

Routingformulier raadsvoorstel

Onderwerp : bestemmingsplan Oranjekwartier-Zuid

Auteur : Nico Arts ✓

B&W-vergadering : 27 december 2011

Portefeuillehouder : P.J.M. de Klein

Informeren publieksbalie :

Voorstel:

1. Stem in met de zienswijzennota;
2. Stel het bestemmingsplan 'Oranjekwartier Zuid' vast. Het gaat hierbij om het digitale bestemmingsplan met de bestandsnaam NL.IMRO.0209BPoranjekwartierzd-dfva, alsmede de bijbehorende bestanden.

Advies afdeling	Ja/nee	Da-tum	Akk.	Niet akk.	Bij-lage	Kostensoort	Kostenplaats
Inwoners						Restbudget <input type="checkbox"/> Zie financiële paragraaf €	Afdelingshoofd Directie <input checked="" type="radio"/> Akkoord <input type="radio"/> Gezien Paraaf:  <input checked="" type="radio"/> Akkoord <input type="radio"/> Gezien Paraaf: 
BOR							
OW							
FIN							
Veiligheid							
P&O							
SOZ							
VROM							
Controlling							
Projectbureau	ja	19/12					
OR:							
GO:							

College burgemeester en wethouders				Collegebesluit
Parafen B&W	Akk.	Bespr.	Vraag	3 JAN 2012 
Burgemeester				
Wethouder				
Wethouder				
Wethouder				
Secretaris				
Parafen				

Commissie

Het college biedt dit raadsvoorstel aan, aan het raadspresidium en stelt agendering voor in de commissie:

Ruimte
Datum: 24 januari 2012

Raadspresidium agendeert voor de commissie:

PAZ
 Ruimte
 Samenleving

Datum:
Raad d.d.:

Commissieadvies: unaniem
 anders:

aanvullend voorstel van het college gewenst over:

Paraaf raadsgriffier

Gemeenteraad

Raadsbesluit:
Conform / niet akkoord

Datum: Amendement

Paraaf raadsgriffier

Paraaf voorzitter

Raadsvoorstel

Datum	: 13 december 2011	Raadsvergadering	: 7 februari 2012
Nummer(agenda)	:	Commissie 1	: Ruimte
Registratienummer	: BW11.01631	Datum	: 24 januari 2012
Registratiecode	: 	Commissie 2	:
Auteur	: Nico Arts	Datum	:
E-mail	: n.arts@beuningen.nl		
Portefeuillehouder	: P.J.M. de Klein		
Status openbaarheid	: Openbaar	Niet openbaar tot	:
Onderwerp	: bestemmingsplan Oranjekwartier-Zuid		

Bestuurlijke samenvatting

Het ontwerpbestemmingsplan Oranjekwartier-Zuid heeft ter inzage gelegen. Tijdens deze procedure is er 1 zienswijze ingediend. De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan. Wel zijn er ambthalfte wijzigingen aangebracht in de toelichting en de regels. Het bestemmingsplan kan worden vastgesteld.

Voorstel

1. Stem in met de zienswijzennota;
2. Stel het bestemmingsplan 'Oranjekwartier Zuid' vast. Het gaat hierbij om het digitale bestemmingsplan met de bestandsnaam NL.IMRO.0209BPoranjekwartierzd-dfva, alsmede de bijbehorende bestanden.

Inleiding

Het stedenbouwkundig plan Oranjekwartier is een belangrijk centrumproject in Beuningen. Het projectgebied ligt aan de oostkant van het centrum. Deze zone was toe aan een ruimtelijke kwaliteitsimpuls. Het stedenbouwkundig plan hiervoor is in 2004 vastgesteld. Het plan voorziet in bijna 200 (meergezins)woningen en 1685 m² aan commerciële ruimten.

Voor het totale projectgebied zijn 2 bestemmingsplannen gemaakt: "Oranjekwartier-Noord" en "Oranjekwartier-Zuid". Bestemmingsplan Oranjekwartier-Noord is inmiddels onherroepelijk geworden.

Het bestemmingsplan Oranjekwartier-Zuid is een gedetailleerd bestemmingsplan waarin de gewenste ruimtelijke inrichting is ingepast. Dit bestemmingsplan is in overeenstemming met het stedenbouwkundige plan en het beeldkwaliteitsplan.

Dit bestemmingsplan is opgedeeld in de deelplannen A, B, C, D, E en I. Daarvan zijn, via andere procedures, de deelplannen A, B, D en I inmiddels gerealiseerd. Voor het plandeel E is onlangs vrijstelling en bouwvergunning verleend. Alleen voor deelplan C bestaat nog geen bouwtitel.

Op 27 september 2011 is besloten het ontwerpbestemmingsplan 'Oranjekwartier-Zuid' in procedure te brengen (BW11.01252).

Het ontwerpbestemmingsplan 'Oranjekwartier-Zuid' heeft van 13 oktober tot en met 23 november 2011 voor eenieder ter inzage gelegen. Er is 1 zienswijze ingediend.

Het bestemmingsplan wordt nu ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

Argumenten

- 1.1 *De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan; wel wordt een ambthalfte wijziging van de toelichting, de regels en de verbeelding (plankaart) voorgesteld.*

Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan zijn 1 zienswijze ingediend. Kort samengevat hebben de zienswijzen betrekking op:

- de noodzaak om het bestaande pand in deelplan C weg te bestemmen en te slopen;
- de vrees voor verslechtering van de bestaande parkeermogelijkheden; en
- de vrees voor leegstand van winkelruimte.

Deze zienswijzen geven geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

Wel zijn ambtshalve wijzigingen aangebracht.

Het gaat om een kleine aanpassing van de toelichting, regels en van de verbeelding. Het betreffen aanpassingen van de plangrens en van de aanduiding 'wro-zone –verwerkelijking in naaste toekomst' conform de kadastrale begrenzing van perceel Julianstraat 107-111, alsmede een aanpassing van de regels om hervestiging van De Kookhoek binnen het plangebied mogelijk te maken. De overige zienswijzen zijn een actualisatie van de toelichting.

De beantwoording van de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen zijn beschreven in de 'Nota van Zienswijzen'.

1.2 *Het bestemmingsplan is gebaseerd op een goede ruimtelijke onderbouwing*

Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Diverse onderzoeken geven namelijk aan dat er geen ruimtelijke beperkingen zijn die een invulling met woningen verhinderen. In de toelichting van het bestemmingsplan (hoofdstuk 6) is hier nader op ingegaan. Het plan is gebaseerd op het stedenbouwkundig plan Oranjekwartier en het beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan is positief beoordeeld door de commissie ruimtelijke kwaliteit.

1.3 *Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van deelplan C - evt. via onteigening - mogelijk en is overigens conserverend van aard.*

De vergunde (deelplan E) en feitelijk gerealiseerde plannen (deelplannen A, B, D en I) zijn integraal overgenomen in dit bestemmingsplan.

Het voorliggend bestemmingsplan maakt verder de ontwikkeling van de deelplan C, zo nodig met onteigening, mogelijk. Het te onteigenen gebied/gebouw is op de plankaart aangegeven met de gebiedsaanduiding 'wro-zone – verwerkelijking in naaste toekomst'. Met betrekking tot de eventuele onteigening ontvangt uw raad een separaat voorstel.

Financiën

De kosten van de realisatie van het bestemmingsplan zijn voor rekening van Standvast Wonen. Via een overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de exploitatie en eventuele planschade.

Communicatie

Het besluit tot vaststelling wordt gepubliceerd in de Koerier, de Staatscourant en op internet. Hierna is er voor belanghebbenden de mogelijkheid om beroep in te dienen. De indiener van zienswijze wordt door middel van een brief persoonlijk geïnformeerd over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Bijlagen

- Bestemmingsplan 'Oranjekwartier-Zuid' (ter inzage)
- Bijlagenboek: onderzoeksrapporten en beeldkwaliteitsplan (ter inzage)
- Nota van Zienswijzen
- Ontvangen zienswijze

Burgemeester en wethouders,

A.H.W.M. Kocken RA
secretaris

mr. drs. H.N.A.J. Zijlmans
burgemeester

Aldus besloten in de vergadering van de raad van 7 februari 2012.

De griffier,

de voorzitter,

de griffier,



Zienswijzennota Bestemmingsplan Oranjekwartier Zuid

Het ontwerpbestemmingsplan Oranjekwartier Zuid heeft van 13 oktober tot en met 23 november 2011 ter visie gelegen op de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling van de gemeente. De publicatie hiervan heeft plaatsgevonden in de Koerier en de Staatscourant. Gedurende die periode is 1 zienswijze schriftelijk ingediend door de heer P.A. van Gemert, Julianaplein 111 te Beuningen (hierna te noemen: reclamant). In deze zienswijzennota wordt een samenvatting gegeven van deze zienswijze en van een gemeentelijke reactie voorzien. Tevens wordt een overzicht gegeven van de ambtshalve wijzigingen.

Zienswijzen

Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
Reclamant huurt een winkelpand in een te slopen bedrijfspand. Het wordt reclamant uit het ontwerpbestemmingsplan niet helemaal duidelijk wat er precies weer gerealiseerd gaat worden op deze plek.	Het bestemmingsplan regelt het bouwen en gebruik. Hiertoe zijn bouwvlakken, maximale goot- en bouwhoogten, alsmede de toegestane functies opgenomen. Voor specifieke uitleg kan reclamant zich richten tot de balie Bouwen en Wonen van de gemeente.
Reclamant heeft bezwaar tegen het wegbestemmen van het bedrijfspand, vanwege de schade voor de onderneming en de door hem verschaft werkgelegenheid. Reclamant acht sloop ook niet noodzakelijk nu het bestemmingsplan voor wat betreft de meeste andere onderdelen zou kunnen worden gerealiseerd zonder sloop van het bedrijfspand. Hij vraagt zich af waarom zijn pand niet kan blijven bestaan? Het pand is niet bouwvallig, gedateerd of anderszins zodanig onacceptabel dat het niet zou kunnen worden ingepast	Het bestemmingsplan vormt het planologisch-juridisch instrument om het stedenbouwkundig plan (mei 2004) te verankeren. Deels is dit plan reeds gerealiseerd, in uitvoering of in ontwikkeling. Het bestemmingsplan geeft voor de verschillende gebouwen de maatvoeringen aan. De bouwhoogten zijn afgestemd op de omgeving en het stedenbouwkundige beeld wat het college hier graag ziet. De opgave die de gemeente zichzelf gesteld heeft bij het project Oranjekwartier is het 'afronden' en versterken van het centrum van Beuningen. Hierbij is, in vergelijking met de bestaande bebouwing waar reclamant ruimte huurt, vanuit ruimtelijk oogpunt hogere bebouwing gewenst. Om het plan gefaseerd uit te kunnen voeren is in de stedenbouwkundige opzet rekening mee gehouden dat het pand, waar reclamant ruimte huurt, behouden kan blijven terwijl andere delen reeds gerealiseerd zijn/worden. Dit neemt niet weg dat het, om het totale stedenbouwkundige plan uit te kunnen voeren, ook noodzakelijk is dat er ter plaatse

Zienswijzennota Bestemmingsplan Oranjekwartier Zuid

Het ontwerpbestemmingsplan Oranjekwartier Zuid heeft van 13 oktober tot en met 23 november 2011 ter visie gelegen op de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling van de gemeente. De publicatie hiervan heeft plaatsgevonden in de Koerier en de Staatscourant. Gedurende die periode is 1 zienswijze schriftelijk ingediend door de heer P.A. van Gemert, Julianaplein 111 te Beuningen (hierna te noemen: reclamant). In deze zienswijzennota wordt een samenvatting gegeven van deze zienswijze en van een gemeentelijke reactie voorzien. Tevens wordt een overzicht gegeven van de ambtshalve wijzigingen.

Zienswijzen

Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
Reclamant huurt een winkelpand in een te slopen bedrijfspand. Het wordt reclamant uit het ontwerpbestemmingsplan niet helemaal duidelijk wat er precies weer gerealiseerd gaat worden op deze plek.	Het bestemmingsplan regelt het bouwen en gebruik. Hiertoe zijn bouwvlakken, maximale goot- en bouwhoogten, alsmede de toegestane functies opgenomen. Voor specifieke uitleg kan reclamant zich richten tot de balie Bouwen en Wonen van de gemeente.
Reclamant heeft bezwaar tegen het wegbestemmen van het bedrijfspand, vanwege de schade voor de onderneming en de door hem verschaft werkgelegenheid. Reclamant acht sloop ook niet noodzakelijk nu het bestemmingsplan voor wat betreft de meeste andere onderdelen zou kunnen worden gerealiseerd zonder sloop van het bedrijfspand. Hij vraagt zich af waarom zijn pand niet kan blijven bestaan? Het pand is niet bouwvallig, gedateerd of anderszins zodanig onacceptabel dat het niet zou kunnen worden ingepast	Het bestemmingsplan vormt het planologisch-juridisch instrument om het stedenbouwkundig plan (mei 2004) te verankeren. Deels is dit plan reeds gerealiseerd, in uitvoering of in ontwikkeling. Het bestemmingsplan geeft voor de verschillende gebouwen de maatvoeringen aan. De bouwhoogten zijn afgestemd op de omgeving en het stedenbouwkundige beeld wat het college hier graag ziet. De opgave die de gemeente zichzelf gesteld heeft bij het project Oranjekwartier is het 'afronden' en versterken van het centrum van Beuningen. Hierbij is, in vergelijking met de bestaande bebouwing waar reclamant ruimte huurt, vanuit ruimtelijk oogpunt hogere bebouwing gewenst. Om het plan gefaseerd uit te kunnen voeren is in de stedenbouwkundige opzet rekening mee gehouden dat het pand, waar reclamant ruimte huurt, behouden kan blijven terwijl andere delen reeds gerealiseerd zijn/worden. Dit neemt niet weg dat het, om het totale stedenbouwkundige plan uit te kunnen voeren, ook noodzakelijk is dat er ter plaatse

<p>in de ontwikkeling conform de rest van het ontwerp.</p>	<p>van het betreffende pand nieuwbouw plaatsvindt met meer bouwmassa dan de bestaande situatie.</p> <p>Zoals wordt weergegeven in hoofdstuk 2.2. van de toelichting is, vanwege de afronding van het centrum en de begeleiding van de Alexiastraat, hogere bouwmassa gewenst in het Oranjekwartier. Ten aanzien van blok C wordt specifiek vermeld:</p> <p><i>“Dit blok moet de kop van het Amaliaplein worden en begeleid de nieuwe Alexiastraat in noordelijke richting. Verder is een symmetrische gevelopbouw aan de zijde van het Amaliaplein gewenst. Qua hoogte moet het gebouw aan de pleinzijde aansluiten op blok B.”</i></p> <p>Het huidige pand vormt daarmee een dissonant met het stedenbouwkundige wensbeeld.</p> <p><u>Conclusie</u> De in deze zienswijze vervatte bezwaren zijn ongegrond</p> <p>Indien reclamant van mening is dat sprake is van schade, staat het vrij om een aanvraag om tegemoetkoming in planschade in te dienen conform artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Hierbij dient opgemerkt te worden dat reclamant een ruimte huurt en dus geen eigenaar is. Bovendien is niet uitgesloten dat reclamant in de nieuwbouw of in het bestaande pand aan het Amaliaplein een ruimte kan huren, waardoor de locatie van zijn onderneming niet wijzigt.</p> <p>Een onafhankelijke commissie adviseert het college over een eventueel planschadeverzoek.</p>
<p>De huidige situatie is voor de onderneming volgens reclamant ideaal. Er is goede parkeergelegenheid pal voor de deur, waarbij geen beperkingen bestaan (zoals een blauwe zone waarover in de toelichting op het plan wordt gesproken) en het</p>	<p>In de toelichting van het bestemmingsplan is een parkeerbalans opgenomen. Aan de hand hiervan wordt juist geconcludeerd dat, rekening houdend met de toekomstige situatie, sprake is van voldoende parkeergelegenheid. Door reclamant wordt niet aangegeven, dat de parkeerbalans onjuist is bepaald en zo ja op welke punten het onjuist is. De zienswijze is ongegrond.</p>

