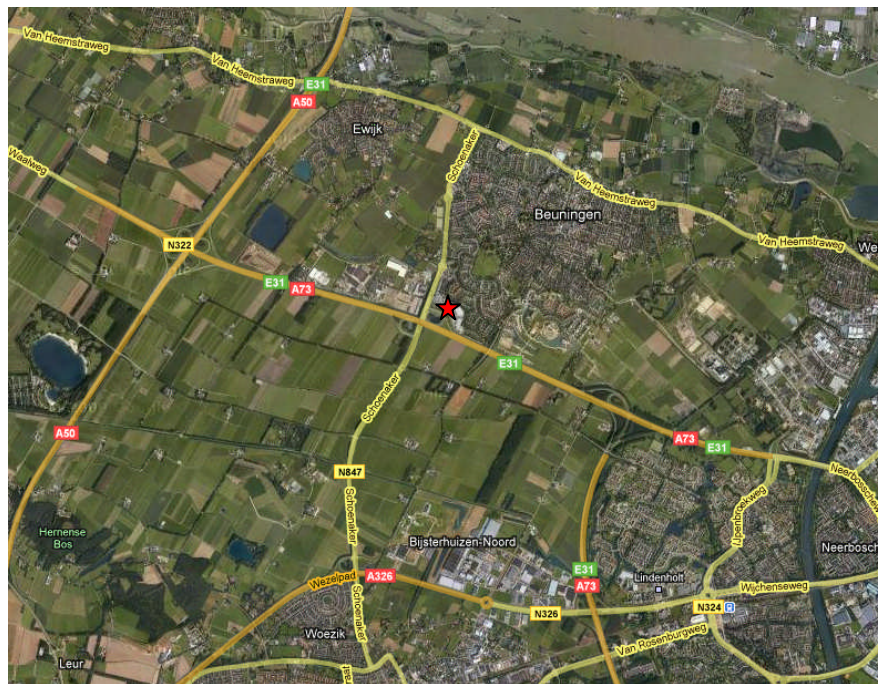


1.	INLEIDING.....	3
1.1.	Aanleiding.....	3
1.2.	Ligging.....	3
1.3.	Vigerend bestemmingsplan.....	3
1.4.	Leeswijzer	3
2.	BESTAANDE SITUATIE.....	5
2.1.	Ruimtelijke structuur.....	5
2.2.	Functionele structuur.....	6
3.	BELEIDSKADER.....	8
3.1.	Rijksbeleid	8
3.2.	Provinciaal beleid	10
3.3.	Regionaal beleid.....	11
3.4.	Gemeentelijk beleid.....	11
4.	PLANBESCHRIJVING.....	14
4.1.	Inleiding	14
4.2.	Beheer	14
5.	MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN.....	15
5.1.	Milieu	15
5.2.	Waterhuishouding	19
5.3.	Flora & fauna.....	20
5.4.	Archeologie	20
5.5.	Leidingen.....	21
6.	JURIDISCH PLAN.....	22
6.1.	Inleiding	22
6.2.	Opbouw van de regels	23
6.3.	Bestemmingen	24
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	27
7.1.	Exploitatie.....	27
7.2.	Handhaving	27

8.	OVERLEG & INSPRAAK.....	29
8.1.	Overleg	29
8.2.	Inspraak.....	29
8.3.	Zienswijzen.....	29



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

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

De gemeente Beuningen wil het bestemmingsplan 'Park de Heuve, deelplan 4' voor het Shoppingpark De Heuve actualiseren. De regeling van het vigerende bestemmingsplan sluit niet aan op enkele nieuwe ontwikkelingen in het gebied en zorgt voor ongewenste situaties. Bovendien biedt de Nota Ruimte meer mogelijkheden aan gemeenten om het ruimtelijk beleid op het vlak van met name de perifere en grootschalige detailhandel naar eigen inzicht in te vullen.

1.2. Ligging

Shoppingpark De Heuve ligt in de gemeente Beuningen aan de zuidwestelijke rand van de gelijknamige kern. Het shoppingpark grenst, direct aan de A73 en de Schoenaker (N847), de verbindingsweg tussen A73 en de Van Heemstraweg. De laatstgenoemde weg is een belangrijke verbindingroute aan de noordzijde van de kern Beuningen.

Door de directe ontsluiting vanaf de A73 en de provinciale weg en de Schoenaker is de bereikbaarheid van De Heuve vanuit de gemeente Beuningen en plaatsen als Nijmegen (ca. 160.000 inwoners) en Wijchen (ca. 40.000 inwoners) uitstekend.

