelderland is evenals het Nationaal Waterplan op 22 december 2009 in werking getreden.

Zowel in nieuw als in bestaand stedelijk gebied streeft de provincie naar een duurzaam watersysteem. Nadelige effecten op de waterhuishouding moeten in beginsel voorkomen worden. Hierbij wordt het water in de stad met het omringende watersysteem als één geheel beschouwd.

De inrichting en het beheer van het waterhuishoudkundige systeem zijn in stedelijk gebied gericht op:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van wateroverlast;
- de ontwikkeling en het behoud van de natuur in het stedelijk gebied;
- het voorkomen van zettingen;
- het herbenutten van ontwateringswater voor drink- en industriewatervoorziening of voor herstel van verdroogde natuur;
- het weren van de riolering van (diepe) drainage en instromend grond- en oppervlaktewater;
- het beperken van de vuilbelasting door riooloverstorten en hemelwateruitlaten;
- het beperken van de invloed van bronbemaling;
- het realiseren van de basiskwaliteit voor oppervlaktewater.

Voor het plangebied wordt uitgegaan van bovenstaande uitgangspunten.

Waterbeheerplan 2010 – 2015

Waterschap Rivierenland heeft een nieuw Waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015. Ook dit plan is op 22 december 2009 in werking getreden. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkering, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Uitgangspunt bij de watertoets is het zoveel mogelijk voorkomen van negatieve gevolgen voor het watersysteem (waterkeringen, wateren en grondwater) door ruimtelijke plannen en besluiten. Dergelijke plannen moeten minstens waterneutraal zijn en waar mogelijk ook waterpositief. De waterveiligheid, de waterkwaliteit en de waterkwantiteit mogen door de plannen niet achteruitgaan. Als dit redelijkerwijs niet mogelijk is, dienen de negatieve gevolgen te worden gecompenseerd. De besluitvorming over compensatie vindt gelijktijdig met de besluitvorming over het ruimtelijke plan of besluit plaats. De compenserende maatregelen worden bij voorkeur binnen het plangebied genomen, om afwenteling naar andere gebieden te voorkomen. De waterhuishoudkundige gevolgen van uitbreidingen (nieuw stedelijk

gebied) mogen niet worden afgewenteld op naastgelegen of stroomafwaarts gelegen gebieden.

Uitgangspunt bij nieuwe stedelijke in- en uitbreidingen is dat er grondwaterneutraal wordt gebouwd. Dat wil zeggen dat de oorspronkelijke grondwaterstanden en –stromen in de omgeving niet wijzigen. Om grondwateroverlast in bestaand stedelijk gebied te beperken zet het waterschap in eerste instantie in op bouwkundige maatregelen. Pas als dit onvoldoende soelaas biedt komen drainerende of onttrekkende oplossingen in beeld.

Plangebied

Voor het plangebied wordt uitgegaan van bovenstaande beleidskaders.

Bij alle bouwplannen dient gestreefd te worden naar een scheiding van vuil water en (schoon) regenwater (afkoppeling). Bij een toename van het bestaande verharde oppervlak (bebouwing, bestrating e.d.) dient het overtollige water in overeenstemming met de watertrits vastgehouden, geborgen en pas daarna afgevoerd te worden. Verder is het van belang bij de bouw van de nieuwe bebouwing geen uitlogende materialen te gebruiken.

Geohydrologisch onderzoek

Kranendonk Geohydrologie heeft een hydrologisch onderzoek (nr. 0700160, d.d. januari 2008) uitgevoerd naar het functioneren van de grondwaterhuishouding ter plaatse.

De conclusie van dit onderzoek luidt als volgt:

De bestaande waterhuishoudkundige situatie in het plangebied wordt, uitgaande van de richtlijnen van kwelneutraal bouwen, voldoende geacht voor de realisatie van woningbouw zonder kruipruimten.

De peilkeuzen van bebouwing en planwegen zijn gerelateerd aan de aanliggende woonwijk.

Uitgaande van een gehanteerd bouwpeil van 8,4 à 8,9 m + NAP is voor het plan Keizershoeve een voldoende drooglegging en ontwatering beschikbaar om zonder ingrijpende waterhuishoudkundige maatregelen de inrichting te realiseren.

Het zoveel mogelijk in stand houden van de afdekkende kleilaag in de bestaande bodem dient bij het proces van bouwrijp maken als voorwaarde te worden gesteld ter beperking van de kwelstroom vanuit de onderliggende grove zandlagen ten tijde van hoogwatergolven in de Waal.