<p>bedrijfspand ligt op een "aanlooproute" van het winkelend publiek (naast vaste klanten ook veel passanten). Reclamant geeft aan dat mede hierdoor iedereen in Beuningen zijn zaak kent. De (verdere) ontwikkeling conform het ontwerp zou tevens met zich brengen dat de parkeermogelijkheden verslechteren en ook daar heeft reclamant bezwaar tegen.</p>	<p>In de op dit moment nog bestaande Johan Frisostraat is overigens wel degelijk een blauwe zone ingesteld. Een voorstel tot uitbreiding van de blauwe zone in het zuidoostelijk centrumdeel van Beuningen is momenteel in voorbereiding. Reclamant kan via de procedure van dat besluit zijn / haar bezwaren kenbaar maken.</p> <p><u>Conclusie</u> De in deze zienswijze vervatte bezwaren zijn ongegrond</p>
<p>Hoewel de economische risico's bij een derde partij zijn neergelegd, acht reclamant het ook van belang dat de voorziene ontwikkeling met een forse uitbreiding van het aantal vierkante meters winkelopervlakte alleen maar kan leiden tot verdere leegstand, hetgeen schadelijk is voor het imago van het winkelcentrum van Beuningen. Hierbij wordt verwezen naar de bestaande vrijstaande winkelruimte aan het Amaliaplein. Volgens reclamant heeft nog meer leegstand op "de kop van" het winkelgebied negatieve gevolgen voor alle ondernemers en ook voor zichzelf.</p>	<p>Het bestemmingsplan is een mix van beheers- en ontwikkelingsplan. Feitelijk vormt alleen blok C een nieuwe ontwikkeling. Voor het overige betreft het bestaande bebouwing en gebruik of reeds vergunde, in aanbouw zijnde bebouwing (blok E). In blok E is middels een specifieke aanduiding geregeld dat hier geen detailhandel plaatsvindt. De toevoeging van nieuw detailhandelsoppervlak via onderhavig bestemmingsplan betreft alleen ter plaatse van blok C. De toename is ten opzichte van het totale winkelopervlak in het centrum van Beuningen zeer beperkt.</p> <p>De leegstand in het centrum van Beuningen is op dit moment relatief beperkt. De gemeente snapt de vrees van reclamant en deelt de mening dat leegstand niet gewenst is. Daarom is het juist gewenst om kwaliteitsimpulsen te geven aan het centrum, waardoor het mede een aantrekkelijk winkelgebied blijft, nu en in de toekomst.</p> <p><u>Conclusie</u> De in deze zienswijze vervatte bezwaren zijn</p>

	ongegrond.
Graag wordt reclamant op de hoogte houdt van de nadere ontwikkelingen ter zake van het bestemmingsplan.	Het bestemmingsplan wordt ter (gewijzigde) vaststelling aan de raad aangeboden. Na vaststelling wordt dit gepubliceerd in de Koerier en de Staatscourant, alsmede op de gemeentelijke website. Na de publicatie staat het reclamant binnen 6 weken open om beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.
	<u>Conclusie</u> De in deze zienswijze vervatte bezwaren zijn ongegrond.

Ambtshalve wijzigingen

1	In het ontwerpbestemmingsplan is een verbod voor volumineuze detailhandel opgenomen (artikel 3.1 onder a.). Op dit moment is in blok C volumineuze detailhandel aanwezig (Kookwinkel). Omdat de gemeente de mogelijkheid wil houden om deze winkel terug te laten komen in het plangebied, waarbij tevens op dit moment niet bekend is waar dit zal zijn, wordt dit verbod verwijderd.
2	Op de verbeelding is de plangrens ten westen van Julianaplein 107-111 op de kadastrale grens gelegd in plaats van de gevel van de bestaande westgevel van de bebouwing. De strook tussen de bebouwing en de plangrens krijgt de bestemming "Verkeer". Ook is de gebiedsaanduiding "wro-zone – verwerkelijking in naaste toekomst" op het betreffende volledige kadastrale perceel gelegd.
3	Per abuis stond nog de datum van de concept-rapportage van het archeologische onderzoek vermeld. Dit wordt aangepast naar 3 september 2010.
4	<p>Om een stabiele en meer structurele basis te geven aan de borging van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening, zal per 1 januari 2012 aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden toegevoegd dat gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen niet alleen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden onder de grond, maar ook met waarden boven de grond: "Voor zover bij de voorbereiding van het bestemmingsplan geen milieueffectrapport als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer wordt opgesteld, waarin de hierna volgende onderdelen zijn beschreven, worden in de toelichting ten minste neergelegd:</p> <p>a. een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden."</p> <p>Bovenstaande zal in de toelichting worden opgenomen. Tevens zal de conclusie worden opgenomen dat het bestemmingsplan overwegend een beheersplan betreft. Alleen ter plaatse van blok C is sprake van een nieuwe ontwikkeling. De bestaande bebouwing heeft echter geen (behoudenswaardige) cultuurhistorische waarde, er is geen sprake van (beschermde) monumenten en/of andere cultuurhistorisch waardevolle elementen.</p>

Behoort bij het besluit
van de raad van

F-2/12


t.b.v. vaststelling
018-550

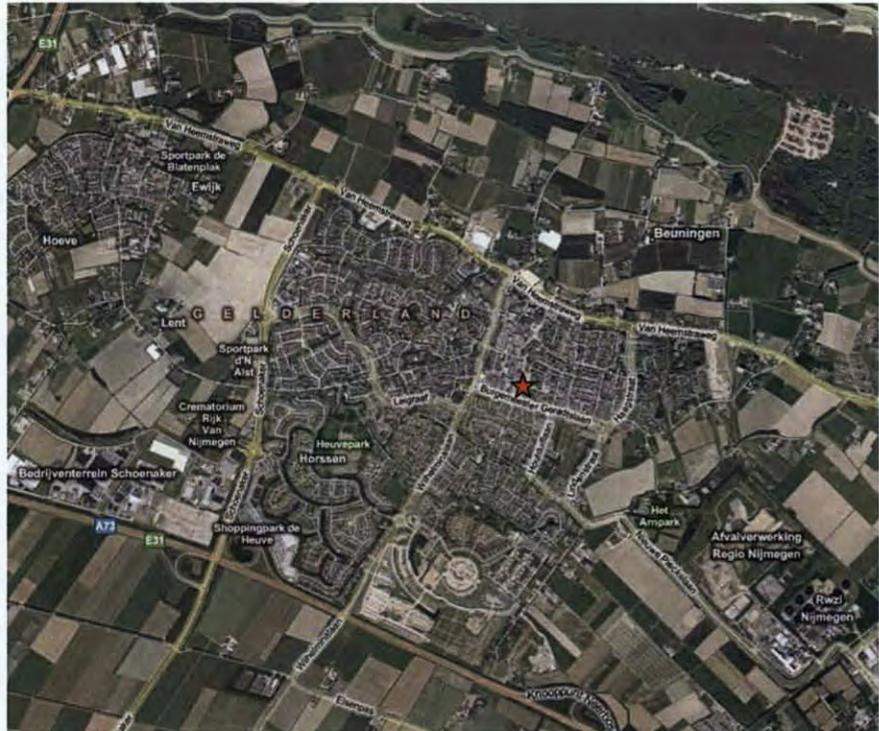
de griffier,

GEMEENTE BEUNINGEN

Bestemmingsplan Oranjekwartier Zuid

1.	INLEIDING.....	3
1.1.	Aanleiding.....	3
1.2.	Ligging plangebied	4
1.3.	Vigerend bestemmingsplan.....	5
1.4.	Planvorm	5
1.5.	Leeswijzer	6
2.	GEBIEDSVISIE.....	7
2.1.	Bestaande situatie	7
2.2.	Toekomstige situatie	12
2.3.	Conclusie.....	21
3.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING.....	22
3.1.	Inleiding	22
3.2.	Opbouw van de regels	23
3.3.	Bestemmingen	24
4.	BELEIDSKADER.....	27
4.1.	Nationaal beleid.....	27
4.2.	Provinciaal en regionaal beleid	28
4.3.	Gemeentelijk beleid.....	30
4.4.	Conclusie.....	34
5.	PROGRAMMA.....	35
6.	ONDERZOEK.....	36
6.1.	Wegverkeerslawaaï	36
6.2.	Luchtkwaliteit.....	36
6.3.	Bodem	38
6.4.	Externe veiligheid	38
6.5.	Bedrijven.....	41
6.6.	Waterhuishouding	42
6.7.	Ecologie.....	46
6.8.	Archeologie en cultuurhistorie	47
6.9.	Leidingen/ straalpaden	49

7.	UITVOERBAARHEID	50
7.1.	Economische uitvoerbaarheid.....	50
7.2.	Inspraak.....	50
7.3.	Overleg.....	50



Globale ligging plangebied in groter verband (rode ster)

Bron: <http://www.bing.com/maps>

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Het centrum van Beuningen is de afgelopen dertig jaar sterk veranderd. Dit was mogelijk omdat het centrum van Beuningen niet is ontstaan vanuit een oud, compact gebouwd dorpscentrum met een heldere structuur. Integendeel, het bestond uit een reeks losstaande boerderijen, een kerk, een smederij, een molen et cetera. Er was dus "ruimte" voor verandering.

De noodzaak tot verandering komt voort uit de enorme groei die Beuningen zelf heeft doorgemaakt naar de huidige 25.000 inwoners. Daarom is tussen 1990 en 2002 het winkeloppervlak in het centrum verdubbeld. Verder zijn een bibliotheek en 80 woningen (maisonnettes boven winkels) gebouwd, en is de openbare ruimte in het centrumgebied geheel heringericht.

Aan de Oostzijde van het centrum was tot nu toe een zone gelegen die nog niet aangepakt is, ook wel het Oranjekwartier genoemd. Dit deel van het centrum is nu toe aan een kwaliteitsimpuls. De stedenbouwkundige en verkeerskundige situatie (liet c.q.) laat namelijk nog het nodige te wensen over.

Vanwege deze achtergronden wordt het Oranjekwartier op dit moment, in samenwerking met woningbouwcorporatie Standvast Wonen, herontwikkeld. BD architectuur heeft een stedenbouwkundig plan gemaakt voor Centrum Oost, wat tegenwoordig bekend staat onder de naam "Oranjekwartier". Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit staat hierin voorop. Eind 2003 is de stedenbouwkundige visie gepresenteerd. Vervolgens is een start gemaakt met het uitwerken van de diverse deelplannen.

In het Oranjekwartier worden circa 200 nieuwe appartementen en grondgebonden woningen gebouwd in combinatie met dienstverlening, kantoren en detailhandel op de begane grond. Ook de openbare ruimte in het Oranjekwartier wordt heringericht. Om hier plaats voor te maken zijn ruim 65 bestaande woningen gesloopt. Het merendeel van de woningen is van Standvast Wonen. Echter, ook enige particuliere woningen moesten wijken. Deze woningen zijn door Standvast Wonen aangekocht.

Het plan voor het Oranjekwartier is opgedeeld in verschillende deelplannen A t/m I. De deelplannen A, B, D en I zijn reeds gerealiseerd. Voor deelplan E wordt op korte termijn een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 2 Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) gestart. Voor de overige deelplannen (C en F1 t/m H) is de planontwikkeling nog in volle gang.

Vanwege de gefaseerde aanpak is er voor gekozen om het totale plangebied op te splitsen in een tweetal bestemmingsplannen. In onderhavige gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden de deelplannen A t/m E en I opgenomen. De deelplannen F1 t/m H worden opgenomen in een ander bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wro (Oranjekwartier Noord).

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de oostzijde van het centrum van Beuningen, aan weerszijden van de nieuw aangelegde Alexiastraat. Het Oranjekwartier is opgesplitst in een tweetal bestemmingsplannen:

Oranjekwartier Zuid

Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door het verlengde van de oost-west gerichte Schoolstraat. De oostelijke grens van het plangebied wordt gevormd door het Beatrixplein, de Margrietstraat en het Amaliaplein. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de Burgemeester Gerardtslaan. De westelijke grens bestaat uit de achterzijde van de bebouwing aan het Thorbeckeplein en het Julianaplein.



1.3. Vigerend bestemmingsplan

De gronden binnen het plangebied maken deel uit van 2 bestemmingsplannen. Het grootste gedeelte van de gronden valt binnen het bestemmingsplan 'Centrum Beuningen, vastgesteld door de gemeenteraad van Beuningen op 21 mei 1996. Dit plan heeft op 6 maart 1997 rechtskracht gekregen.

De gronden die vallen binnen het regime van dit bestemmingsplan hebben de bestemmingen 'Verkeersdoeleinden (artikel 3)', 'Centrumdoeleinden (artikel 4)' met de nadere aanduiding 'Centrumpresentatie met woningen', 'Gemengde functies (artikel 6)' en 'Wonen met winkels, dienstverlening en horecabedrijven (artikel 7)'. Tevens zijn de aanduidingen 'centrumontsluitingswegen met ontsluitingspunten' en 'langzaamverkeersroutes' en 'parkeervoorzieningen' opgenomen.

Een klein gedeelte aan de zuidoostzijde van het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Kern Beuningen deelplan 1', vastgesteld door de gemeenteraad van Beuningen op 29 mei 2001.

De gronden die vallen binnen het regime van dit bestemmingsplan hebben de bestemmingen 'Verkeer en groen (artikel 3)' en 'Woongebied (artikel 5)' met de nadere aanduiding 'Rijenbouw' en een maximum aantal woningen. Aan de achterzijde van de woningen, achter de 'zone hoofdgebouwen' en de bebouwingsgrens, is de 'zone bijgebouwen' opgenomen.

Vooraf gezien de aanleg van de Alexiastraat en de hierdoor veranderde stedenbouwkundige structuur (waardoor de geprojecteerde bebouwing niet meer binnen de vigerende bouwvlakken valt) is het nodig om onderhavige bestemmingsplannen gedeeltelijk te herzien ex artikel 3.1 Wro.

1.4. Planvorm

Onderhavig bestemmingsplan betreft een gedeeltelijke herziening ex artikel 3.1 Wro van het geldende bestemmingsplan. In onderhavige gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden de deelplannen A t/m E en I opgenomen. De deelplannen F1 t/m H worden opgenomen in een ander bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wro (Oranjekwartier Noord).

1.5. Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 wordt de gebiedsvisie beschreven. Eerst komen de ruimtelijke opzet en de aanwezige functies in de bestaande situatie in het plangebied en de directe omgeving ervan aan bod. Daarna volgt de ruimtelijke en functionele beschrijving van de nieuwe ontwikkelingen en de onderbouwing hiervan;
- In hoofdstuk 3 volgt de juridische planbeschrijving. In dit hoofdstuk wordt uiteengezet hoe de juridische regeling is vormgegeven;
- In hoofdstuk 4 wordt het ruimtelijk relevante beleidskader van de verschillende overheidslagen weergegeven dat op het plangebied van toepassing is;
- In hoofdstuk 5 wordt het geplande programma beschreven met de beleidsmatige onderbouwing hiervan;
- In hoofdstuk 6 komen de uitkomsten van de onderzoeken met betrekking tot milieu- en omgevingsaspecten als geluid, luchtkwaliteit, bodem, externe veiligheid, bedrijven (milieuzonering), waterhuishouding, ecologie, archeologie en cultuurhistorie en leidingen;
- In hoofdstuk 7 tenslotte komen de economische uitvoerbaarheid en de resultaten uit inspraak en overleg aan de orde.