1.3. Vigerend bestemmingsplan

In het plangebied vigeren twee bestemmingsplannen. Het moederplan betreft het bestemmingsplan 'Park de Heuve, deelplan 4' vastgesteld op 8 september 1992 en goedgekeurd op 1 april 1993. Vervolgens is het plan deels herzien in het bestemmingsplan 'Park de Heuve, deelplan 4, herziening 1' vastgesteld op 26 maart 1996 en goedgekeurd op 27 augustus 1996.

Hoewel er zich enkele nieuwe ontwikkelingen in het plangebied voordoen, ligt de nadruk op beheer en behoud van de bestaande bebouwde omgeving. Omdat de regeling van het vigerende bestemmingsplan niet aansluit op de ontwikkelingen in het gebied en zorgt voor ongewenste situaties wordt het vigerende bestemmingsplan herzien ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.4. Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie in al haar facetten;
- Hoofdstuk 3 geeft de relevante beleidskaders weer;
- In hoofdstuk 4 wordt een beschrijving van het plan gegeven;
- In hoofdstuk 5 worden de milieu- en omgevingsaspecten besproken en worden keuzes nader verantwoord;

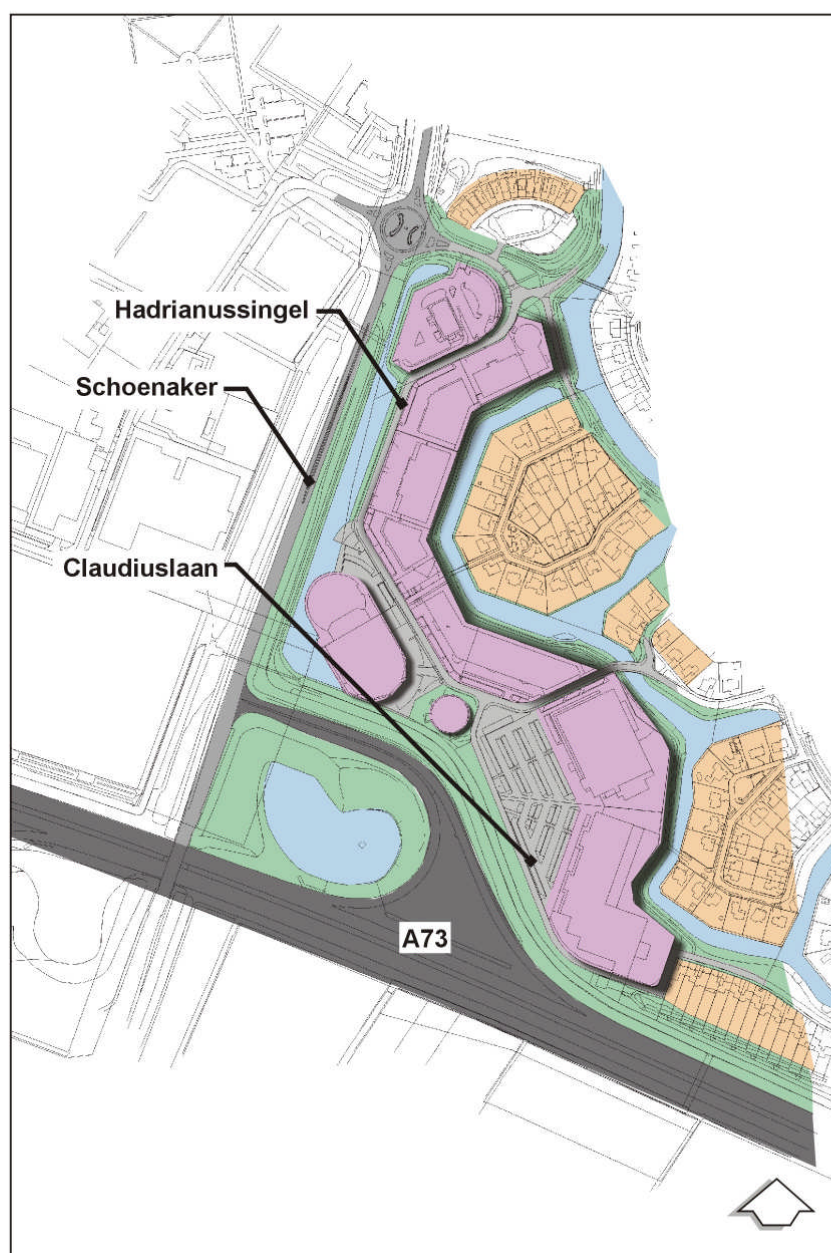
- De juridische opzet van het plan wordt in hoofdstuk 6 uiteengezet;
- In hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde;
- Tenslotte wordt in hoofdstuk 8 verslag gedaan van de resultaten uit overleg en inspraak.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1. Ruimtelijke structuur

Bebouwing

Shoppingpark de Heuve maakt onderdeel uit van het woongebied de Heuve. De woon-waterwijk heeft een open bebouwingstructuur met grote kavels waarop vrijstaande en halfvrijstaande woningen zijn gesitueerd. De woonlussen ontsluiten op de Trajanussingel, Hadrianussingel en Claudiuslaan.