Ter voorkoming van schijn grondwaterspiegels en vrijstaand water in laagten ten tijde van neerslagrijke situaties wordt geadviseerd om een ondiep drainagestelsel aan te leggen ter plaatse van de wegunetten. Hiermee kan een permanent voldoende ontwateringsniveau in de wegluchamen van openbare verhardingen worden gehandhaafd.

De westelijke sloot (langs de gemeentelijke groenstrook) wordt verlegd. De A-watergang (aan de zuidzijde) blijft ongemoeid. Van de oostelijke sloot zal, in verband met de eis om waterneutraal te bouwen, de capaciteit worden vergroot en er zullen natuurvriendelijke oevers worden ingericht. Dit vormt een onderdeel van de ecologische verbindingzone die loopt van noord naar zuid.

Bij de aanleg van nieuwe verharding wordt uitgegaan van hydrologisch neutraal bouwen. Het regenwater mag immers niet zonder meer afgevoerd worden. Het uitgangspunt is om in nieuwe situaties regenwater niet op het rioolstelsel aan te koppelen. Regenwater dient op basis van de volgende trits een plaats te krijgen: hergebruiken, infiltreren, bergen en afvoeren.

Overleg met het waterschap

BOOT organiserend ingenieursburo heeft de rapportage 'riolering en waterhuishouding plan Keizershoeve I te Ewijk' d.d. 6 april 2009 opgesteld.

De rapportage geeft aan hoe de wateropgave voor Keizershoeve I wordt vormgegeven en laat zien dat aan de gestelde randvoorwaarden wordt voldaan. De rapportage is het resultaat van een intensief overlegtraject met betrokken partijen, Waterschap Rivierenland, gemeente Beuningen en ontwikkelaar en door alle partijen akkoord bevonden.

Echter door gewijzigde inzichten wordt één fase van het plangebied (fase 3) op een andere manier ingevuld. Daarnaast is i.o.m. waterschap, gemeente en aangrenzende eigenaar het profiel van de voormalige C-watergang aan de oostzijde van het plangebied reeds aangepast, waardoor de bergingscapaciteit is beïnvloed.

Deze wijzigingen heeft Boot organiserend ingenieursburo beschreven in "Aanvullende notitie wijziging retentie fase 3" van 24 november 2010 en in de totale bergingsberekening van het plangebied meegenomen. De notitie dient als aanvulling op het bovengenoemde rapport en ter ondersteuning van de aan te vragen wijziging op de reeds verstrekte ontheffing op de Keur (tegenwoordig 'watervergunning').

De volgende neerslaggebeurtenissen worden bekeken: T=10 +10% en T=100 +10% (zie voor berekeningen bijlage). Hieruit blijkt dat tijdens deze neerslaggebeurtenissen het hemelwater in het totale stelsel kan

worden geborgen. Hiermee zijn de eisen, genoemd in §2.4 van rapport 'Riolering en waterhuishouding' d.d. 6 april 2009, gewaarborgd.

6.8. Ecologie

Natura 2000 (Vogel- en habitatrictlijn)

Om de Europese biodiversiteit te behouden en te herstellen wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een groot Europees netwerk van beschermde natuurgebieden, 'Natura 2000'. Om dit te bereiken zijn onder meer de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrictlijn (1992) opgesteld. Op basis van deze Europese richtlijnen zijn alle lidstaten, dus ook Nederland, verplicht om beschermde habitats, soorten en hun leefgebieden in stand te houden of te herstellen. Daarvoor worden gebieden aangewezen waar deze soorten en habitats voorkomen.

Voor de aangewezen gebieden, veelal reeds onderdeel uitmakend van de (nationale) Ecologische Hoofdstructuur, geldt een speciaal beschermingsregime. Bij uitbreiding of verandering van activiteiten of bij nieuwe activiteiten in of in de nabijheid van deze gebieden zal er getoetst moeten worden of er significante gevolgen zijn voor de gebieden. Indien een initiatief significante gevolgen heeft op de te beschermen natuurwaarden binnen de beschermde gebieden kan het initiatief alleen worden toegestaan als er een dwingende reden van groot openbaar belang is, EN er geen alternatieven voor het project zijn EN er compenserende maatregelen worden gerealiseerd.

Voor bestemmingsplannen/ruimtelijke onderbouwingen in de omgeving van Natura 2000-Vogelrichtlijn-gebieden geldt dat de significante effecten niet in de eerste plaats in het bestemmingsplan/ruimtelijke onderbouwingen dienen te worden afgewogen, maar in het kader van een natuurbeschermingswetvergunning.