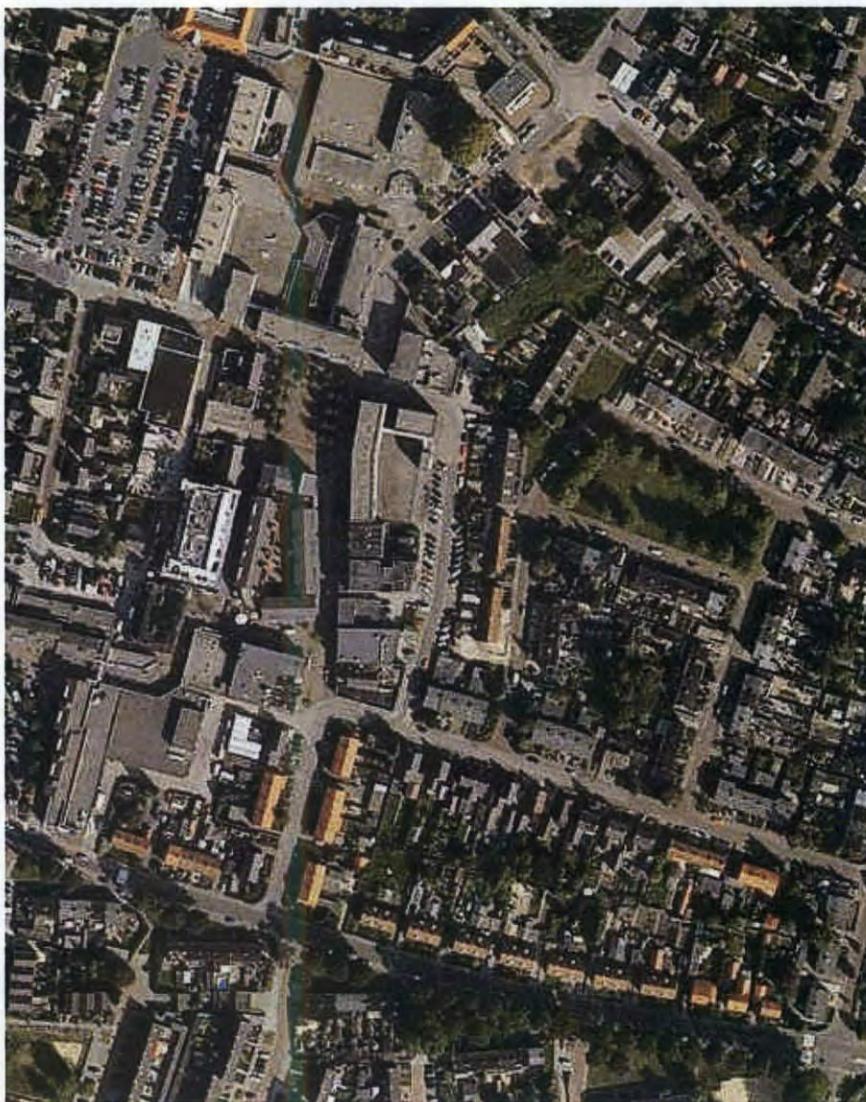
2. GEBIEDSVISIE

2.1. Bestaande situatie

In deze paragraaf wordt de bestaande situatie van het plangebied en de directe omgeving beschreven. De geplaatste foto's ondersteunen het geschetste beeld.

Ruimtelijke structuur

Op onderstaande afbeelding is de voormalige ruimtelijke structuur van het plangebied en de directe omgeving weergegeven.



Voormalige situatie Oranjestad

De (inmiddels gesloopte) huurwoningen van woningbouwcorporatie Standvast Wonen in het Oranjekwartier waren veelal van oudere datum (jaren '50). Ook de gesloopte bejaardenwoningen uit de jaren '60 en '70 waren te klein, en voldeden niet meer aan de eisen zoals die tegenwoordig gesteld worden aan woningen. Vanwege de vergrijzing is er ook vraag naar een heel ander woningtype in het centrum: appartementen in plaats van grondgebonden woningen. Ook zijn de woningen laag: een of twee lagen, met een (lage) kap. Ze vormen door hun beperkte hoogte niet echt stedenbouwkundige ruimtes. Verder was er ook verkeerskundig aan de oostzijde geen goede route om het centrum heen. Gezien de beperkte breedte van de wegen was er eenrichtingsverkeer ingesteld, dat gedeeltelijk over een achtergebied liep (Johan Frisostraat), waar ook laden- en lossen van winkels plaatsvindt. In deze route zaten vier keer krappe haakse bochten, die vanuit verkeersveiligheidsoogpunt ongewenst waren. Inmiddels is een nieuwe ontsluitingsweg (Alexiastraat) aangelegd in noord-zuid richting, waardoor een logische ringstructuur is ontstaan rondom het dorpscentrum.

De nieuw te realiseren bouwblokken liggen langs de Alexiastraat. Naast bebouwing, wegen en parkeerplaatsen, betreft het ook de gedeeltelijke herinrichting van het Beatrixplein. In het Oranjekwartier zijn de blokken A, B, D en I reeds herontwikkeld. De bebouwing is gerealiseerd en de (openbare) ruimte rondom deze blokken is heringericht. Navolgend wordt ingegaan op de huidige situatie van het onderhavige plangebied.

Blok A

Op de hoek van de Burgemeester Gerardtslaan en de nieuwe Alexiastraat aan het Amaliaplein is recent een complex neergezet met 25 huurwoningen in 3 bouwlagen. Parkeren vindt hier plaats aan de achterzijde.



Deelplan blok A

Blok B

Op de hoek van de Burgemeester Gerardtslaan en het Amaliaplein is recent een appartementengebouw opgericht in 4 bouwlagen en daarin 45 appartementen. Op de begane grond aan de zijde van het Amaliaplein zijn commerciële ruimtes gelegen. Aan de zijde van de Burgemeester

Gerardtslaan is een doorgang aanwezig naar het achterterrein (Emmastraat) ten behoeve van bevoorrading en parkeren. Ten westen van deze doorgang zijn op de begane grond bergingen gelegen, enigszins opgetild vanwege de halfverdiepte kelder. De parkeerkelder wordt ontsloten aan de noordzijde van het bouwblok, vanaf het Amaliaplein. De bestaande uitbreiding van de C1000 aan de zijde van de Emmastraat maakt ook onderdeel uit van dit plandeel.



Plandeel B

Blok C

Het plangebied bestaat ter plaatse van het geprojecteerde blok uit de voormalige Johan Frisostraat en een gedeelte van het huidige Amaliaplein. Aan de westzijde van de Alexiastraat op de hoek met het Amaliaplein, direct aangrenzend aan het plangebied, zijn een dierenspeciaalzaak, een kapsalon en een keukenzaak gelegen grotendeels bestaande uit 1 bouwlaag zonder kap. Op een deel van winkels bevindt zich op de 1^e verdieping een woning met kap. Tevens is op de locatie een trafohuis aanwezig (zie foto), deze zal worden verplaatst naar blok E.



Plandeel blok C

Blok D

Op de hoek van de Burgemeester Verstraatenlaan en de nieuwe Alexiastraat is een appartementengebouw opgericht met daarnaast 3 patiowoningen. Het appartementencomplex bestaat uit 5 bouwlagen waarvan de bovenste laag teruggelegen is. Het complex is meerzijdig georiënteerd. De patiowoningen bestaan uit 2 lagen en zijn gericht op de Burgemeester Verstraatenlaan. Tussen het appartementengebouw en de patiowoningen zijn 7 garageboxen opgericht.



Plandeel blok D

Blok E

Ter plaatse van het plangebied loopt de Johan Frisostraat en stonden enkele bejaardenwoningen. Deze zijn inmiddels gesloopt. Het gebied ligt nu grotendeels braak en deels in gebruik als parkeerterrein. Ten westen van dit deelplan is sprake van de achterzijde van de bestaande winkelvoorzieningen aan het Julianaplein, waaronder de Hema, met (daarboven) appartementen. Zowel aan de zuid- als noordzijde is een verbinding mogelijk vanaf dit deelplan naar het Julianaplein.



Plandeel blok E

Blok I

Op de hoek van de Burgemeester Verstraatenlaan en de Irenestraat is recent een appartementencomplex gebouwd met daarin 10 appartementen bestaande uit 2 lagen met een kap met op de hoek een architectonisch accent. In het blok is sprake van een gezamenlijke binnentuin. Rondom het gebouw zijn de benodigde parkeerplaatsen aangelegd.



Plandeel blok I

2.2. Toekomstige situatie

In deze paragraaf wordt de toekomstige situatie in het plangebied en de directe omgeving beschreven. De geplaatste afbeeldingen ondersteunen het geschetste beeld.

Uitgangspunten

Als hoofduitgangspunten zijn de volgende eisen door de gemeente en Standvast Wonen geformuleerd:

- Een plan met een menselijke maat, in harmonie met de directe omgeving;
- Een veilige verkeersrouting, met toevoeging van 75 openbare centrumparkeerplaatsen;
- Een goede groeninfrastructuur;
- De bouw van appartementen in plaats van grondgebonden woningen, met 1,5 parkeerplaats per woning;
- Voor het winkeloppervlak geldt een parkeernorm van 0,03 parkeerplaats per m² bvo;
- In geval van sloop moet minimaal het dubbele aantal woningen terugkomen. Dit geldt voor het totaal van het plan Oranjekwartier.

Op basis van deze uitgangspunten is een plan ontwikkeld, in overleg met de gemeente en Standvast Wonen. Tevens konden bewoners hun wensen aangeven en reageren op de plannen.

Wensen die de bewoners aangaven:

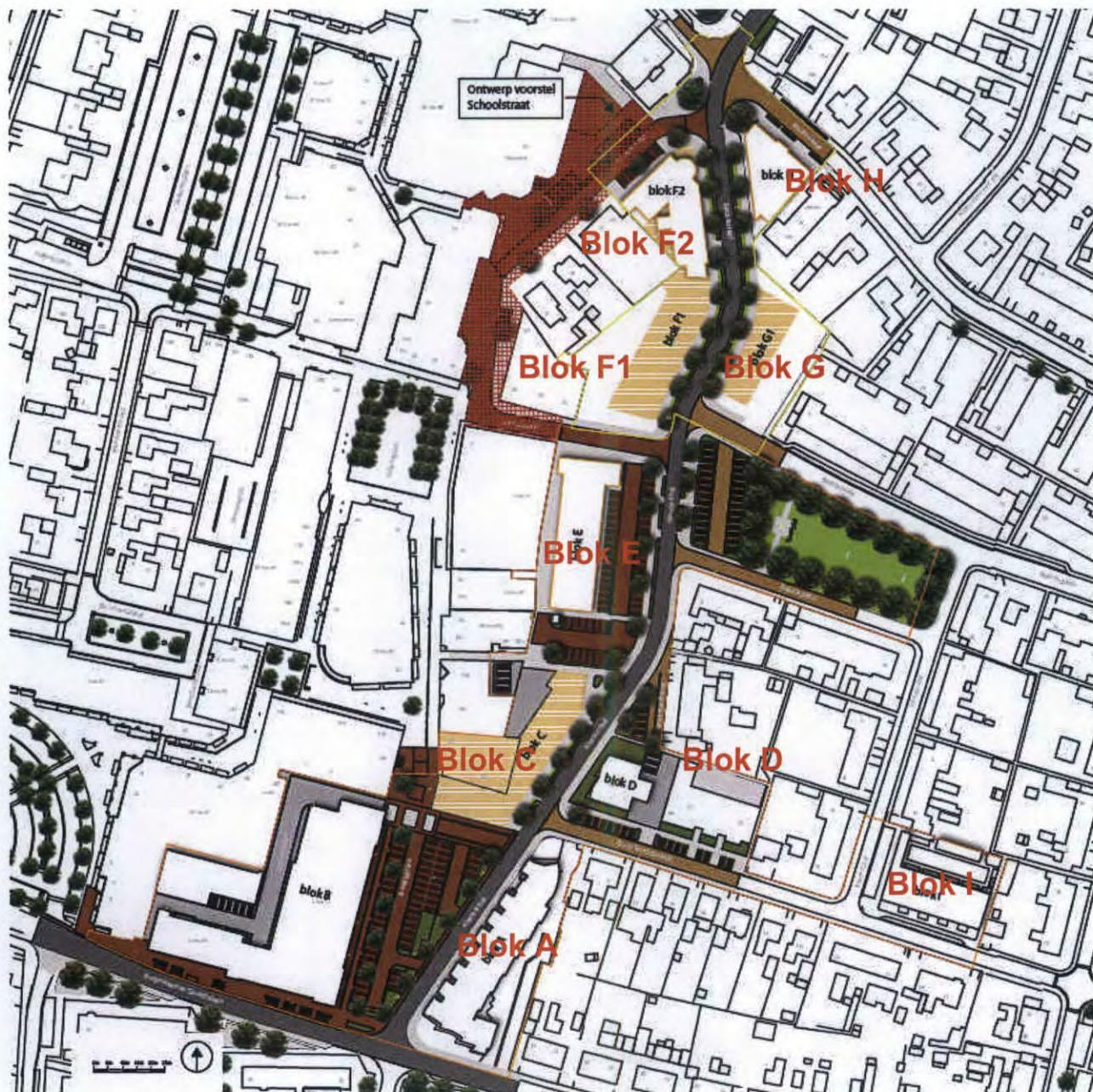
- Veel groen;
- Verkeersveiligheid is zeer belangrijk, net als parkeren;
- Behoudt het dorpskarakter; bouw niet te hoog;
- Qua sfeer liever tijdloos klassiek, dan erg modern.

De huidige plannen voldoen aan bovenstaande uitgangspunten.

Hoofdopzet

De hoofdopzet van het plan wordt gevormd door de nieuw aangelegde bomenlaan (= Alexiastraat) die de Burgemeester Geradtslaan en Molenstraat/ Schoolstraat op een heldere wijze met elkaar verbindt. Langs de Alexiastraat komen appartementen in 3 à 4 bouwlagen (inclusief kap) en woningen. De bouwblokken begeleiden de laan zodat deze ruimtelijk een sterker profiel krijgt.

Op belangrijke punten bevinden zich ruimtelijke "accenten": dit zijn hogere, anders vormgegeven bouwdelen, die daardoor aangeven dat er ruimtelijk iets bijzonders aan de hand is. Op die plaats is een kruising, een toegang naar een plein of een knik in de straat.



Stedenbouwkundig plan Oranjekwartier

In het plan is een verschil tussen de bouwblokken aan de centrumzijde van de Alexiastraat (westzijde) en aan de overzijde (oostzijde). Aan de centrumzijde vormen de bouwblokken zo mogelijk aaneengesloten straatwanden. Aan de overzijde zijn de blokken meer losstaand. Het idee hierachter is dat zo verduidelijkt wordt dat de ene zijde het echte hart van het dorp vormt, terwijl de andere zijde de overgang vormt naar de woonwijken eromheen. In totaal worden circa 200 woningen gerealiseerd.

Sloop

Om dit alles mogelijk te maken zijn ruim 65 woningen gesloopt, bijna allemaal woningen van Standvast Wonen en enkele particuliere woningen. Standvast Wonen heeft deze reeds aangekocht.

Parkeren

Binnen de bestemmingsplannen van het Oranjekwartier (Noord en Zuid) en de nabije omgeving dient de parkeeropgave te worden opgelost. Een groot aantal parkeerplaatsen is inmiddels gerealiseerd. In deze paragraaf wordt ingegaan op de realisatie en op de toekomstige invulling van de parkeerplaatsen. Voor de nieuwbouwblokken gelden de aantallen als instrument om in de toekomst de bouwaanvragen te toetsen.

Beleidskader

Op 3 april 2003 is het programma van eisen vastgesteld voor het parkeren in het Oranjekwartier. Daarbij zijn ten aanzien van het parkeren de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Bestaande bouw: 1,5 parkeerplaatsen (pp) per woning;
- Nieuwbouw 1,0 pp per woning op eigen terrein;
0,5 pp per woning op eigen terrein of op openbaar terrein;
- Winkeloppervlak 0,03 pp per m² bvo.
- Ten behoeve van het centrum van Beuningen 75 pp extra realiseren. Dit is een aanvullende opdracht die gemeente zich zelf stelt.