Ruimtelijke structuur "Park de Heuve"

Het basismotief voor de structuuropzet van 'de Heuve' zijn de singelvormige waterpartijen. In het woongebied liggen de tuinen voor een groot deel aan het water zodat een directe relatie tussen wonen en recreatie ontstaat. De woningen langs de hoofdroutes hebben een kenmerkende ligging. Zij grenzen met de voorzijde aan de ontsluitingsweg, die aan de andere zijde begrensd wordt door een water en groenpartij.

Ook in de structuur van 'Shoppingpark de Heuve' is de singelvormige opzet duidelijke waarneembaar. De bebouwing volgt de structuur van de Hadrianussingel en wordt aan de achterzijde begrensd door water en groen. Ter hoogte van de op- en afritten van de A73 zijn bijzondere bebouwingselementen geplaatst die vrij in de ruimte zijn gesitueerd.

Verkeer & parkeren

Het Shoppingpark is via drie ingangen te bereiken: De Hadrianussingel in het noorden en in het oosten en de Claudiussingel in het zuiden. De noordelijke ingang fungeert als hoofdentree met aansluiting op de Schoenaker.

De Schoenaker zorgt voor de ontsluiting met de kern Beuningen richting het noorden en met de A73 naar het zuiden. Hierdoor is Shoppingpark De Heuve zowel vanuit Beuningen als vanuit de omgeving goed bereikbaar.

Daarnaast is er over het algemeen voldoende parkeergelegenheid aanwezig. Elk bedrijf beschikt over meerdere parkeerplaatsen voor de deur. Nabij bouwmarkt Gamma en tuincentrum Overvecht liggen grotere parkeerterreinen.

2.2. Functionele structuur

Op Shoppingpark de Heuve heeft zich door de jaren heen een concentratie van winkels ontwikkeld, met het accent op de perifere branches (wonen, doe-het-zelf, plant en dier).

In totaal zijn op Shoppingpark De Heuve 24 bedrijven gevestigd. 18 hiervan zijn winkels met een totale omvang van circa 31.000 m² winkelvloeroppervlak (wvo). De gemiddelde winkelomvang is circa 1.700 m² wvo. Het grootste deel (16) bestaat uit winkels in woninginrichting met een omvang van ca. 14.000 m² wvo voornamelijk in keukeninrichting. Daarnaast een bouwmarkt (ca. 3.800 m² wvo) en een grootschalig tuincentrum (ca. 7.700 m² wvo) aanwezig. Sportwinkel Topshelf Megastores (ca. 5.500 m² wvo) is met kleding en sportartikelen de enige winkel in recreatieve branches.

Naast deze winkels zijn er 3 zelfstandige horecagelegenheden: McDonald's, restaurant New Lotus en cafetaria Plaza De Heuve. Ook bevindt er zich een horecagelegenheid in het tuincentrum: Tuincafé La Terrasse. Sport en leisure functies zijn Sportcentrum LCB, Bowlingcentrum Beuningen en judovereniging Judo Kwai. In Shoppingpark De Heuve is geen sprake van leegstand.

Hieronder een overzicht van de bedrijven die (september 2008) in het plangebied zijn gevestigd:



1	McDonald's
2	Kidsroom
3	New Lotus
4	Judo Kwai
5	Super Keukens
6	Lentjes Droomkeukens
7	Bowlingcentrum Beuningen
8	Hästens Mega Store
9	Multivloer
10	LCB Sport & Healthcentre
11	Keuken Concurrent
12	Topps Tiles
13	Tapijt Centrum Nederland
14	Plaza De Heuve
15	Keller Design Center
16	Slaapkamer Concurrent
17	Topshelf Megastore
18	Gamma
19	Tuincentrum Overvecht incl. tuincafé
20	Webo verlichting
21	Frits Wolf tuinmeubelen
22	Slaapkenner Beuningen
23	Gelders Haarden & Sanitair Centrum
24	Keukenmaxx
25	DHZ Parket

3. BELEIDSKADER

In deze paragraaf worden kort de ruimtelijk relevante beleidskaders beschreven waarbinnen de ruimtelijke ontwikkeling zijn plek krijgt.