Ecologische Hoofdstructuur

In Nederland maken de Habitatrictlijn geheel en de Vogelrichtlijngebieden gedeeltelijk onderdeel uit van de Ecologische hoofdstructuur (EHS).

Doel van de EHS is het realiseren van een netwerk van natuurgebieden door middel van natuurbehoud en natuurontwikkeling, waar de natuur (plant en dier) voorrang heeft.

Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat de natuurgebieden hun waarde verliezen. Het streven is om in Nederland in 2020 meer dan 750.000 hectare aan EHS-gebieden te hebben. Het grootste deel daarvan zijn bestaande bossen en natuurgebieden.

145X00081.014000_1, d.d. op september 2004) naar het mogelijk voorkomen van beschermde planten en dieren.

Uit het onderzoek komen de volgende te verwachten effecten op beschermde soorten naar voren:

Zoogdieren

- Grondgebonden zoogdieren; verstoring van nesten, rust- en verblijfplaatsen door de uit te voeren werkzaamheden is mogelijk. Op populatieniveau is weinig invloed van de functiewijziging en de daarmee gepaard gaande werkzaamheden te verwachten, omdat in de directe omgeving geschikt leefgebied aanwezig is. Bovendien biedt de voorgenomen ontwikkeling goede mogelijkheden voor deze dieren. De gunstige staat van instandhouding van de betrokken soorten wordt niet aangetast;
- Vleermuizen: het voor de helft te slopen bedrijfsgebouw (Van Heemstraweg 5) dient naar verwachting niet als verblijfplaats van vleermuizen. Door het verwijderen van beplanting verdwijnen vermoedelijk foerageerplaatsen van Dwergvleermuis en mogelijk van Laatvlieger. In de directe nabijheid van het plangebied komt veel geschikt foerageergebied voor, zodat geen nadelige effecten verwacht worden. Foerageergebieden vallen niet onder de bescherming van de Flora- en faunawet.

Broedvogels

In de beplanting die geroid wordt komen jaarlijks struweelvogels nestelen, broeden en rusten. In de directe omgeving blijft voor deze groep vogels veel geschikte beplanting aanwezig (tuinen, openbaar groen, landgoed Doddendael). Er zijn geen schadelijke effecten voor deze groep vogels te verwachten.

Soorten uit de groep die gebonden is aan kleinschalig agrarisch gebied broeden naar alle waarschijnlijkheid niet in het plangebied. Wel wordt het plangebied als foerageerplaats gebruikt. De nestkast van de Torenavalk kan vrijwel zeker herplaatst worden in het nieuw te ontwikkelen landgoed.

Amfibieën

De A-watergang en oostelijke sloot blijven buiten de voorgenomen ontwikkeling. De westelijke sloot wordt gedempt. Daarmee gaat enig voortplantingswater van de Middelste groene kikker en mogelijk de Bruine kikker verloren. Bij de werkzaamheden over het gehele terrein kunnen ook individuen van de Gewone pad betrokken zijn. Voor geen van de soorten zullen de effecten nadelige gevolgen hebben op populatieniveau. Het plangebied heeft een marginale betekenis voor deze soorten.

Ontheffing en zorgplicht

Bij de uitvoering van onderhavig woningbouwplan zijn enkele soorten zoogdieren en amfibieën van het laagste beschermingsniveau (beschermingsniveau 3²) betrokken. Sinds het van kracht worden van de gewijzigde Regeling vrijstelling Flora- en faunawet geldt een algemene vrijstelling van de verbodsartikelen 9, 10 en 11 van de Flora- en faunawet als het gaat om projecten waarbij alleen soorten van het laagste beschermingsniveau zijn betrokken. Dit betekent dat voor deze soorten geen ontheffing (ex artikel 75 lid 4 van de Flora- en faunawet) is vereist. Voor vogels kan geen ontheffing verleend worden. Om overtreding van de in de artikelen 9 tot en met 12 van de FFwet genoemde verboden te voorkomen, moet met de werkzaamheden begonnen worden buiten het broedseizoen. Ook de nestkast van de Torenavalk moet dan verplaatst worden. De kwaliteit van de nestkast was zeer slecht en niet bewoond. Met de realisatie van het park 'Grote Aalst' kan een kast worden opgehangen.