Deze parkeernormen worden ook gehanteerd voor het centrum van Beuningen.

Opgave

De totale parkeeropgave komt tot stand door de parkeernormen toe te passen op het programma. Het Oranjekwartier is in verschillende blokken onderverdeeld. Het programma per blok is als volgt.

Bestaande bouw (gerealiseerd)

Blok	Aantal woningen
A	25
B	45
D	12
I	10
Totaal	92

Nieuwbouw (geprojecteerd)

Blok	Aantal woningen
C	30
E	18
F1	21
F2	20
G	8
H	7
Totaal	104
Totaal bestaand en nieuw	196

Op basis van de normen moeten er voor de bestaande en nieuwbouwwoningen **294 pp** (196 x 1,5) worden gerealiseerd.

Winkeloppervlak

Op drie locaties vindt een toename van het winkeloppervlak plaats. De aantal m2 bvo uitbreiding staat hieronder aangegeven.

Blok	Winkeloppervlak (m2 bvo)
B	835
C	550
E	300
Totaal	1685

Op basis van de normen moeten er voor de uitbreiding van het winkeloppervlak **51 pp** (1685 x 0,03) worden gerealiseerd.

Extra opgave

Opgave	Parkeerplaatsen (pp)
Centrumfunctie	75
Parkeerbonds	16
Sloop van woningen elders	3
Totaal	94

Binnen de plangrenzen van het Oranjekwartier dient voldaan te worden aan een extra parkeeropgave. In de tabel staat dit aangegeven. Totaal is het een opgave van **94 pp**.

Conclusie parkeeropgave

De totale parkeeropgave is de som van de totalen van de bestaande en nieuwbouwwoningen, het winkeloppervlak en de extra opgave. Dit is 439 pp.

De realisatie en toekomstige invulling van de parkeerplaatsen

Binnen de bestemmingsplannen van het Oranjekwartier (Noord en Zuid) en de nabije omgeving dient de parkeeropgave te worden opgelost. Een groot aantal parkeerplaatsen is inmiddels gerealiseerd. In deze paragraaf wordt ingegaan op de realisatie en op de toekomstige invulling van de parkeerplaatsen. Voor de nieuwbouwblokken gelden de aantallen als instrument om in de toekomst de bouwaanvragen te toetsen.

Bestaand	Woningen	Winkel- Opp.	Parkeer- behoefte	Maaiveld	(half)verdiept/ privaat	Totaal	Toelichting	Saldo
A	25		37	54		77	Op het plein	+40
A					23		Privé standvast	
B	45	835	90	14	89	103	6 pp t.b.v. C1000, 8 pp langspg Burg. Gerardslaan, 89 pp in garage.	+13
D	12		18	20	16	36		+ 18
I	10		15	15		15		0
Overig						20	Toevoeging van 20 parkeerplaatsen nabij Schoolstraat 10 ^e tot en met 12 ^e .	+20
Nieuwbou w								
C	30	550	61		10	10	7 pp en 4 pp bij ABN behouden of compenseren, 10 pp inpandig in blok C.	-51
E	18	300	36	46	18	64	18 pp bij Blok E en 46 pp openbaar	+28
F1	21		31		31	31	10 bestaande pp behouden of compenseren.	0
F2	20		35	7	20	27	Inpassing volgens stedenbouwkundig plan	-8
G				27		35	Aanleg pp tbv totale plan	+23
G	8		12		8		Op eigen terrein van blok G.	
H	7		10	7		7	Inpassing volgens stedenbouwkundig plan	-3
TOTAAL	196	1.685	345	190	215	425		+80
EXTRA OPGAVE			94					-94
Behoefte TOTAAL			439					
Realisatie TOTAAL						425		
Balans								-14

De parkeeropgave bestaat uit 439 parkeerplaatsen. Er kunnen 425 parkeerplaatsen worden ingevuld, waarvan er 251 gerealiseerd zijn. Theoretisch bestaat er een tekort van 14 parkeerplaatsen.

In de praktijk is er sprake van een parkeerbalans doordat de openbare parkeerplaatsen ten behoeve van het centrum door meerdere gebruikers op bepaalde tijden op de dag gebruikt worden. De blauwe zone draagt bij tot het effectief gebruik van de parkeerplaatsen.

Daarnaast dient de parkeeropgave van het parkeerfonds (16 pp) binnen het plangebied of in de nabije omgeving van het plangebied te worden gerealiseerd. Hierdoor kan de parkeernorm gehaald worden. Parkeren voor de appartementen vindt plaats achter de bouwblokken op maaiveld of geheel - of half verdiept eronder. Op twee plaatsen zijn openbare parkeerpleinen, gelegen bij de toegangen naar het winkelcentrum.



Parkeren op het Amaliaplein

Groen

Behalve bomenrijen langs de Alexiastraat, worden ook op de parkeerpleinen bomen en hagen geplant, zodat een groen sfeerbeeld ontstaat. Ook wanneer er weinig auto's staan, blijft zo een groen beeld behouden. Het Beatrixplein vormt een open, groene ruimte centraal gelegen in het Oranjekwartier. Op de kop van deze ruimte zijn parkeerplaatsen aangelegd.

Beeldkwaliteit

Onder beeldkwaliteit worden de hoofdkenmerken verstaan, waaraan de bebouwing en omgevingsvormgeving moeten voldoen. Door hier richtlijnen voor te geven ontstaat een zekere eenheid in het centrum, wat karakterversterkend is.

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen de bouwblokken aan de centrumzijde (westzijde) van de Alexiastraat, en die aan zijde van de woonwijken (oostzijde). Doel is om zo het verschil tussen beide gebieden zichtbaar te maken.

Kernbegrippen voor de beeldkwaliteit van de bouwblokken aan de centrumzijde zijn:

- Klassieke volume-opbouw: een basis-volume met een (althans vanaf de voorzijde zichtbaar) dak, dakhelling tussen 35 en 55 graden;
- Klassiek Nederlandse materialisering: baksteen, stuc, dakpannen, zink, eventueel koper (accenten);
- Klassieke Nederlandse kleurstelling: baksteen in aardekleuren, variërend oranje-rood tot zwartbruin; stuc in lichte, neutrale kleuren (wit, crème); dakpannen oranje of grijs; kozijnen wit; draaiende delen diep groen, zwart-blauw of diep rood;
- Rustige, vrij statige gevelopbouw, verticale geleiding.

De bouwblokken aan de oostzijde vormen de overgang naar de achtergelegen, vrij open woonwijken. Het karakter van de nieuwbouw is daarom minder klassiek dan aan de westzijde van de Alexiastraat.

Afwijkende kernbegrippen voor de beeldkwaliteit van deze blokken (ten opzichte van de overzijde) zijn:

- Dakhelling flauwer: 15 tot 55 graden. Eventueel lessenaarsdak of een terugliggende dakverdieping met plat dak;
- Baksteenkleur lichter: van leerkleurig tot rood-bruin;
- Stucwerk (wit-crème) kan ook toegepast worden voor het hoofdvolume;
- Kleur van kozijnen en draaiende delen is vrij;
- Gevelopbouw hoeft niet statig/ vertikalistisch te zijn.

Kernbegrippen voor de beeldkwaliteit van de vormgeving van de openbare ruimte zijn:

- Aansluiten bij de materialisering zoals elders in het centrumgebied (zelfde lantaarns, bankjes, bomen, bestrating et cetera);
- Parkeervakken in cobbles of gebakken klinker; alleen rijbanen in asfalt;
- Voetgangersgebieden in patroon van rode (beton) tegels en gebakken klinkers, zoals ook elders in het centrum toegepast.

Navolgend worden aparte, opvallende aspecten van elk bouwblok afzonderlijk behandeld: (in aanvulling op de beeldkwaliteitsaspecten).

Blok A

Dit appartementengebouw, dat het begin van de nieuwe Alexiastraat aangeeft, is inmiddels gerealiseerd en vormt een accent aan de Burgemeester Geradtslaan. Het bestaat uit 3 bouwlagen. Extra aandacht is besteed aan een zorgvuldige oplossing bij de Burgemeester Verstraatenlaan in verband met de aansluiting op de naastgelegen grondgebonden woningen.



Blok A

Blok B

Dit appartementengebouw is inmiddels gerealiseerd en vormt een accent aan de Burgemeester Geradtslaan en het Amaliaplein. Het appartementengebouw bestaat uit 4 bouwlagen en bevat 45 appartementen. Op de begane grond zijn commerciële ruimtes gelegen.



Blok B

Blok C

Dit blok moet de kop van het Amaliaplein worden en begeleiden de nieuwe Alexiastraat in noordelijke richting. Verder is een symmetrische gevelopbouw aan de zijde van het Amaliaplein gewenst. Qua hoogte moet het gebouw aan de pleinzijde aansluiten op blok B. Aan de

straatzijde is het gebouw lager. Er zal extra aandacht besteed worden aan de aansluiting op de bestaande bebouwing,.

Blok D

Dit appartementengebouw is inmiddels gerealiseerd en bestaat uit een compact blok met 5 bouwlagen. Het vormt een accent langs de Alexiastraat, daar waar deze knikt. Het blok staat in de as van de Alexiastraat (vanuit het noorden kijkend). Langs de Burgemeester Verstraatenlaan zijn 3 patiowoningen opgericht met aansluitend 7 garageboxen.



Blok D

Blok E

Dit blok sluit aan op een bestaand winkelblok (met daarin onder andere een Hema) en behelst 18 appartementen en maximaal 300 m² bvo aan commerciële ruimten (dienstverlening, kantoren en culturele voorzieningen). Detailhandel wordt hier uitgesloten. Het gebouw bestaat aan de zijde van de Alexiastraat uit 2,5 à 3 lagen met een kap. Bij de doorloop naar het Julianaplein (het "Hart" van Beuningen) is een accent geprojecteerd. Deze bestaat uit 4 lagen met een kap. Op deze locatie zal tevens een trafo worden gerealiseerd (nu nog aanwezig ter plaatse van blok C).



Impressie blok E

Blok I

Dit complex met 10 appartementen bestaat uit 2 lagen met een lessenaarsdak. Op de hoek van de Burgemeester Verstraatenlaan en de Irenestraat is de kaprichting van het dak omgekeerd, waardoor een architectonisch accent ontstaat. Het complex is in een gesloten bouwvorm gerealiseerd, aan de binnenzijde betreft een gezamenlijke tuin. Parkeren vindt plaats aan de straatzijde.



Blok I

Beoordeling beeldkwaliteitsplan

Bovenstaande uitgangspunten zijn verwerkt in het 'Beeldkwaliteitplan Oranjekwartier'. Per blok is, in lijn met het stedenbouwkundige plan, de gewenste beeldkwaliteit beschreven waarbij een onderscheid is gemaakt tussen bebouwing aan de centrumzijde (klassiek) en de oostzijde (modern). De commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 10 november 2011. haar waardering voor dit plan uitgesproken, mede omdat dit volledig in lijn is met het in mei 2004 reeds positief beoordeelde stedenbouwkundig plan Centrum Oost van bureau bd Architectuur. Het beeldkwaliteitplan vormt hiermee het toetsingskader voor de nog te ontwikkelen bouwblokken aan weerszijde van de Alexiastraat alsmede voor de inrichting van de openbare ruimte.

2.3. Conclusie

De voorgenomen plannen voldoen aan de hoofduitgangspunten zoals deze zijn opgesteld door de gemeente en Standvast Wonen. Daarnaast is met de wensen van de bewoners zoveel mogelijk rekening gehouden en is het beeldkwaliteitsplan is positief beoordeeld.

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 derhalve uit ruimtelijk oogpunt onwenselijk worden geacht.

Het bestemmingsplan vormt ook een belangrijk toetsingskader bij de verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen. Bouwaanvragen kunnen uitsluitend worden gehonoreerd indien voldaan wordt aan het bepaalde in de regels van dit bestemmingsplan. Overigens neemt het College van Burgemeester en Wethouders bij de beslissing omtrent de verlening van een omgevingsvergunning voor het 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 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 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 gebruiksbepaling en strafbepaling zijn niet meer in de regels opgenomen: in de op 1 oktober 2010 in werking getreden Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is in artikel 2.1 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). Hiermee wordt voldaan aan de digitale eisen die vanaf 1 januari 2010 aan bestemmingsplannen gesteld zullen worden. In deze standaard is de opzet van de regels en de benaming en verbeelding van bestemmingen en diverse functieaanduidingen, bouwaanduidingen en maatvoeringsaanduidingen bindend voorgeschreven.

¹ Na 1 januari 2010 ligt het primaat niet langer bij een analoge plankaart maar bij een digitale verbeelding. De informatie die voorheen op de plankaart stond, wordt in de digitale verbeelding zichtbaar door een interactie (muisklik) met de digitale verbeelding zoals die op het beeldscherm verschijnt.

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):

- *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;
- *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.
- *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 bouwregels*
In dit artikel is een regeling opgenomen voor ondergeschikte bouwdelen, welke buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- *Algemene afwijkingsregels*
In dit artikel is een algemene afwijkingsregel opgenomen voor gebouwen van openbaar nut, alsmede een afwijkingsbepaling teneinde ondergronds te kunnen bouwen. Door deze afwijking is het mogelijk om bij een tekort aan parkeerplaatsen een ondergrondse parkeergarage te realiseren.
- *Verwerkelijking in de naaste toekomst*
In dit artikel is vastgelegd dat voor de gronden ter plaatse van de aanduiding "wro-zone – verwerkelijking in naaste toekomst" toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in artikel 3.4 van de Wet ruimtelijke ordening.

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 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.

Centrum

De gebouwen binnen het plangebied, welke gerekend worden tot het centrumgebied en waarvan het wenselijk is dat een zekere flexibiliteit bestaat in toegelaten functies, is bestemd als "centrum".

De flexibiliteit binnen deze bestemming is erin gelegen dat meerdere functies naast elkaar zijn toegestaan, welke ook onderling uitwisselbaar zijn. Zo zijn naast detailhandel ook maatschappelijke, dienstverlenende en kantoorfuncties en bepaalde vormen van horeca toegestaan (horecacategorieën 1 en 2), zoals een lunchroom, broodjeszaak, ijssalon, café-restaurant etc.

Voor supermarkten geldt een uitzondering op de hiervoor genoemde flexibiliteit, een supermarkt is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt'. Het voorgaande in verband met de personen- en verkeersaantrekkende werking van een supermarkt.

Op het meest noordelijke perceel binnen deze bestemming is de aanduiding 'specifieke vorm van centrum – 1' opgenomen. Voor dit aanduidingsvlak geldt dat bepaalde voorzieningen niet zijn toegestaan, zoals detailhandel en horeca. Culturele voorzieningen, zoals een dansschool, muziekschool e.d., zijn hier echter, in tegenstelling tot de overige gronden binnen deze bestemming, wel toegestaan.

De genoemde functies zijn in beginsel enkel op de begane grond toegestaan, voor wonen geldt echter juist dat deze functie enkel op de verdieping(en) is toegestaan. Het aantal woningen dat maximaal is toegestaan is aangegeven door middel van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.

In de bouwregels is opgenomen dat het gebouw uitsluitend is toegestaan binnen het bouwvlak. In het bouwvlak is per bouwvlakdeel de maximale goot- en/of bouwhoogte aangegeven.

Daar waar een parkeergarage onder het gebouw is toegestaan is op de verbeelding de aanduiding 'parkeergarage' opgenomen.

Groen

Deze bestemming is bestemd voor groen en bijbehorende voorzieningen, zoals water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, kunstwerken, voet- en fietspaden etc.

Binnen de bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 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

Binnen deze bestemming zijn de wegen, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen alsmede water gelegen. De maatvoering van de toegestane bouwwerken is afgestemd op hetgeen binnen de gemeente gebruikelijk is.