3.1. Rijksbeleid

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.

De Wro staat branchering in bestemmingsplannen toe. Gemeenten hebben de mogelijkheid om, ter bevordering van de ruimtelijk economische kwaliteit, in een bestemmingsplan eisen te stellen ten aanzien van de vestiging van bepaalde branches van detailhandel. Met de beperking van bijvoorbeeld de vestiging van grote supermarkten aan de rand van de stad kunnen gemeenten ongewenste ontwikkelingen voor de bestaande detailhandelsstructuur voorkomen/tegengaan.

Hierbij dient te worden opgemerkt dat de branchebeperkingen moeten worden gemotiveerd vanuit overwegingen van ruimtelijke kwaliteit en niet enkel en alleen mogen worden gegrond op argumenten van concurrentiebeperking.

Nota Ruimte

In 2005 is de Nota Ruimte vastgesteld door de Tweede Kamer. In de Nota Ruimte zijn het locatiebeleid uit de Vierde Nota ('ABC-locatiebeleid') en het beleid voor perifere en grootschalige detailhandels-vestigingen (PDV/ GDV) vervangen door één integraal locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen. Doelstelling van het integrale beleid is om elk bedrijf een goede vestigingsplaats te bieden zodat een optimale bijdrage wordt geleverd aan de kracht van steden en dorpen.

Provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk voor een voldoende en gevarieerd op de vraag afgestemd aanbod van locaties voor bedrijven en voorzieningen. Provincies concretiseren het integrale locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen in het provinciale ruimtelijke en verkeers- en vervoersbeleid. Uitgangspunt is dat nieuwe vestigingslocaties voor detailhandel niet ten koste mogen gaan van de bestaande detailhandelsstructuur in wijkcentra en binnensteden. Gemeenten krijgen

de mogelijkheid om in bestemmingsplannen een aparte bestemming op te nemen voor perifere detailhandel.

Verder dienen provincies te reguleren dat:

- bedrijven en voorzieningen die vanwege veiligheid, hinder en een verkeers-aantrekkende werking niet inpasbaar zijn in woonbebouwing, ruimte wordt geboden op daarvoor te bestemmen (bedrijven)terreinen;
- nieuwe en bestaande bedrijven en voorzieningen met omvangrijke goederenstromen en/of een omvangrijke verkeersaantrekkende werking en/of arbeids- en bezoekers intensieve functies, ruimte wordt geboden op locaties met een goede aansluiting op (bij voorkeur verschillende vormen van) verkeers- en vervoersverbindingen;
- nieuwe en bestaande bedrijven en voorzieningen met arbeids- en/of bezoekersintensieve functie ruimte wordt geboden op locaties in de nabijheid van openbaar vervoersknooppunten en met een goede aansluiting op (bestaande) verkeers- en vervoersverbindingen.

IPO-richtlijnen

De provincies hebben in het Interprovinciaal Overleg (IPO) gezamenlijk richtlijnen opgesteld met betrekking tot branchebeperkingen voor perifere detailhandel. Het gaat om een minimumpakket aan richtlijnen, een strenger beleid door individuele provincies is mogelijk.

- Het IPO geeft prioriteit aan de positie van de bestaande winkelgebieden. Ruimte voor veranderingen wordt geboden onder voorwaarde dat de bestaande voorzieningenstructuur niet duurzaam wordt aangetast;
- Vernieuwing of uitbreiding vindt bij voorkeur plaats binnen of onmiddellijk grenzend aan bestaande winkelgebieden;
- Vestiging van detailhandel in het buitengebied (weidewinkels) is niet toegestaan;
- Grootchalige winkelvoorzieningen worden bij voorkeur geacommodeerd op binnenstedelijke locaties;
- Detailhandel voor niet-frequente doelgerichte aankopen is alleen op perifere locaties toegestaan als deze moeilijk inpasbaar is in bestaande winkelgebieden vanwege de volumineuze aard, brand- en explosiegevaar en dagelijkse bevoorrading;
- Thematische ontwikkelingen zijn alleen dan toegestaan als er geen ruimte is aangrenzend aan bestaande centra en als het thema specifiek aan de perifere locatie is gebonden;
- Grootchalige detailhandel met een bovenlokale verzorgingsfunctie sluit bij voorkeur aan op bestaande detailhandelsconcentraties en dient goed bereikbaar te zijn met openbaar vervoer en auto. Clusters van grootchalige detailhandel (eventueel in combinatie met leisure) kunnen alleen worden geconcentreerd in stedelijke netwerken nabij knooppunten met een bovenregionale functie;

- Onderzoek moet aantonen dat de ontwikkeling van (een cluster van) grootschalige detailhandel geen ontwrichting van de bestaande detailhandelsstructuur tot gevolg heeft.