Aanbevelingen

- De bermen langs de ontsluitingswegen een natuurlijke inrichting geven en het beheer erop afstemmen (minder maaien en het maaisel afvoeren); de verscheidenheid aan planten wordt groter en er komen meer bloemdragende planten wat gunstig is voor insecten en kleine zoogdieren. Het beheer van de bermen dient te worden afgestemd met de afdeling beheer openbare ruimte van de gemeente Beuningen;
- Laanbeplanting aanbrengen langs de ontsluitingswegen ten behoeve van vleermuizen; deze dieren maar ook de grondgebonden zoogdieren zullen tevens profiteren van de parkachtige aanleg rond de landhuizen en van de particuliere tuinen;
- De waterpartijen bij de residenties met natuurvriendelijke oevers inrichten ten gunste van amfibieën;
- Herplaatsing van de roofvogel nestkast ten behoeve van de Torenavalk. Een goede plaats voor deze kast is in de ruimte waar het archeologisch monument ligt. Deze plaats zou ingericht kunnen worden als bloemrijk grasland.

6.9. Archeologie & cultuurhistorie

Vigerende wetgeving

De huidige juridische basis voor het omgaan met archeologische waarden is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ). In 1998 is het Verdrag van Valletta door de Staten Generaal geratificeerd. Dit verdrag is in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg verankerd, die officieel inwerking is getreden op 1 september 2007, ondermeer als wijziging op de Monumentenwet 1988. Hierin is geregeld

² Beschermingsniveau 3 betreft de soorten die algemeen voorkomen en niet bedreigd zijn.

dat bij ruimtelijke ontwikkelingen de cultuurhistorische en archeologische waarden een onlosmakelijk onderdeel van de belangenafweging dienen te zijn.

De gemeente Beuningen neemt met het oog op de nationale wet- en regelgeving haar verantwoordelijkheid ten aanzien van de bescherming van archeologische waarden. De gemeente heeft een vastgestelde beleidsnota archeologie en een archeologische beleidskaart.

De gemeente Beuningen maakt gebruik van een archeologische beleidsadvieskaart. Bij het aantreffen van archeologische waarden vindt een waardestelling plaats met inachtneming van de “Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie” ofwel KNA, op grond waarvan een selectieadvies wordt opgesteld. Indien in een plangebied archeologische waarden aanwezig zijn, neemt de gemeente een besluit ten aanzien van de eventuele behoudenswaardigheid van deze waarden (selectiebesluit). Indien de waarden niet behoudenswaardig zijn, zijn geen verdere archeologische maatregelen noodzakelijk. Indien de waarden wel behoudenswaardig zijn, dient te worden beslist welke beheersmaatregelen genomen zullen worden. Hierbij genieten bescherming en inpassing de voorkeur. Indien behoud ter plaatse (“behoud in situ”) niet mogelijk is, kunnen de archeologische waarden veilig gesteld worden door middel van opgraven of bouwbegeleidend documenteren (“behoud ex situ”).

Geplande ruimtelijke ingrepen

In het plangebied Keizershoeve I wordt nieuwbouw gepleegd. De ontwikkeling betreft de realisatie van nieuwbouwlocaties, een park en vernieuwde infrastructuur. Tevens zal een wadi aangelegd worden om overtollig regenwater op te slaan. De voorgenoemde ontwikkelingsplannen zullen de ondergrond van het plangebied verstoren. Gedurende het planologisch en stedenbouwkundig ontwerpproces is de stedenbouwkundige invulling van fase 3, in het uiterste oosten van het plangebied gewijzigd.