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 plankaart is aangeduid of binnen het bouwvlak aangebouwde 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". Daarnaast is op de verbeelding ook de aanduiding 'minimale – maximale dakhelling' opgenomen, teneinde te waarborgen dat het gebouw wordt voorzien van een kap. Het vereiste van de dakhelling geldt echter niet indien het gebouw wordt voorzien van een plat dak. Door deze uitzondering is het ook mogelijk om een terugliggende bouwlaag te realiseren.

- *Situering gebouwen*
Teneinde de toekomstige situatie eenduidig te kunnen reguleren, is de bebouwing “gezoneerd”. Voor woningen is op de plankaart 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. Omdat de aanduiding ‘bijgebouwen’ strak om de bebouwing is gelegd is in de regels geen maximale oppervlakte aan bijgebouwen opgenomen.
- *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.

4. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijk relevante beleidskaders beschreven waarbinnen de ruimtelijke ontwikkeling zijn plek krijgt.

4.1. Nationaal beleid

Op 1 juli 2008 is de fundamentele herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) in werking getreden, de zogenaamde 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 ruimtevragende 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. Het is van belang dat ook de komende jaren wordt vastgehouden aan de ambitie om een flink deel van de woningproductie binnenstedelijk te realiseren. Er wordt op deze manier optimaal gebruik gemaakt van de ruimte die in het bestaande bebouwde gebied aanwezig is.

Onderhavig plangebied is gelegen binnen bestaand bebouwd gebied en past daarmee binnen de bundelingsstrategie.

Ontwerp Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In de ontwerp Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (d.d. 29 mei 2009), ook wel Algemene maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte genoemd, is in artikel 2.5 opgenomen dat de provincies algemene regels moeten stellen gericht op bundeling van nieuwe bebouwing en zorgvuldig ruimtegebruik in bestaand bebouwd gebied. Onder lid 1 is opgenomen dat ter bevordering van de bundeling van bebouwing en een zorgvuldig gebruik van de ruimte bij provinciale verordening regels worden gesteld ten aanzien van de inhoud van of de toelichting bij bestemmingsplannen die bewerkstelligen dat een bestemmingsplan alleen nieuwe bebouwing kan toestaan binnen het bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaand bebouwd gebied, of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten.

Onderhavig plangebied is gelegen binnen bestaand bebouwd gebied en past daarmee binnen dit beleidskader.

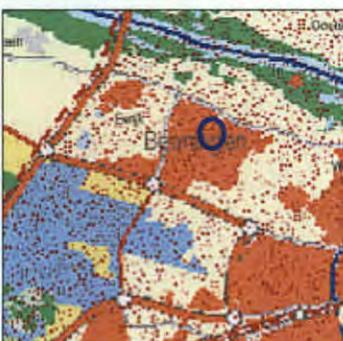
4.2. Provinciaal en regionaal beleid

De provincie Gelderland 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, die beoogt een kader te bieden voor de toepassing van nieuwe instrumenten en duidelijkheid te bieden waar dit reeds 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 niets aan de inhoud van het Streekplan 'Gelderland 2005'.

Streekplan Gelderland 2005

In het streekplan kiest de provincie voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Dat gebeurt door te sturen op kenmerken en waarden die van provinciaal belang worden geacht: water, natuur, landschap (groenblauwe raamwerk) én de ruimtelijke ontwikkelingen in het rode raamwerk van stedelijke functies en infrastructuur. De ruimtebehoefte wordt zorgvuldig in regionaal verband geacommodeerd zodat publieke en private partijen de benodigde ruimte vinden, op een wijze die meervoudig ruimtegebruik stimuleert, duurzaam is en de regionale verscheidenheid versterkt, gebruik makend van de aanwezige identiteiten en ruimtelijke kenmerken.

Met het ruimtelijke beleid beoogt de provincie bij te dragen aan de versterking van de ecologische, economische en sociaal-culturele positie van Gelderland als één van de Europese regio's. Dit wil de provincie onder andere bereiken door sterke stedelijke netwerken en regionale centra te bevorderen en de vitaliteit van het landelijke gebied en de leefbaarheid van daarin aanwezige kernen te versterken. In beginsel wordt gekozen voor het beter, efficiënter en hoogwaardiger benutten van het bestaand stedelijk gebied, de al geplande uitbreidingen en de meest kansrijke knooppunten.



Uitsnede beleidskaart ruimtelijke structuur met aanduiding plangebied (blauwe cirkel)

De grootste stedelijke dynamiek in het zogenaamde KAN-gebied (nu Stadsregio Arnhem - Nijmegen) concentreert zich in het 'rode raamwerk' (of 'bundelingsgebied'). Uit de beleidskaart ruimtelijke structuur blijkt dat het plangebied is gelegen binnen het bebouwd gebied in het (inter)nationaal stedelijk netwerk KAN. Hiermee is het voornemen passend binnen het provinciale beleidskader.

Inmiddels heeft de provincie de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) vastgesteld en is deze in werking getreden. De verordening

betekent geen verandering in het ruimtelijk beleid van de provincie, maar is de 'juridische vertaling' van de structuurvisie.

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 zoekrichting woningbouw van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen, mits 90% van de woningen wordt gebouwd in de betaalbare huur en/of koopsector, met dien verstande dat voor de gemeente Doesburg een percentage van 70 geldt.

Op onderstaande uitsnede van de kaart 'Verstedelijking' behorende bij de RVG is te zien dat het plangebied (rode ster) behoort tot het 'bestaand bebouwd gebied' (grijze arcering) en tevens binnen de woningbouwcontour (paarse lijn) van de Stadsregio Arnhem – Nijmegen is opgenomen. Hiermee is het voornemen passend binnen het provinciale beleidskader.



Regionaal Plan 2005 - 2020

De Stadsregio Arnhem – Nijmegen heeft in het Regionaal Plan de gemeenschappelijke beleidsambities vastgelegd tot 2020. Gestreefd wordt naar een hoogwaardige regionale ontwikkeling van de Stadsregio als geheel, waarbij de transformatie van het bestaand stedelijk en landelijk gebied centraal staat. Zoals genoemd is het regionale beleid overgenomen in de Ruimtelijke Verordening Gelderland. Daarmee is onderhavige ontwikkeling ook passend in het regionale beleid.

4.3. Gemeentelijk beleid

Strategische visie

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

1. De vier verschillende kernen en gemeenschappen zijn uitgangspunt;
2. Gemeente Beuningen wil een compacte, servicegerichte en ondersteunende organisatie zijn;
3. In de gemeente Beuningen kun je duurzaam wonen en leven;
4. De gemeente Beuningen is zuinig op het buitengebied;
5. De economische ontwikkeling van de gemeente Beuningen past binnen het landschappelijke karakter;
6. De gemeente Beuningen is sterk verbonden met de regio en biedt goede leef- en recreatieruimte.

Een belangrijke troef van de gemeente Beuningen in de regio is het zeer uiteenlopende aanbod aan woningen met een tuin. De gemeente stuurt al meer dan twintig jaar op de kwaliteit van leven die in deze regio zo hoog is. Wonen is dan ook de belangrijkste bijdrage aan de omringende regio. De sferen in de gemeente lopen uiteen van uitgesproken dorps in Winssen en Weurt, via het suburbaan en groeiend Ewijk tot het netwerkgewijze, meer kleinstedelijke klimaat van Beuningen. Het plangebied zorgt voor een aanvulling van het woonmilieu met voornamelijk centrum-dorpse appartementen aan de rand van het centrum.

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

mantelzorgers te betrekken bij het in stand houden van de voorzieningen, die fijnmaziger en kleinschaliger zullen worden.

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

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

Structuurvisie Beuningen

Voor de gemeente Beuningen is nog geen structuurvisie voor de gehele gemeente vastgesteld. Deze zal wel op korte termijn ontwikkeld gaan worden. Hiertoe is een Plan van Aanpak opgesteld dat in de raadsvergadering d.d. 2 februari 2010 is behandeld. Deze visie zal beschrijven hoe de gemeente Beuningen in grote lijnen de komende jaren tien jaren verder ontwikkeld wordt. Voor bijna de gehele gemeente ligt dit in deelplannen al vast. Deze plannen worden (naar alle waarschijnlijkheid) in de structuurvisie opgenomen.

Woonvisie

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

- kwaliteit voor kwantiteit;
- betaalbaarheid van de woningen;
- duurzaamheid van de woningen;
- sociale kwaliteit van het wonen en de woonomgeving;
- aantrekkelijkheid van de fysieke woonomgeving;
- wensen van de woonconsument centraal.

Herstructurering is gewenst om het wooncomfort beter te laten aansluiten op de eisen van deze tijd en wordt met de nieuwbouw een impuls gegeven aan de aantrekkelijkheid van de fysieke woonomgeving.

Nota Ruimtelijke kwaliteit (2008)

Met ingang van 1 juli 2004 is het voor elke gemeente in Nederland verplicht een (vastgestelde) welstandsnota te hebben. Is dit niet het geval, dan is de gemeente niet meer bevoegd een bouwplan op welstand te toetsen. Met het bestemmingsplan en de welstandsnota, worden dus zowel de stedenbouwkundige opzet als de architectonische verschijningsvorm vastgelegd in een beleidskader. Nieuwe (omgevingsvergunningsplichtige) bouwplannen dienen zowel aan het bestemmingsplan als aan de welstandsnota te worden getoetst.

Naast de welstandscriteria geeft de gemeentelijke welstandsnota ook de beleidsregels weer voor de uitvoering en organisatie van de welstandszorg in de gemeente Beuningen. De welstandscriteria worden ingedeeld in algemene criteria, gebiedscriteria, criteria voor specifieke gebouwtypologieën en criteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken. De mate waarin het toetsingsinstrument welstand wordt ingezet in de verschillende gebieden, wordt aangegeven aan de hand van zogenaamde 'welstandsniveaus'.

Het Gelders Genootschap (adviseert de gemeente op het gebied van welstand, monumenten en ruimtelijke kwaliteit) zal het uiteindelijke bouwplan positief moeten beoordelen alvorens er in dit kader een omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verleend.

Milieubeleidsplan 2010 - 2014

Aansluitend bij de landelijke voornemens om de leefomgeving te verbeteren en een betere gezondheid van de burgers te verwezenlijken, heeft de gemeente Beuningen ervoor gekozen om een gezonde leefomgeving voor haar burgers centraal te stellen in het nog te ontwikkelen/ formuleren milieubeleid. In het milieubeleidsplan voor de periode 2010 - 2014 van de gemeente Beuningen wordt beschreven hoe er voldaan wordt aan de wettelijke verplichtingen, die worden gesteld op het gebied van milieu en wat de ambities zijn van de gemeente om te streven naar een gezonde leefomgeving.

Een zeer belangrijke rol van het milieubeleidsplan is het bieden van een toetsingskader voor ontwikkelingen binnen de gemeente de gemeentelijke organisatie. Om de kwaliteit van het milieu en de leefomgeving te verbeteren is het belangrijk dat het aspect milieu proactief wordt ingebracht bij ontwikkelingen in de ruimtelijke – en bouwplanvorming. Om proactief te kunnen handelen is het nodig dat doelen en ambities van beleid zijn vastgesteld.

Kadernota Duurzaam Beuningen 2009-2012

Deze nota biedt inzicht in de maatschappelijke verantwoordelijkheid die Beuningen neemt met betrekking tot de onderwerpen:

- Klimaat & Energie;
- Duurzaam inkopen;

- Millenniumdoelstellingen.

De kaderstellende nota biedt een overkoepelend kader ten behoeve van diverse deelprojecten. Het biedt inzicht in de mate waarin huidige en nieuwe projecten een bijdrage kunnen leveren aan de overkoepelende doelen.

In de kadernota worden twee ambities uitgewerkt voor het klimaatbeleid in Beuningen:

1. Beuningen in 2020: 20% CO₂-reductie in 2020 (ten opzichte van 2005) en 20% duurzame energie (Rijksdoelen CO₂ beleid);
2. Beuningen in 2050: CO₂-neutraal (100% CO₂-reductie en 100% duurzame energie).

Er moet een keuze gemaakt worden tussen deze twee ambities. Beide doelen zijn haalbaar voor Beuningen. Eventueel kan ambitie 1 een tussenstap zijn voor ambitie 2, waar later alsnog voor gekozen wordt. De eerste ambitie sluit aan op de Rijksdoelen voor 2020 voor CO₂-reductie en duurzame energie, het VNG Klimaatakkoord uit 2007 en de MARN klimaatdoelen.

In dit scenario gaat Beuningen pragmatisch aan de slag met een aantal energiemaatregelen die de gemeente reeds heeft voorbereid, zoals:

- Eigen gebouwen van de gemeente 3% energiebesparing per jaar;
- Nieuwbouw gemeente energiezuinig en duurzaam;
- Energieafspraken met woningcorporatie over nieuwbouw en bestaande bouw;
- Liefst alle woningen in Beuningen over 10 jaar gemiddeld een energielabel B;
- Groene welkomstbox voor nieuwe en verhuizende bewoners;
- Stimuleren van duurzame energiebronnen, zoals warmte-/koudeopslag (WKO, warmteterugwinning uit grond- of oppervlaktewater) voor nieuwbouw;
- Nieuwbouw in Beuningen voortaan CO₂-neutraal; onderzoek waar extra energie-eisen nog ingepast kunnen worden in lopende nieuwbouw- en renovatieprojecten.

De focus van het klimaatbeleid in Beuningen ligt de komende vier jaren op de eigen organisatie (inclusief schoolgebouwen) en woningbouw. De kansen in grote nieuwbouwprojecten en de bestaande woningbouw en bedrijven moeten benut worden. Voor de andere thema's zoals verkeer worden kansen op natuurlijke momenten benut, zoals bij nieuwe ontwikkelingen.

Kwaliteitsplan Openbare Ruimte

De gemeente Beuningen is bezig om een Kwaliteitsplan Openbare Ruimte op te stellen. Hierin worden de verschillen eisen met betrekking tot de inrichting van de openbare eisen geformuleerd. De inrichting van

de (groene) openbare ruimte van het plangebied zal voldoen aan deze eisen.

4.4. Conclusie

Het plangebied is gelegen in bestaand gebouwd gebied binnen de woningbouwcontour van de Stadsregio. Hiermee is het voornemen tot ontwikkeling van de oostelijke flank van het centrum passend binnen de ruimtelijke beleidskaders van de verschillende overheidslagen.

5. PROGRAMMA

Het programma voor de verschillende bouwblokken bestaat uit circa 200 huur- en koopwoningen in de betaalbare – en dure categorie. De nieuw te bouwen woningen zijn als volgt over de bouwblokken verdeeld en betreffen het maximum aantal wooneenheden zoals opgenomen in dit bestemmingsplan:

	<i>Sloop</i>	<i>Nieuwbouw</i>
Blok A	14	25
Blok B	13	45
Blok C	4	30
Blok D	11	12
Blok E	7	18
Blok I	-	10
Subtotaal	49	140
	<i>Sloop</i>	<i>Nieuwbouw</i>
Blok F1	8	21
Blok F2		20
Blok G	6	8
Blok H	5	7
Totaal	19	56

Tevens worden er circa 75 parkeerplaatsen aan de openbare ruimte toegevoegd ten opzichte van het bestaande aantal parkeerplaatsen ten behoeve van het centrum.

6. ONDERZOEK

6.1. Wegverkeerslawaai

Het Oranjekwartier ligt midden in het centrum van Beuningen en wordt nu herontwikkeld. Het plan voorziet in de sloop van bestaande bebouwing (ca. 68 woningen) en de realisatie van ruim 200 woningen en circa 1.700 m² bvo commerciële ruimte. Een honderdtal van deze woningen zijn al gerealiseerd.

Een deel van de nieuwe woningen komt te liggen binnen de geluidszone van de Burgemeester Gerardtslaan (binnenstedelijk, maximaal 2 rijstroken; zonebreedte 200 m). De verkeersgegevens van de wegen zijn verstrekt door de gemeente Beuningen.