De IPO-richtlijnen zijn geaccordeerd door het kabinet¹. Opgemerkt moet worden dat de werking van het PDV/GDV-beleid met de Nota Ruimte niet ineens is opgeheven. Het maakt immers nog onderdeel uit van het vigerende ruimtelijke beleid op gemeentelijk en provinciaal niveau. Gemeenten en provincies kunnen er bij het vaststellen van nieuw beleid voor kiezen hun ruimtelijke detailhandelsbeleid te wijzigen.

3.2. Provinciaal beleid

Zoals hierboven aangegeven wordt het streekplan aangemerkt als structuurvisie in het kader van de Wro. De provincie ziet er op toe dat bestemmingsplannen ook inderdaad worden vastgesteld conform hun beleid, waarbij zij een reactieve rol vervult. Een en ander vraagt om een nadere vertaling van het streekplanbeleid. Die vertaling is neergelegd in de Wro-agenda. De Wro-agenda beoogt een kader te bieden voor de toepassing van nieuwe instrumenten en duidelijkheid te bieden waar dit al kan. In deze agenda, die het bestaande beleid en de gedragslijn "Gelderland en de nieuwe Wro" als uitgangspunt heeft, wordt beschreven welke instrumenten toegepast (kunnen) worden voor het verwezenlijken van provinciale doelen. De nieuwe wet verandert vrijwel niets aan de inhoud van het Streekplan 'Gelderland 2005', tenzij de agenda dit aangeeft. Voor onderhavig plangebied heeft de agenda geen consequenties bovenop het streekplanbeleid.

Streekplan Gelderland 2005

Het detailhandelsbeleid van de provincie Gelderland is opgenomen in het Streekplan Gelderland 2005. Hierin geeft de provincie aan ruimte te willen bieden om veranderingen in vraag en aanbod mogelijk te maken. De bestaande voorzieningenstructuur dient hierbij echter niet duurzaam te worden aangetast. Vernieuwing en/of uitbreiding van detailhandel moet plaatsvinden in of aan de rand van bestaande winkelgebieden en in overeenstemming zijn met de aard, schaal en functie van het betreffende winkelgebied.

Een cluster van grootschalige detailhandel mag volgens de provincie alleen geconcentreerd zijn in stedelijke netwerken nabij knooppunten/centra met een boven-regionale functie. Een dergelijke concentratie dient complementair te zijn aan bestaande winkelgebieden. Per stedelijk netwerk (waaronder het Arnhem-Nijmegen) wordt de mogelijkheid gegeven één concentratie van grootschalige detailhandel te vestigen. Op perifere locaties worden alleen branches toegestaan die vallen onder perifere detailhandel.

¹ Ministerie van VROM en ministerie van EZ (10 november 2006, Kabinetsreactie IPO-richtlijnen perifere detailhandel.

3.3. Regionaal beleid

Regionaal Plan Stadsregio Arnhem - Nijmegen

In het Regionaal Plan 2005-2020 zijn de gemeenschappelijke beleidsambities voor de Stadsregio Arnhem - Nijmegen vastgelegd. De gemeente Beuningen maakt onderdeel uit van deze stadsregio.

Wat betreft detailhandel is de primaire doelstelling, net als in het provinciale streekplan, het versterken van de bestaande hiërarchie van winkelcentra en bestaande perifere detailhandelsconcentraties. De vestiging van grootschalige detailhandelsvoorzieningen is alleen toegestaan in en direct aansluitend op de binnensteden van Arnhem en Nijmegen en de stadsdeelcentra Kranenburg en Dukenburg.

In het Regionaal Plan 2005-2020 wordt uitgegaan van de vestiging van bovenlokale winkel- en vrijetijdsvoorzieningen op een van drie mogelijke locaties (Gelredome, Aamse Poort, Ressen). Het gaat om winkels in woninginrichting, tuin en buiten, en leisure. Er zijn studies verricht naar de drie locaties. Een besluit is echter nog niet genomen.*

3.4. Gemeentelijk beleid

Economisch beleidsplan

In het Economisch beleidsplan 2009 (vastgesteld d.d. 14 april 2009) wordt aandacht geschonken aan de meest recente ontwikkelingen op het beleidsterrein economie binnen de gemeente Beuningen. Wat staat de gemeente te wachten en wat is hierin bijvoorbeeld de rol van de Stadsregio Arnhem - Nijmegen.