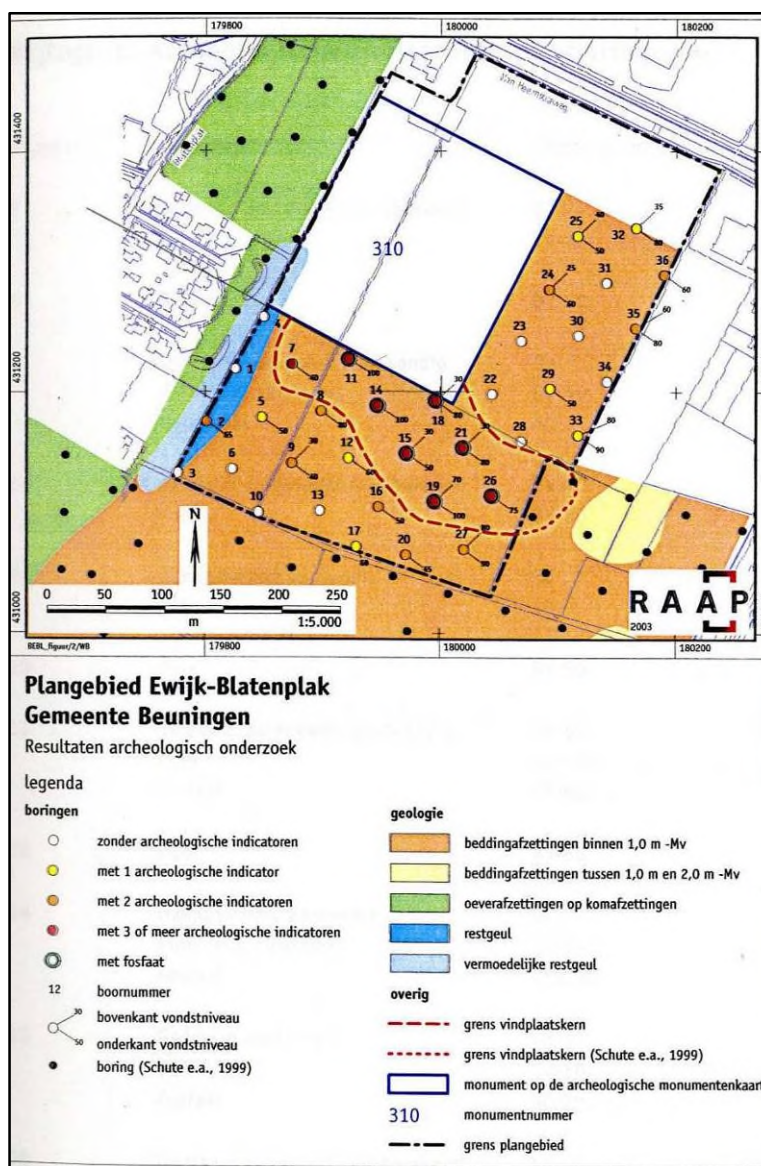
Archeologisch inventariserend onderzoek

Tussen april 2003 en medio 2010 zijn diverse archeologische onderzoeken uitgevoerd op het plangebied Keizershoeve I. Het betreft achtereenvolgens een inventariserend booronderzoek en een waarderend proefsleuvenonderzoek door RAAP Archeologisch Adviesbureau en een definitief onderzoek (opgraving) door ADC ArcheoProjecten.

Uit het waarderend proefsleuvenonderzoek van december 2007 bleek dat in het plangebied 3 vindplaatsen aanwezig waren en een Rijksmonument. Het betrof de volgende vindplaatsen:

- Vindplaats 1 is een woonplaats uit de Vroege IJzertijd en de Midden en Laat Romeinse tijd en maakt deel uit van het beschermde monument.
- Vindplaats 2 is een woonplaats uit het Neolithicum.
- Vindplaats 3 is eveneens een woonplaats uit het Neolithicum.

Het Rijksmonument betreft de overblijfselen van een Romeinse villa met monumentnummer 310.



Overzicht inventariserend archeologisch onderzoek

Selectiebesluit

In het selectiebesluit van 27 mei 2008 zijn delen van het plangebied geselecteerd als gebieden met waardevolle en behoudenswaardige archeologische vindplaatsen. De informatie uit deze vindplaatsen diende, voor zover deze verstoord zou worden door de voorgenomen

ontwikkelingen, veilig gesteld te worden middels een opgraving. Met de gemeente Beuningen is overeengekomen dat delen van de behoudenswaardige vindplaatsen zouden worden opgegraven om de informatie naar boven te halen en op deze manier de archeologie ex situ te behouden. De afspraak betrof uitdrukkelijk niet het vlakdekkend opgraven van het gehele oppervlak. De gemeente heeft ingestemd met deze werkwijze door het opgestelde Programma van Eisen (Verhelst, Goudswaard e.a, 2008: PvE Opgraving plangebied Keizershoeve I, Ewijk – De Grote Aalst, gemeente Beuningen 03-12-2008 versie 9.) goed te keuren. De zones zoals aangegeven in het selectiebesluit als ook in het PvE worden als zodanig als onderzocht beschouwd en kunnen dus vrijgegeven worden.

Dit geldt niet voor fase 3 ten oosten van het Rijksmonument, aangezien hier de bouwplannen gewijzigd zijn. Daarom is in gezamenlijkheid besloten om de delen van fase 3 binnen vindplaats 1 die door de aanleg van de wadi verstoord worden, archeologisch te begeleiden volgens het protocol opgraven.