De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor nieuw te bouwen woningen ten gevolge van een weg bedraagt 48 dB en de maximaal te ontheffen geluidsbelasting bedraagt in een binnenstedelijke situatie 63 dB. Voor een goede ruimtelijke ordening zijn ook de Prinses Alexiastraat en het Kerkplein onderzocht (beiden 30 km/uur wegen en derhalve geen geluidszone).

Pouderoyen Compagnons heeft akoestisch onderzoek (nr. 018-550, d.d. augustus 2010) op basis van standaard rekenmethode II (conform reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006) uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de geluidsbelasting als gevolg van de Burgemeester Gerardtslaan de wettelijke voorkeursgrenswaarde niet overschrijdt. Ten gevolge van het Kerkplein vindt er ook geen overschrijding van de wettelijke voorkeursgrenswaarde plaats.

Ten gevolge van de Prinses Alexiastraat wordt op nagenoeg elk nieuw te realiseren appartement de wettelijke voorkeursgrenswaarde overschreden. De overschrijding bedraagt maximaal 7 dB.

In dit kader kunnen bron- en/of overdrachtsmaatregelen overwogen worden. Een procedure hogere grenswaarden is, als de overschrijding onder de maximale ontheffingswaarde blijft, niet nodig. Wel dient er rekening gehouden te worden met de maximale toelaatbare binnenwaarde van de woningen (maatregelen aan de gevel).

6.2. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de wijziging van de 'Wet milieubeheer' in werking getreden. Deze wet vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005' en is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;

- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (Nibm) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling 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, wat wil zeggen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden, nadat de EU op 7 april 2009 derogatie heeft verleend.

NIBM-grens woningbouwlocatie, 3% criterium:

- < 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- < 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Omdat er 1.700 m² bvo (bruto vloeroppervlak) commerciële ruimten worden mogelijk gemaakt in het Oranjekwartier, valt dit niet onder de regeling Nibm.

Aan de hand van de CROW-publicatie 272, Verkeersgeneratie voorzieningen, kengetallen gemotoriseerd verkeer (d.d. december 2008) is de verkeersgeneratie berekend voor zowel de detailhandel als de nieuw te realiseren woningen. De verkeersgeneratie bedraagt zowel voor de detailhandel als voor de woningen 600 motorvoertuigen per etmaal, wat in totaal 1.200 nieuwe verkeersbewegingen levert. Een aanvullende luchtkwaliteitsberekening (met Car II) is derhalve verricht. Uit de berekeningen blijkt dat ten gevolge van NO₂ een 'In betekenende mate toename' van verslechtering van de luchtkwaliteit (5,0 µg/m³ toename) plaatsvindt, maar de grenswaarden worden niet overschreden. Ten gevolge van PM₁₀ is er geen sprake een 'In betekenende mate toename' van verslechtering van de luchtkwaliteit (0,5 µg/m³ toename). Daarnaast

zal ook de grenswaarden niet overschreden worden. Ditzelfde geldt voor de overige stoffen die worden berekend met het programma Car II.

6.3. Bodem

Voor de nog te realiseren bouwblokken zijn bodemonderzoeken uitgevoerd worden. De resultaten worden hieronder besproken.

Blok C en E

Enviroplan heeft een verkennend bodemonderzoek (nr. P-064689/R01, 30 maart 2007) uitgevoerd voor de blokken C en E. Dit onderzoek is getiteld: "Verkennend bodemonderzoek Centrum Oost, blok B, C en E". Uit het onderzoek blijkt dat voor in zowel blok C als blok E geen verontreinigingen zijn aangetroffen. Aangetoond is dat de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de functie wonen. In de omgevingsvergunning wordt nog wel een voorwaarde genoemd voor nader onderzoek in verband met de sloop van de bestaande woningen.

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat de resultaten van het verkennend bodemonderzoek uitwijzen dat de kwaliteit van de onderzochte bodem geen belemmering vormt voor het beoogde gebruik: wonen met tuin.

6.4. Externe veiligheid

Wetgeving

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid rondom externe veiligheid is vastgelegd in circulaire, regelingen, AMvB's en wetten. Daarnaast heeft de gemeente aanvullend eigen beleid op het gebied van externe veiligheid vastgesteld (d.d. 26 mei 2009).

In Nederland worden twee maten gehanteerd voor externe veiligheidsrisico's, namelijk het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Bij het plaatsgebonden risico (PR) gaat het om de kans per jaar dat een denkbeeldig persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen als deze persoon zich onafgebroken en onbeschermd in de nabijheid van een risicovolle inrichting of transportas bevindt. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven als een contour rondom de risicovolle inrichting of de transportas.

Het groepsrisico (GR) is de cumulatieve kans dat een (werkelijk) aanwezige groep van 10, 100 of 1.000 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico moet

verantwoord worden voor het gebied waarbinnen zich de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen voordoen. Dit is de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens; de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf (invloedsgebied).

Voor de beoordeling van risico's van transport van gevaarlijke stoffen is de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (RNVGS) van 4 augustus 2004 richtinggevend. In deze circulaire wordt zoveel mogelijk aangesloten bij het beleid zoals verwoord in het Besluit externe veiligheid (Bevi) inrichtingen. Op dit moment is een Besluit transport externe veiligheid (Btev) in voorbereiding.

Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten bedrijventerreinen, bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacements waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij woningen, kantoren, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Het besluit is - op enkele onderdelen na - op 27 oktober 2004 in werking getreden. Bij het besluit is eveneens de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) in werking getreden. Dit besluit regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf.

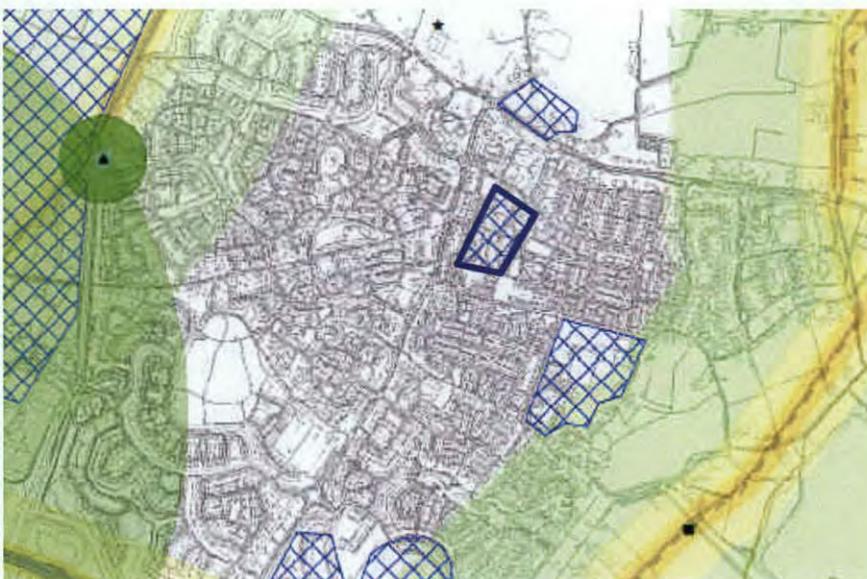
Beoordeling van risico's samenhangend met het transport via hogedruk aardgastransportleidingen, dient te geschieden aan de hand van de circulaire "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen" uit 1984. In deze circulaire staan zoneringcriteria voor nieuwe ruimtelijke plannen in de nabijheid van bestaande aardgastransportleidingen. Voor de zonering rond hogedruk aardgastransportleidingen geldt een minimale afstand tot woonbebouwing en bijzondere objecten.

De in voorbereiding zijnde AMvB Buisleidingen (vermoedelijke inwerkingstredingsdatum 1 januari 2011) sluit aan bij de risicobegrippen zoals deze zijn opgenomen in het Bevi, het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Binnen de 10^{-6} /jaar contour is realisering van kwetsbare objecten niet toegestaan. Beperkt kwetsbare objecten kunnen onder voorwaarden wel worden gerealiseerd binnen de 10^{-6} /jaar contour. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op grond waarvan de aanleg van een buisleiding, of de aanleg, bouw of vestiging van een (beperkt) kwetsbaar object wordt toegelaten, moet tevens het groepsrisico in het invloedsgebied van de buisleiding verantwoord worden.

De Minister van VROM heeft gemeenten verzocht om bij planvorming alvast rekening te houden met de inhoud van deze AMvB.

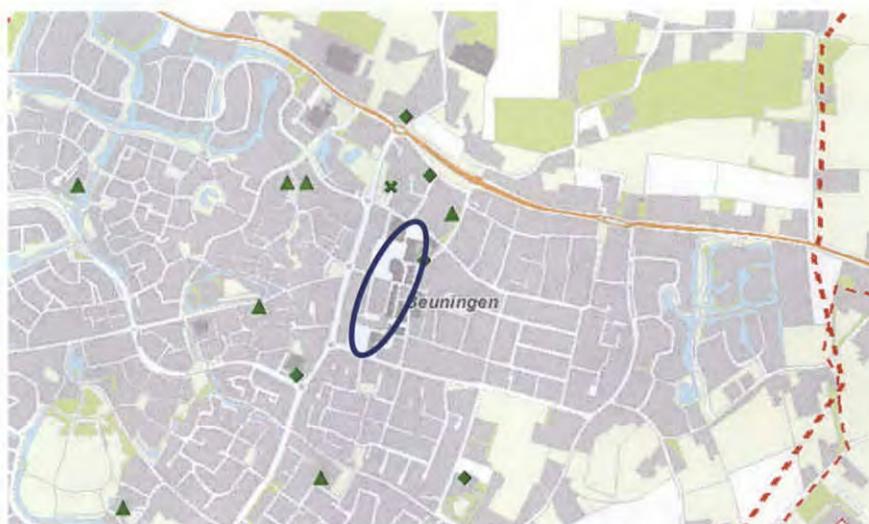
Plangebied

Royal Haskoning heeft een inventarisatie gemaakt van de aanwezige risicobronnen in de gemeente Beuningen met bijbehorende veiligheidsafstanden (Inventarisatie nulsituatie externe veiligheid Beuningen, 25 maart 2008). In navolgende afbeelding is een uitsnede van de bijbehorende kaart weergegeven:



Uitsnede Inventarisatiekaart Nulsituatie externe veiligheid Beuningen met een globale aanduiding van het plangebied omkaderd (blauwe omkadering).

Ook is de risicokaart geraadpleegd:



Uitsnede risicokaart met globale aanduiding plangebied (blauwe cirkel)

Uit beide kaartuitsnedes blijkt dat er binnen het plangebied geen bedrijven aanwezig met een veiligheidsrisico als bedoeld in het Bevi. Ook zijn er geen bedrijven in de directe omgeving van het plangebied aanwezig waarvan het invloedsgebied tot in het plangebied reikt.

6.5. Bedrijven

In de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (editie 2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) zijn indicatieve richtafstanden voor woningbouw nabij verschillende typen bedrijven opgenomen. De richtafstanden gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. Binnen deze richtafstanden is hinder ten gevolge van het betreffende bedrijf niet uit te sluiten. Woningbouw binnen deze richtafstand is inpasbaar, indien aangetoond wordt dat (eventueel na het treffen van maatregelen) voor het betreffende bedrijf een kleinere richtafstand van toepassing is.

Voor gebieden met functiemenging, zoals het dorpscentrum van Beuningen, bestaat echter ook een specifieke Staat van Bedrijfsactiviteiten. Binnen het plangebied worden bedrijven toegestaan in categorie A en B overeenkomstig de 'Staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging' uit de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering van de VNG. Hierbij moet gedacht worden aan winkels, dienstverlenende bedrijven en maatschappelijke functies.

Bij categorie A gaat het om activiteiten die vallen in milieucategorie 1. Dit zijn activiteiten die zodanig weinig milieubelastend zijn voor hun omgeving, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd.

De eisen uit het bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend. De meeste winkels en dienstverlenende bedrijven vallen in categorie A.

Bij categorie B gaat om activiteiten in maximaal milieucategorie 1 voor het aspect gevaar, maximaal in milieucategorie 2 voor de aspecten stof en geur en maximaal in milieucategorie 3.1 voor het aspect geluid en met een index voor verkeer van maximaal 1G (Goederen) en 2P (personen). Dit zijn activiteiten die in gebieden met functiemenging kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig dienen afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden. Veel maatschappelijke functies vallen binnen deze categorie.

Alle bedrijven in de directe omgeving van het plangebied vallen binnen categorie A of B.

Bij de vestiging van niet-wonen functies in het plangebied wordt rekening gehouden met de milieucategorisering. Hiermee vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging.

6.6. Waterhuishouding

Beleidskader

Waterschap Rivierenland

De algemene randvoorwaarden van het waterschap zijn van toepassing.

De inhoudelijke uitgangspunten die het waterschap hanteert bij de watertoets zijn gebaseerd op de wettelijke taken die het waterschap heeft en op het beleid van het waterschap wat betreft de wijze waarop die taken zijn ingevuld. Er is beleid ontwikkeld om wateroverlast bij hevige regenval te voorkomen (Waterbeheerplan 2010 - 2015 en Beleidsregels Keur Waterschap Rivierenland 2009). Daarvoor is het van belang dat er voldoende waterberging wordt gecreëerd bij ruimtelijke plannen. De benodigde ruimte voor compenserende waterberging wordt berekend op basis van maatgevende regenbuien, de toename aan verhard oppervlak en de maximaal toelaatbare peilstijging. Voor plannen met een toename van minder dan 500 m² verharding in stedelijk gebied hoeven geen extra compenserende maatregelen voor waterberging plaats te vinden.

Waterplan gemeente Beuningen

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

1. Afkoppelen: het Afkoppelen van 25% van het verhard oppervlak van het gemengd stelsel in 2010. 100% afkoppelen bij uitbreidingsplannen;
2. Waterkwaliteit: verbeteren van de oppervlaktekwaliteit in Beuningen conform de functie toekenning van het oppervlaktewater;
3. Het toekennen van functies aan het oppervlaktewater: Hierdoor zijn functietypen gedefinieerd die bestaan uit een onderling samenhangend geheel van doelstellingen met betrekking tot waterkwaliteit, waterkwantiteit, natuurwaarden, inrichting en onderhoud. Er wordt onderscheid gemaakt in de volgende functietypen:
 - natuurlijk water;
 - belevingswater;
 - kijkwater.Het beheer en onderhoud wordt hierop aangepast.
4. Veiligheid: Bij de aanleg en inrichting van waterlopen wordt bewust rekening gehouden met de kindveiligheid van het water. Dit betekent dat flauwe en/ of plasdras zones aangelegd moeten worden om verdrinking te voorkomen;
5. Waterbeleving: Water meer zichtbaar maken en elementen toevoegen, zodat het water meer beleefd wordt.

Gemeentelijk rioleringsplan 2008 - 2012

De gemeenteraad heeft het Gemeentelijk RioleringsPlan (GRP) 2008-2012 vastgesteld. Hierin is het beleid voor de zorgplicht voor stedelijk afvalwater, afvloeiend hemelwater en grondwater vastgelegd.

Samengevat hieruit het volgende:

1. Hemelwater
 - Wateroverlast
De gemeente streeft ernaar wateroverlast te voorkomen, maar kan dit niet uitsluiten. Dit houdt in dat de gemeente kiest om op basis van een theoretische benadering, middels rioolberekeningen, water op straat te accepteren voor een minimale periode (de norm is gesteld op één keer per twee jaar). Indien in de praktijk schade ontstaat aan eigendommen, wordt door de gemeente onderzocht of adequate maatregelen te treffen zijn.
 - Klimaatverandering
De gemeente heeft de intentie om bij herberekeningen van het stelsel onderscheid te gaan maken in verschillende acceptatieniveaus per typegebied. Dit wil zij de aankomende planperiode onderzoeken, waarbij ook rekening gehouden wordt met de toekomstige klimaatscenario's. De gemeente Beuningen

zal blijven inspelen op nieuwe inzichten, zowel wat betreft klimaatverandering, als risico-inschatting en mogelijke maatregelen.