In het hoofdstuk detailhandel wordt ingegaan op de vraag of er nog ontwikkelingsmogelijkheden zijn. En ook of dit wenselijk is. Conclusie is dat de nadruk bij de detailhandel vooral moet liggen op het minimaal handhaving van de kwaliteit, maar dat gestreefd wordt naar een nog verdere verbetering van de kwaliteit. Kwantitatieve uitbreiding is slechts beperkt mogelijk.

Op Shoppingpark De Heuve is het overgrote deel van het aanbod in doelgerichte aankopen gevestigd. Gelet op het grote aanbod in de regio is het verzorgingsbereik van De Heuve in de basis lokaal. Op diverse onderdelen (Frits Wolf, Tuincentrum Overvecht, Topshelf en relatief veel keukenzaken) trekt het Shoppingpark echter ook consumenten uit de regio. Per saldo is daardoor sprake van een lokale tot regionale verzorgingsfunctie. Voor een gezonde detailhandelsstructuur is het voor de Beuningse situatie wenselijk dat het aanbod op Shoppingpark De Heuve complementair is aan de overige detailhandelsconcentraties. Dit heeft tot gevolg dat het profiel van het Shoppingpark ook naar de toekomst toe dat van een traditionele perifere concentratie van winkels in

volumineuze goederen zal zijn. Dat wil zeggen dat het een concentratie is met detailhandelsaanbod binnen de branches wonen, doe-het-zelf, plant en dier. De enige uitzondering is de aanwezigheid van de grootschalige sportwinkel Topshelf.

Shoppingpark De Heuve is als doelgericht aankoopcentrum een volwaardig onderdeel van de detailhandelstructuur van Beuningen en dient als zodanig behouden te blijven. Vanwege de beperkte toekomstige uitbreidingsruimte én de ambitie om het centrumgebied te behouden en versterken, is het niet gewenst grootschalig aanbod in bijvoorbeeld de branches bruin- en witgoed en rijwielen toe te voegen. In de huidige situatie kent het Shoppingpark geen leegstand. Voor invulling van eventueel toekomstige leegstand biedt het profiel, zoals is omschreven in het distributieplanologische onderzoek voor de gemeente Beuningen (BRO, nr. 204X00228.045230_1_3, d.d. 5 augustus 2008), de nodige houvast. Hier wordt uitgegaan van het complementeren van de woonbranche door bijvoorbeeld het toevoegen van een algemene meubelenzaak in het middensegment. Een dergelijke winkel ontbreekt momenteel.

Distributieplanologisch onderzoek gemeente Beuningen

BRO heeft voor de hele gemeente Beuningen een distributieplanologisch onderzoek (nr. 204X00228.045230_1_3, d.d. 5 augustus 2008) uitgevoerd. De belangrijke conclusies hieruit zijn:

- Het centrum van Beuningen heeft in het gemeentelijk detailhandelsbeleid de hoogste prioriteit. Datzelfde geldt voor (behoud van) de detailhandelsfunctie in de kleinere kernen Ewijk, Weurt en Winssen;
- De positie van Shoppingpark de Heuve is in dat opzicht een afgeleide van het centrum van Beuningen en de kleinere kernen. Dit betekent dat Shoppingpark de Heuve complementair moet zijn en niet mag leiden tot een duurzame ontwrichting van de overige winkelconcentraties binnen de gemeentelijke detailhandelsstructuur;
- Behoud van de huidige positie van de perifere en grootschalige detailhandel (zoals gesitueerd op Shoppingpark de Heuve) binnen de regio is gewenst.

Detailhandel Shoppingpark De Heuve

De gemeente Beuningen heeft Droogh Trommelen en Partners (DTNP) gevraagd tot een visie (nr. 753.0508, d.d. 17 november 2008) te komen op de haalbaarheid en distributieplanologische mogelijkheden van detailhandel op Shoppingpark De Heuve. De conclusies van dit onderzoek zijn als volgt:

Shoppingpark De Heuve is een perifere locatie voor volumineuze detailhandel. Ten behoeve van de actualisering van het

bestemmingsplan kan het huidige gebruik als uitgangspunt genomen worden.

In het gemeentelijk detailhandelsbeleid wordt het primaat gelegd bij het optimaal functioneren van het centrum van Beuningen. De Heuve is primair een winkelgebied voor detailhandel in volumineuze artikelen. Per vestiging is een minimum oppervlak van 500 m² bvo noodzakelijk.