Beheersmaatregelen archeologie

Om dit selectiebesluit tot uitvoering te brengen is voor de beheersmaatregel 'opgraven' een Programma van Eisen opgesteld door RAAP en ArcheoLogic, dat door de gemeente is goedgekeurd. De geselecteerde delen zijn vervolgens door ADC ArcheoProjecten middels een opgraving ex situ veilig gesteld conform de eisen in het Programma van Eisen. In dit onderzoek zijn de als behoudenswaardig geselecteerde delen van het plangebied opgegraven.

Nog uit te voeren onderzoeken

In het meest oostelijke deel van het plangebied zal in december 2010 en januari 2011 de laatste delen van het plangebied definitief onderzocht worden. Dit gebeurt conform de afspraken in het selectiebesluit en aanvullingen op het Programma van Eisen. Hiermee wordt ook dit deel van het plangebied vrijgegeven. De delen met behoudenswaardige archeologische resten conform het selectiebesluit zijn dan onderzocht, en vrijgegeven voor de beoogde ontwikkelingen. Slechts het Rijksmonument en het resterende deel van vindplaats 3 hebben op de verbeelding het predicaat 'waarde archeologie' gekregen.

Besluit ten aanzien van de conditie archeologie

Gezien de resultaten en de beheersmaatregelen voor het behoud van archeologie in combinatie met het selectiebesluit van de gemeente is het plangebied vrijgegeven met uitzondering van het Rijksmonument en vindplaats 3.

6.10. Leidingen

In het plangebied zijn geen leidingen met een planologisch relevante beschermingszone gelegen, noch overlapt een beschermingszone van een planologisch relevante leiding met het plangebied.

6.11. Explosieven

Explosive Clearance Group bv heeft op basis van het vooronderzoek uitgevoerd door het opsporingsbedrijf Saricon en de bij hen beschikbare gegevens in november 2007 gesteld dat er naar hun mening geen aanleiding is tot het verrichten van een aanvullend bureauonderzoek naar de mogelijke aanwezigheid van explosieven in het gebied.

Aangezien het onderzoek van Saricon geen feitelijkheden aangeeft op een verhoogd risico in het plangebied, kan er van uitgegaan worden dat nadere opsporingswerkzaamheden niet noodzakelijk zijn.

6.12. Duurzaam bouwen

De gemeente Beuningen hanteert de afspraken zoals verwoord in het convenant Duurzaam Bouwen KAN 2000 (nu: Stadsregio Arnhem - Nijmegen). Leidraad hierbij zijn de vaste en variabele maatregelen uit het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen. Hierbij is bovendien vastgelegd dat per woning een extra bedrag á ± € 1000,-- moet worden besteed aan duurzame maatregelen. In het in mei 2007 vastgestelde Klimaatprogramma 2007-2010 zijn verdergaande ambities met betrekking tot duurzaam bouwen opgenomen. De wettelijke energienorm (EPC) voor woningen is op dit moment 0,8. Deze norm wordt in 2011 tot 0,6 en in 2015 aangescherpt tot 0,4.

Voor het plan Keizershoeve is besloten af te zien van deze bepalingen en is aangesloten bij de wettelijke norm.

7. UITVOERBAARHEID

7.1. Economische uitvoerbaarheid

De realisering en de kosten voor de realisatie van het plan dat ten grondslag ligt aan dit bestemmingsplan, zijn voor rekening van de initiatiefnemer, Jansen bouwontwikkeling. Derhalve heeft de planontwikkeling geen financiële consequenties voor de gemeente Beuningen. Er is een planschaderisico-overeenkomst met de ontwikkelaar afgesloten.

7.2. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in het kader van de zienswijzen van 24 februari tot en met 6 april 2011 gedurende 6 weken voor een ieder ter visie gelegen.

Er zijn 2 zienswijzen ontvangen: van de provincie Gelderland en drinkwaterbedrijf Vitens. In de 'nota zienswijzen bestemmingsplan 'Keizershoeve I' zijn deze van een gemeentelijke reactie voorzien.

De zienswijze van de provincie heeft er toe geleid dat een ontheffingsprocedure van de Ruimtelijke Verordening Gelderland is doorlopen. De toelichting is hierop aangevuld, inclusief de bijbehorende argumentatie. Voor het overige hebben de zienswijzen niet geleid tot aanpassing van het plan.

7.3. Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Voor dit bestemmingsplan heeft vooroverleg plaatsgevonden met het waterschap.