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

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

2. Grondwater

- De gemeente heeft de zorgplicht om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan grond gegeven bestemming zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken. Dit geldt alleen voor openbaar gemeentelijk gebied. Perceelseigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor eventuele nadelige gevolgen op eigen perceel, voor zover zij daar redelijkerwijs zelf in kunnen voorzien.

Huidige situatie

Bodem

Het gebied ligt in het kommengebied met rivierkleigronden. De dikte varieert van 1,0 – 2,0 m.

Water

Grondwater

Het polderpeil heeft een zomer peil van 7,3 m +NAP en een winterpeil van 7,2 m +NAP. Binnen het plan gebied heerst een grondwatertrap VI. Dit betekent dat de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) op 0,4 – 0,8 cm -mv. ligt De Gemiddelde Laagste Grondwaterstand (GLG) ligt lager dan 1,2 m -mv.

Afvalwater

De woningen zullen aangesloten worden op het gemengde stelsel.

Oppervlaktewater

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Verharding

Het plangebied is voor een groot deel verhard. Uitzondering wordt gevormd door het Beatrixplein in Oranjekwartier Noord. De te ontwikkelen gebieden zijn verhard of liggen braak. In de voormalige situatie was reeds sprake van een relatief groot verhard oppervlak.

Toekomstige situatie

Uitgangspunt is om de schone en vuile waterstromen bij nieuw te realiseren bebouwing of verhardingen te scheiden. Vuil water (DWA) wordt aangesloten op het bestaande rioolstelsel. Naast de infiltratie van het hemelwater dient het verder gescheiden van de vuilwaterafvoer naar de dichtstbijzijnde watergang te worden afgevoerd. In het plangebied is echter een andere keuze gemaakt.

In het kader van het opstellen van het Basisplan Riolering Kern Beuningen heeft uitgebreid overleg plaatsgevonden met het Waterschap Rivierenland. Het ontwerp van de riolering heeft geleid tot het aansluiten van de woningen op het bestaande gemengde rioolstelsel. In dit plan zal zodoende geen afkoppeling plaatsvinden van het verhard oppervlak. In het Basisplan Rioleringsplan Kern Beuningen van 18 april 2005 is hiermee rekening gehouden. De watersysteemanalyse van 2009 geeft geen aanleiding om de gemaakte keuzes van 2005 te herzien. Er ontstaan geen knelpunten voor de watersituatie.

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

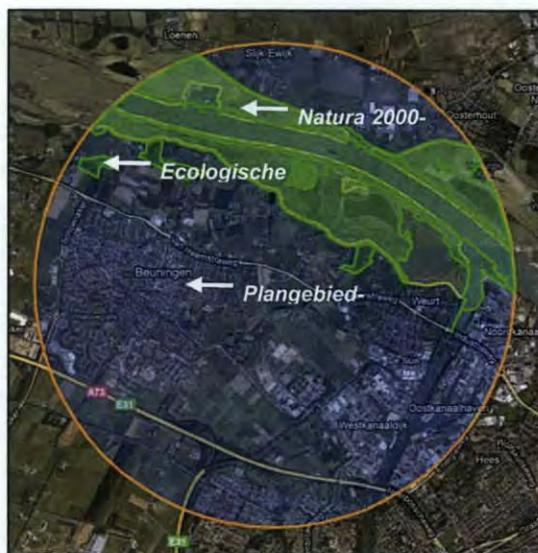
Watertoets

Deze waterparagraaf is in het kader van de watertoets voorgelegd aan het waterschap. Het waterschap is akkoord met de opzet en inhoud van deze waterparagraaf.

6.7. Ecologie

Vogel- en habitatrictlijn

Het plangebied is niet gelegen in en nabij een Natura 2000, Vogel- en/of Habitatrictlijngebied, zie onderstaande afbeelding (groen Ecologische hoofdstructuur 2007 en geel Natura 2000).



Gelet op de situering van het plangebied (binnen de bebouwde kom) en de aard en omvang van het voornemen is in dit geval geen sprake van een veranderende invloed op dergelijke gebieden.

Flora en faunawet/ natuurbeschermingsplan

Op basis van de Flora en faunawet (april 2002) wordt een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten beschermd. Vanwege de aard van het initiatief dient in principe bepaald te worden, of zich in, of in de directe nabijheid van de op te richten bebouwing, natuurwaarden bevinden, die verstoord zouden kunnen worden.

Echter, gezien het feit dat het hele plangebied is gelegen binnen het bestaande bebouwde gebied en (vrijwel) geheel braak ligt zijn er geen aanwijzingen die een belemmering vormen voor de voorgenomen oprichting van de bouwblokken. Bovendien zijn bij de gemeente en initiatiefnemer geen informatie bekend die tot vermoedens zouden kunnen leiden tot aanwezigheid van bedreigde plant- en diersoorten.

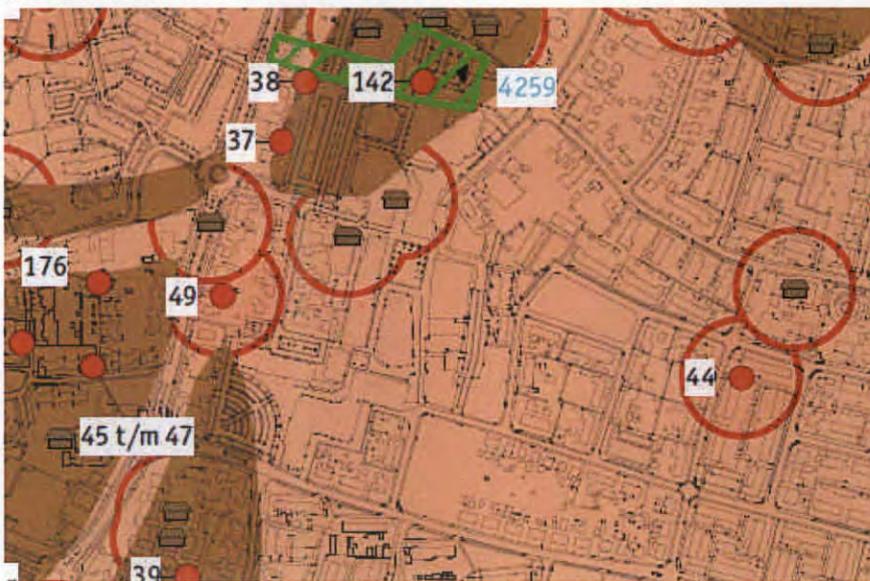
Eventuele significante schadelijke effecten op kritische inheemse bedreigde soorten en/ of op hun duurzaam leefgebied worden dan ook niet verwacht.

6.8. Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

In 1992 is op Malta een Europees Verdrag gesloten over het cultureel erfgoed in de bodem, het Verdrag van Valletta (kortweg: Malta). Doel van Malta is om bij ruimtelijke plannen meer en beter rekening te houden met de archeologische waarden die zich in de bodem bevinden en deze, waar mogelijk, beter te beschermen. Het Verdrag van Valletta is in 1998 geratificeerd en inmiddels als wijziging van de Monumentenwet (1988) geïmplementeerd via de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) die per 1 september 2007 van kracht is geworden. Dit betekent dat er niet meer in de "geest" van de wet moet worden gewerkt maar dat bij elke schop die de grond in gaat, gekeken moet worden of er sprake is van archeologische waarden en/of verwachtingen. Bij van rijkswege beschermde archeologische terreinen is een vergunning nodig van de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM).

De gemeente Beuningen heeft een archeologische verwachtingskaart laten vervaardigen (RAAP Archeologisch Adviesbureau, RAAP-rapport 1603). Deze kaart biedt beter dan de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) en de Cultuurhistorische Hoofdstructuur een detailniveau op gemeentelijk niveau. Onderstaand een uitsnede ter plaatse van het plangebied.



Uitsnede archeologische verwachtingskaart gemeente Beuningen

Volgens de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart van de gemeente heeft het gehele plangebied een hoge verwachtingswaarde. Dit betekent dat voorafgaand aan de planvorming archeologisch onderzoek verricht moet worden voor die gebieden die nog ontwikkeld gaan worden in de nabije toekomst.

Onderzoek

ADC ArcheoProjecten heeft een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek (nr. 2411, d.d. 3 september 2010) uitgevoerd voor het plangebied. In het plangebied zal een herontwikkeling van de wijk plaats vinden. Het onderzoek is uitgevoerd in het kader van een projectprocedure ten behoeve van een wijziging in het bestemmingsplan en was noodzakelijk om te bepalen of bij de voorgenomen activiteiten de kans bestaat dat archeologische resten in de ondergrond worden aangetast.

Op basis van het bureauonderzoek werd op of in de top van de oeverafzettingen van de Distelkamp-Afferdense stroomgordel archeologische resten vanaf het Neolithicum verwacht. Aan en direct onder het maaiveld werden archeologische resten verwacht uit de Late Middeleeuwen tot Nieuwe Tijd.

Teneinde deze verwachting te toetsen werd in het plangebied een booronderzoek uitgevoerd.

Tijdens het booronderzoek zijn komafzettingen en pleistoceen zand aangetroffen. Tevens is de top van deze afzettingen opgenomen in een verstoord en recent omgewerkt pakket. Hierdoor zijn de, op basis van het bureauonderzoek verwachte, resten uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe tijd ook niet aangetroffen.

ADC ArcheoProjecten adviseert om het terrein vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is echter niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij het bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 53 van de Monumentenwet.

Uiteraard bestaat de mogelijkheid dat bij de uitvoering van (ver)bouwplannen toch nog archeologische vondsten worden gedaan. In dat geval geldt de verplichting conform de Monumentenwet om dit te melden bij het bevoegd gezag (gemeente). Vervolgens zal dan worden onderzocht of er archeologische waarden in het geding zijn en, indien nodig, op welke wijze de waarden zo veel mogelijk gespaard kunnen worden.

Cultuurhistorie

Om een stabiele en meer structurele basis te geven aan de borging van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening, zal per 1 januari 2012 aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden toegevoegd dat gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen niet alleen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden onder de grond,

maar ook met waarden boven de grond: "Voor zover bij de voorbereiding van het bestemmingsplan geen milieueffectrapport als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer wordt opgesteld, waarin de hierna volgende onderdelen zijn beschreven, worden in de toelichting ten minste neergelegd: a. een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden."

Onderhavig bestemmingsplan betreft overwegend een beheersplan. Alleen ter plaatse van blok C is sprake van een nieuwe ontwikkeling. De bestaande bebouwing heeft echter geen (behoudenswaardige) cultuurhistorische waarde, er is geen sprake van (beschermd) monumenten en/of andere cultuurhistorisch waardevolle elementen.

6.9. Leidingen/ straalpaden

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

Ook zijn er geen straalpaden in of in de directe omgeving van het plangebied aanwezig.

Het trafohuisje dat nu gelegen is ter plaatse van blok C, zal worden verplaatst naar blok E.

7. UITVOERBAARHEID

7.1. Economische uitvoerbaarheid

De realisering van de woningen en commerciële ruimten en de daarmee samenhangende kosten (bijvoorbeeld de ontsluiting via de nieuwe straat zijn geheel en al voor risico van woningcorporatie Standvast Wonen. Financiële afspraken zijn vastgelegd in een overeenkomst met de gemeente. Tevens is een planschaderisico-overeenkomst afgesloten met Standvast Wonen. De economische uitvoerbaarheid is daarmee verzekerd.

7.2. Inspraak

In de periode 2003 – 2006 zijn er bewoners- en informatieavonden (3 juli 2003, 20 november 2003 en 31 mei 2006) geweest over het herinrichtingsplan Oranjekwartier. Daarom heeft de gemeente afgezien van een inspraakprocedure.

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.

In het kader van het vooroverleg is het plan besproken met volgende partijen:

- Provincie Gelderland;
- VROM inspectie-Oost;
- Waterschap Rivierenland.

De VROM Inspectie (namens de verschillende rijksdiensten), de provincie en het waterschap hebben medegedeeld geen opmerkingen te hebben over het voorontwerpbestemmingsplan.

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	6
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	7
Artikel 3	Centrum	7
Artikel 4	Groen	9
Artikel 5	Verkeer	11
Artikel 6	Wonen	12
Hoofdstuk 3	Algemene regels	15
Artikel 7	Anti-dubbeltelbepaling	15
Artikel 8	Algemene bouwregels	15
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	15
Artikel 10	Verwerkelijking in de naaste toekomst	15
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	17
Artikel 11	Overgangsrecht	17
Artikel 12	Slotregel	17

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Oranjekwartier Zuid' van de gemeente Beuningen;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand

NL.IMRO.0209.BPoranjekwartierzd-ow01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolg de deze regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens

grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.6 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.7 bebouwingspercentage

het percentage van gronden, nader bepaald in de regels, dat ten hoogste mag worden bebouwd;

1.8 bedrijf aan huis

het beroepsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke 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;

1.9 beroep aan huis

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;

1.10 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.11 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.12 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.13 bouwgrens

de grens van een 'bouwvlak' ;

1.14 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.15 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

1.16 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.17 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.18 coffeeshop

een bedrijf dat tot hoofdzaak heeft het verstrekken van verdovende en/of hallucinerende stoffen voor consumptie al dan niet ter plaatse, met eventueel als nevenactiviteit het verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide kleine etenswaren en niet-alcoholische dranken;

1.19 culturele voorzieningen

voorzieningen op het gebied van cultuur, zoals een dansschool, atelier, creativiteitscentrum, muziekschool en vergelijkbare activiteiten;

1.20 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik of verbruik anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.21 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen;

1.22 galerie

een ruimte die door haar aard, indeling en inrichting kennelijk is bedoeld voor de expositie van en detailhandel in beeldende kunstwerken;

1.23 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.24 horeca

een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of bedrijfsmatig logies wordt verstrekt;

Hierbij worden de volgende vormen van horeca onderscheiden:

horeca categorie 1:

een café, eetcafé, grand café, bar, pub, taverne dat wil zeggen een bedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor gebruik ter plaatse en waar het verstrekken van maaltijden daaraan ondergeschikt is;

horeca categorie 2:

brasserie, bistro, lunchroom, ijssalon, broodjeszaak, koffiehuis (geen coffeeshop), theehuis, konditorei, café-restaurant, restaurant, detailhandel ondersteunende horeca, dat wil zeggen een bedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken c.q. snel serveren van kleine en/of grote maaltijden, broodjes, hapjes, ijs en gebak, waarbij het verstrekken van dranken, in de vorm van koffie, thee, frisdranken en zwak-alcoholische dranken, daaraan ondergeschikt is;

horeca categorie 3:

cafetaria, snackbar, afhaalrestaurant, fastfood, dat wil zeggen een horecabedrijf, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van ter plaatse bereide kleinere etenswaren voor consumptie ter plaatse dan wel elders, met als nevenactiviteit het verstrekken van dranken, in de vorm van koffie, thee, frisdranken en zwak-alcoholische dranken;

horeca categorie 4:

hotel, motel, dat wil zeggen een bedrijf dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van nachtverblijf waarbij het verstrekken van voedsel en dranken (daaraan) ondergeschikt is;

horeca categorie 5:

zalencentrum, partycentrum, dat wil zeggen een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van gelegenheid tot het houden van bruiloften en besloten partijen, alsmede tot het houden van congressen, conferenties en andere vergaderingen, en tot het houden van activiteiten in het kader van het verenigingsleven, waarbij het verstrekken van voedsel en dranken (daaraan) ondergeschikt is;

horeca categorie 6:

discotheek, bar-dancing, dat wil zeggen een bedrijf dat is gericht op het geven van gelegenheid tot de dansbeoefening, al dan niet met levende muziek en al dan niet met de verstrekking van dranken en kleine etenswaren en met een in het algemeen hoge bezoekersfrequentie, gedurende de avond en de nacht;

horeca categorie 7:

coffeeshop, dat wil zeggen een bedrijf dat tot hoofdzaak heeft het verstrekken van verdovende en/of hallucinerende stoffen voor consumptie al dan niet ter plaatse, met eventueel als nevenactiviteit het verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide kleine etenswaren en niet-alcoholische dranken;

1.25 langzaamverkeersroutes:

routes voor ongemotoriseerd verkeer, scootmobielen, wandelaars, skeeleraars, en dergelijke, daarbij behorende berm en straatmeubilair;

1.26 maatschappelijk:

voorzieningen ten behoeve van openbaar bestuur, openbare dienstverlening, gezondheidszorg, religie, onderwijs, (kinder)dagopvang, naschoolseopvang en opvoeding;

1.27 peil

De gemiddelde hoogte van het afgewerkte maaiveld op het bouwperceel;

1.28 praktijkruimte

een ruimte die door haar aard, indeling en inrichting kennelijk is bedoeld voor het verlenen van medische, therapeutische, kunstzinnige, ontwerptechnische of daarmee gelijk te stellen diensten;

1.29 seksinrichting

een gelegenheid waarin beroepsmatig of bedrijfsmatig voorstellingen en/of vertoningen van hoofdzakelijk pornografische aard plaatsvinden, en/of verkoop en/of uitstalling van hoofdzakelijk goederen van pornografische en/of erotische aard plaatsheeft, en/of tegen vergoeding seksuele diensten worden verricht dan wel bedrijfsmatig gelegenheid wordt gegeven tot seksuele handelingen;

1.30 vrijstaand bijgebouw

een vrijstaand gebouw dat door zijn constructie of afmetingen ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel binnen het bouwblok gelegen gebouw;

1.31 woning

Een complex van ruimten, inclusief aan- en uitbouwen, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.32 zone

een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolg de deze regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, met uitzondering van ondergeschikte onderdelen van een kap, zoals dakkapellen.