Onder strikte voorwaarden bestaan er mogelijkheden voor verruiming van het toegestane winkelaanbod. Als de aangeboden producten complementair zijn aan het aanbod in het centrum, én een laagfrequent en doelgericht karakter hebben én door de grootschalige aard niet inpasbaar is in het centrum, is vestiging op De Heuve een optie.

Een kanttekening hierbij is dat een cluster van grootschalige detailhandel op De Heuve in strijd is met provinciaal en regionaal beleid. Alleen als onderzoek aantoont dat er geen ontwrichtende werking vanuit gaat, is het toegestaan.

De (ongebreidelde) verkoop van branchevreemde artikelen wordt voorkomen door deze per vestiging te beperken tot maximaal 10% van het winkelloppervlak tot een maximum van 500 m² en maximaal 100 m² per branchegroep.

Reclamebeleid

De gemeente Beuningen hecht grote waarde aan de vormgeving en beeldkwaliteit van de panden op Shoppingpark de Heuve. Reclame heeft haar invloed op de beeldkwaliteit. Om de bestaande uitstraling van de panden te kunnen waarborgen zijn voor het aanbrengen van reclame-uitingen richtlijnen opgesteld, die opgenomen zijn in de nota ruimtelijke kwaliteit.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1. Inleiding

In onderhavig bestemmingsplan zijn de bestaande situatie en de in de bestaande situatie ontstane ruimtelijk-functionele knel- en verbeterpunten uitgangspunt geweest voor de opgenomen bestemmingsregeling. Voor perifere detailhandel is een aparte regeling opgenomen.

4.2. Beheer

In het gemeentelijk detailhandelsbeleid wordt het primaat gelegd bij het optimaal functioneren van het centrum van Beuningen. De Heuve is primair een winkelgebied voor detailhandel in volumineuze artikelen. Per vestiging is daarom een minimum oppervlak van 500 m² bvo noodzakelijk.

Onder strikte voorwaarden bestaan mogelijkheden voor verruiming van het toegestane winkelaanbod. Vestiging op Shoppingpark de Heuve is een optie als de aangeboden producten:

- a) complementair zijn aan het aanbod in het centrum, én;
- b) een laagfrequent en doelgericht karakter hebben, én;
- c) door de grootschalige aard niet inpasbaar zijn in het centrum.

De (ongebreidelde) verkoop van branchevreemde artikelen wordt voorkomen door deze per vestiging te beperken tot maximaal 10% van het winkelloppervlak tot een maximum van 500 m² en maximaal 100 m² per branchegroep.

De bebouwing in het plangebied bestaat vooral uit perifere detailhandelsvestigingen. Deze bebouwing heeft in het bestemmingsplan een bestemming 'Gemengd' gekregen. Deze bestemming biedt voldoende ruimte voor functieverkleuring en aanpassing van de bebouwing. De in het plangebied aanwezige horecafuncties zijn specifiek bestemd, ofwel met een aanduiding danwel met een aparte bestemming, afhankelijk van de mogelijkheden tot verkleuring naar een andere functie.

In ruimtelijke zin is het van belang dat het voor een ieder duidelijk is wat en in welke omvang op bepaalde delen van het perceel gebouwd mag worden. Om deze duidelijkheid te verschaffen, is in dit bestemmingsplan een onderscheid gemaakt in verschillende bouwzones.

In hoofdstuk 6 (juridisch plan) wordt nader ingegaan op de essentie van de regeling.

Verkeersstructuur

Het overgrote deel van de bebouwde kom van Beuningen is ingericht als een 30 km/u-gebied, zo ook de Hadrianussingel. De wegen binnen het plangebied zijn dan ook bestemd tot 'Verkeer'.

5. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

Zoals in het voorgaande hoofdstuk is beschreven laat dit bestemmingsplan een redelijke functieverkleuring toe en voldoende ruimtelijke uitbreidingsmogelijkheden om een goede bedrijfsvoering mogelijk te maken.

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe kwetsbare bestemmingen mogelijk, zoals woningen. Verdergaand onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

5.1. Milieu

Bodem

De bodemkwaliteit vormt een belangrijk aspect bij bouwontwikkelingen. In het kader van het bestemmingsplan speelt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke rol. Indien een bodemonderzoek uitwijst dat er in de bodem ernstige verontreinigingen aanwezig zijn, dienen deze gesaneerd te worden voordat het betreffende gebied in ontwikkeling wordt genomen.