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Centrum

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, met dien verstande dat:
 1. een supermarkt uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt';
 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - 1' geen detailhandel is toegestaan;
 - b. horeca, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - 1' geen horeca is toegestaan;
 - c. culturele voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - 1';
 - d. dienstverlening en praktijkruimten;
 - e. maatschappelijk;
 - f. wonen;
 - g. nutsvoorzieningen;
 - h. parkeervoorzieningen;
 - i. ontsluitingswegen;
- één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

De bouwmogelijkheden zijn begrensd door het opnemen van situerings- en maatvoeringseisen voor gebouwen en andere bouwwerken in de verbeelding van het plan en de hieronder opgenomen regels.

3.2.1 Situering gebouwen en andere bouwwerken

De situering van gebouwen en andere bouwwerken is beperkt tot bepaalde zones. Daartoe zijn op de verbeelding van het plan een 'bouwvlak' en een zone zonder bouwaanduiding aangegeven.

- a. **Bouwvlak**
Binnen het 'bouwvlak' zijn gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde toegestaan;
- b. **Parkeergarage**
Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' is een ondergrondse parkeergarage toegestaan;
- c. **Onderdoorgang**
Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dient een onderdoorgang in stand te worden gehouden met een minimale hoogte van 4,2 m;
- d. **Zone zonder bouwaanduiding**
In de zone zonder bouwaanduiding zijn, behoudens antennemasten en schotelantennes, andere bouwwerken toegestaan. Tevens zijn aangebouwde erkers, entreepartijen en balkons aan binnen het 'bouwvlak' gelegen gebouwen toegestaan.

3.2.2 Maatvoering in de zones

In dit artikellid worden de bouwmogelijkheden binnen de verschillende zones van deze bestemming verder begrensd door de maatvoering te beperken.

- a. De gronden gelegen binnen het 'bouwvlak' mogen met inachtneming van de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' in de verbeelding aangegeven maatvoering geheel worden volgebouwd;
- b. de dakhelling mag niet meer, danwel minder, bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'minimale - maximale dakhelling (graden)';
- c. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- d. Op gronden gelegen in de zone zonder bouwaanduiding geldt voor bouwwerken geen gebouw zijnde een maximale bouwhoogte van 1 meter en voor erkers, balkons en entreepartijen een maximaal gezamenlijke oppervlakte van 4 m² en een maximale bouwdiepte van 1 meter gerekend vanuit de gevel waaraan gebouwd wordt met een maximale bouwhoogte gelijk aan de goothoogte die in het 'bouwvlak' waaraan wordt gebouwd is aangegeven.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Toegestaan gebruik

Op de gronden met de bestemming Centrum gelden de volgende specifieke gebruiksregels:

- a. detailhandel is alleen toegestaan op de begane grondlaag;
- b. horeca is alleen in de categorieën 1 en 2 toegestaan en alleen op de begane grondlaag;
- c. dienstverlening en praktijkruimten zijn alleen toegestaan op de begane grondlaag;
- d. maatschappelijke voorzieningen zijn alleen toegestaan op de begane grondlaag;
- e. wonen is alleen toegestaan boven de begane grondlaag, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'wonen' ook op de begane grondlaag woningen zijn toegestaan.

3.3.2 Verboden gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik van:

- a. de gronden voor buitenopslag;
- b. vrijstaande bijgebouwen bij woningen voor bewoning;
- c. opstallen buiten het 'bouwvlak' voor zelfstandige onder 3.1 bedoelde functies.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. kademuren;
- c. keerwanden;
- d. kunstwerken;
- e. langzaamverkeersroutes;
- f. nutsvoorzieningen en telecommunicatie;
- g. parken;
- h. plantsoenen;
- i. speelplekken;
- j. voorzieningen voor de verkeersgeleiding;
- k. water, waterafvoer en waterbeheer;
- l. parkeervoorzieningen, met dien verstande dat de oppervlakte van parkeervoorzieningen niet meer mag bedragen dan 200 m².

4.2 Bouwregels

De bouwmogelijkheden zijn begrensd door het opnemen van situerings- en maatvoeringseisen voor gebouwen en andere bouwwerken in de verbeelding van het plan en de hieronder opgenomen regels.

4.2.1 Situering gebouwen en andere bouwwerken

De situering van gebouwen en andere bouwwerken is beperkt tot bepaalde zones.

- a. Zone zonder aanduiding
In de zone zonder aanduiding zijn andere bouwwerken zoals banken, kademuren, keerwanden, speelvoorzieningen, kunstwerken, lichtmasten voorzieningen voor het waterbeheer en dergelijke toegestaan.

4.2.2 Maatvoering gebouwen en andere bouwwerken

In dit artikellid worden de bouwmogelijkheden binnen de verschillende zones van deze bestemming verder begrensd door de maatvoering te beperken.

- a. In de zone zonder bouwaanduiding zijn bouwwerken geen gebouw zijnde zoals banken, kademuren, keerwanden, voorzieningen voor het waterbeheer e.d. met een maximale bouwhoogte van 3,5 meter toegestaan;
- b. Tevens zijn in de zone zonder bouwaanduiding bouwwerken geen gebouw zijnde zoals speelvoorzieningen en kunstwerken met een maximale bouwhoogte van 5 meter en lichtmasten met een maximale bouwhoogte van 9 meter toegestaan.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Verboden gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en opstallen wordt in elk geval gerekend het gebruik voor buitenopslag.

4.4 Wijzigingsbevoegdheid

4.4.1 Jongerenontmoetingsplekken

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Groen' te wijzigen voor de inrichting van jongerenontmoetingsplekken, waarbij aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan:

- a. een gebouw of ander bouwwerk mag worden opgericht met een maximale bebouwingshoogte van 3 m, en een maximale bebouwde oppervlakte van 15 m².

4.4.2 *Hondenuitlaatplaatsen*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Groen' te wijzigen voor de inrichting van hondenuitlaatplaatsen, waarbij aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan:

- a. een hondenuitlaatplaats dient afgeschermd te worden, waarbij een gebouwde afscherming niet hoger mag zijn dan 1,5 m.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. fiets- en voetpaden;
- b. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
- c. kademuren;
- d. keerwanden;
- e. kunstwerken;
- f. oeververbindingen (bruggen);
- g. parkeervoorzieningen;
- h. verblijfsgebied;
- i. verkeersvoorzieningen;
- j. waterlopen;
- k. wegen, straten en paden;
- l. wegverkeer.

5.2 Bouwregels

De bouwmogelijkheden zijn begrensd door het opnemen van situerings- en maatvoeringseisen voor gebouwen en andere bouwwerken in de hieronder opgenomen regels.

5.2.1 Situering gebouwen en andere bouwwerken

Gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde moeten zodanig zijn gesitueerd dat zij geen verkeersbelemmerende werking hebben noch het gebruik van de verkeersfunctie op wegen, straten, paden, fiets- en voetpaden verhinderen of bemoeilijken.

5.2.2 Maatvoering in de zones

In dit artikellid worden de bouwmogelijkheden verder begrensd door de maatvoering te beperken.

- a. Gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde mogen, behoudens de hierna aangegeven bouwwerken, een maximale bouwhoogte hebben van 3,5 meter en een maximale oppervlakte van 15 vierkante meter;
- b. Kunstwerken mogen een maximale bouwhoogte hebben van 5 meter;
- c. Lichtmasten mogen een maximale bouwhoogte hebben van 9 meter.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend:

- a. buitenopslag.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. ontsluitingswegen;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

6.2 Bouwregels

De bouwmogelijkheden zijn begrensd door het opnemen van situerings- en maatvoeringseisen voor gebouwen en andere bouwwerken in de verbeelding van het plan en de hieronder opgenomen regels.

6.2.1 Situering gebouwen en andere bouwwerken

De situering van gebouwen en andere bouwwerken is beperkt tot bepaalde zones. Daartoe zijn op de verbeelding van het plan een 'bouwvlak', een zone met een aanduiding 'bijgebouwen' en een zone zonder bouwaanduiding aangegeven.

- a. Aanduiding aaneengebouwd [aeg]
Ter plaatse van de aanduiding 'aaneengeschakeld' zijn uitsluitend aaneengeschakelde woningen toegestaan;
- b. Aanduiding gestapeld [gs]
Ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan;
- c. Bouwvlak
Binnen het 'bouwvlak' zijn gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde toegestaan alsmede dakkapellen geplaatst op, binnen het 'bouwvlak' gelegen, dakvlakken, mits deze tenminste 0,5 meter boven de voet van het dak en ten minste 0,5 meter onder de nok van het dak te worden geplaatst;
- d. Zone met aanduiding 'bijgebouwen'
Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' zijn gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde toegestaan;
- e. Zone zonder bouwaanduiding
In de zone zonder bouwaanduiding zijn, behoudens antennemasten en schotelantennes, andere bouwwerken toegestaan. Tevens zijn aangebouwde erkers, entreepartijen en balkons aan binnen het 'bouwvlak' gelegen gebouwen toegestaan.

6.2.2 Maatvoering in de zones

In dit artikellid worden de bouwmogelijkheden binnen de verschillende zones van deze bestemming verder begrensd door de maatvoering te beperken.

- a. De gronden gelegen binnen het 'bouwvlak' mogen met inachtneming van de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' en 'minimale - maximale dakhelling (graden)' op de verbeelding van het plan aangegeven maatvoering worden bebouwd, met dien verstande dat;
 1. deze maatvoering niet van toepassing is op dakkapellen;
 2. in afwijking van het bepaalde ten aanzien van de 'minimale - maximale dakhelling' een plat dak is toegestaan, indien het gebouw wordt voorzien van een terugliggende bovenste bouwlaag;
- b. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- c. Op gronden gelegen binnen het 'bouwvlak' mogen dakkapellen worden gerealiseerd met een maximale hoogte van 1,5 meter gemeten vanaf de voet van de dakkapel tot aan de goot van de dakkapel en over de gehele breedte van het dakvlak behoudens op naar de openbare weg gekeerde dakvlakken, waar dakkapellen een maximale breedte van 1/3 van de breedte van het dakvlak waarin de dakkapel wordt geplaatst, mogen hebben;
- d. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' geldt een maximaal bebouwingspercentage van 100 %;
- e. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' geldt voor vrijstaande gebouwen een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 3,5 meter;

- f. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' geldt voor gebouwen die aangebouwd zijn aan in het 'bouwvlak' gelegen gebouwen, een maximale goothoogte van 3,2 meter en een maximale bouwhoogte van 3,5 meter;
- g. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' geldt voor bouwwerken geen gebouw zijnde een maximale hoogte van 2 meter met uitzondering van pergola's waarvoor een maximale bouwhoogte van 2,75 meter geldt en antennes waarvan de bouwhoogte niet hoger mag zijn dan het bijbehorende, in het 'bouwvlak' gelegen, gebouw;
- h. Op gronden gelegen in de zone zonder bouwaanduiding geldt voor bouwwerken geen gebouw zijnde een maximale bouwhoogte van 1 meter en voor erkers, balkons en entreepartijen een maximaal gezamenlijke oppervlakte van 4 m² en een maximale bouwdiepte van 1 meter gerekend vanuit de gevel waaraan gebouwd wordt met een maximale bouwhoogte gelijk aan de goothoogte die in het 'bouwvlak' waaraan wordt gebouwd is aangegeven.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Toegestaan gebruik

Op de gronden met de bestemming 'Wonen' wordt ook verstaan een beroep of bedrijf aan huis indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. het bebouwingspercentage ten behoeve van het beroep of bedrijf aan huis mag niet meer bedragen dan 30% van de totaal op het bouwperceel toegestane bebouwde oppervlakte, met dien verstande dat de bebouwde oppervlakte van 45 m² voor deze functie niet mag worden overschreden;
2. de woning blijft voldoen aan de bepalingen ingevolge of krachtens de Woningwet;
3. de bewoner van de woning ook de beroepsmatige of bedrijfsmatige activiteit ontplooit;
4. het gebruik geen activiteit is waarvoor een vergunning of melding op grond van de milieuwetgeving verplicht is. Ook mag de activiteit geen industriële handelingen inhouden; evenmin is een seksinrichting toegestaan;
5. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet worden gebruikt voor de activiteiten waaronder buitenopslag;
6. de activiteiten niet in vrijstaande bijgebouwen worden ontplooit;
7. detailhandel niet plaats vindt tenzij het gaat om een beperkte verkoop als ondergeschikte nevenactiviteit dat direct verband houdt met het aan huis verbonden beroep of bedrijf;
8. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeerbalans.

6.3.2 Verboden gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden voor buitenopslag;
- b. het gebruik van de gronden en opstallen voor detailhandel, behoudens bij een aan huis verbonden beroep of bedrijf voor zover het gaat om een beperkte verkoop als ondergeschikte nevenactiviteit dat direct verband houdt met het aan huis verbonden beroep of bedrijf;
- c. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen bij woningen voor bewoning;
- d. het gebruik van meer dan 15 m² aan bijgebouwen voor het houden van dieren.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Ondergeschikte bouwdelen

Overschrijding van het bouwvlak is toegestaan voor ondergeschikte bouwdelen, zoals een trappenhuis, liftopbouw, overkapping en balkons, mits de overschrijding van het bouwvlak niet meer bedraagt dan 2 m.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de regels in het plan voor het bouwen van kleine niet voor bewoning bestemde gebouwen van openbaar nut zoals gasregelstations en transformatorhuisjes, met een bebouwde oppervlakte van ten hoogste 30 m² en een bouwhoogte van maximaal 3,5 m.

Artikel 10 Verwerkelijking in de naaste toekomst

10.1 Wro-zone - verwerkelijking in naaste toekomst

Ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - verwerkelijking in naaste toekomst' wordt de verwezenlijking van de bestemmingen in de naaste toekomst, zoals bedoeld in artikel 3.4 van de Wet ruimtelijke ordening, noodzakelijk geacht.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

11.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 11.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 11.1 met maximaal 10 %.

11.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 11.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.4 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

11.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 11.4, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

11.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 11.4, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

11.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 11.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

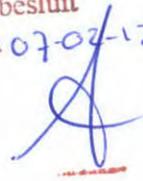
Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan **Oranjekwartier Zuid**.

Behoort bij het besluit
van de raad van 07-02-12

de griffier,



GEMEENTE BEUNINGEN

Bestemmingsplan Oranjekwartier

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