Onderhavig bestemmingsplan beoogt de bestaande ruimtelijke situatie vast te leggen. Dit betekent, dat voor bouwactiviteiten binnen een bestaande situatie, de bescherming tegen bouwen op verontreinigde grond wordt gevonden in de Woningwet en de gemeentelijke bouwverordening. Nieuwe ontwikkelingen zijn in het bestemmingsplan niet rechtstreeks voorzien.

Bij bepaalde typen bedrijven wordt/kan een nulsituatie onderzoek gevraagd worden. Dit is geregeld via de Wet Milieubeheer. Bij een nulsituatie onderzoek wordt de bodem ter plaatse van bodembedreigende activiteiten onderzocht. Na beëindiging van de activiteit wordt de bodem opnieuw onderzocht om te bepalen of er verontreiniging is ontstaan.

In 1992 is de bodem van Shoppingpark De Heuve indicatief onderzocht door Heijdemij Advies. Er zijn toen geen verontreinigingen aangetroffen die een belemmering voor de bouw van het shoppingpark betekenden. Een tweetal locaties op het shoppingpark zijn later nogmaals onderzocht in verband met een bouwvergunningaanvraag en het vastleggen van de nulsituatie. Hierbij werden geen ernstige verontreinigingen in de bodem aangetroffen. Tevens heeft de gemeente een bodemkwaliteitskaart. Shoppingpark De Heuve ligt op deze kaart in de zone 'wonen schoon'.

Geluid

Met het inwerking treden van de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgelegd dat vaststelling of herziening van bestemmingsplan van een akoestisch

onderzoek gepaard dient te gaan. De Wet geluidhinder maakt evenwel een onderscheid in nieuwe en bestaande situaties voor wat betreft de normering en de te volgen procedure. Voor de bestaande situaties bestaat sinds maart 1986 een procedure die geheel buiten het bestemmingsplan om verloopt. In het kader van dit bestemmingsplan is sprake van het in hoofdzaak vastleggen van de bestaande situatie.

Lucht

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.

De belangrijkste lokale bronnen voor de emissies van NO₂ en PM₁₀ zijn het wegverkeer en zogenaamde puntbronnen. Onderhavig bestemmingsplan is een beheerbestemmingsplan waarin geen grootschalige ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden. Daarmee zijn de effecten van de uitvoering van dit plan op de luchtkwaliteit nihil.

Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichting);
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen, buisleidingen);
- het gebruik van luchthavens.

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals omwonenden.

Het beleid is verankerd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen² (Bevi), de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen³ (Revi), en verder uitgewerkt / toegelicht in o.a. de Handleiding Externe Veiligheid Inrichtingen⁴ en de Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico⁵. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het beleid gebaseerd op de Nota Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen⁶ (RNVGS). Deze is recent verder geoperationaliseerd en verduidelijkt middels de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen⁷.

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Op grond van de risicobenadering worden grenzen gesteld aan de risico's gelet op de kwetsbaarheid van de omgeving en vice versa. De toepassing van de risicobenadering heeft dus primair betrekking op de onderdelen pro-actie, preventie en preparatie van de veiligheidsketen. Het beleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers te beschermen tegen de gevolgen van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit kan door maatregelen te treffen bij of aan de bron (inrichtingen, auto's etc.) en door de restrisico's te beperken, bijvoorbeeld door zonering. Het doel wordt vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats verblijft, komt te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval met gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij meestal geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico.

² Besluit van 27 mei 2004, houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer (Besluit externe veiligheid inrichtingen), Staatsblad 2004, 250

³ Regeling van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 8 september 2004, nr. EV2004084072, houdende regels met betrekking tot afstanden en de wijze van berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico ter uitvoering van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Regeling externe veiligheid inrichtingen), Staatscourant 2004, 183

⁴ Handleiding Externe Veiligheid inrichtingen, InfoMil, juni 2004

⁵ Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico, Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, augustus 2004

⁶ Kamerstukken II, 1995/96, 24 611, nr. 1

⁷ Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, juli 2004

Groepsrisico

Ten aanzien van het groepsrisico (GR) is een oriënterende waarde vastgelegd. Deze wordt uitgedrukt in de kans dat per jaar een groep van 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting of transportroute en een ongewoon voorval binnen die inrichting of op die transportroute waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico kan worden weergegeven in een grafiek met op de horizontale as het aantal dodelijke slachtoffers en op de verticale as de cumulatieve kansen per jaar op ten minste dat aantal slachtoffers. De kans dat (een groep) slachtoffers vallen, wordt weergegeven met een curve (de fN-curve).

Een belangrijke factor bij het bepalen van het groepsrisico is het aantal personen dat zich in de omgeving van de risicovolle activiteit bevindt. Dit aspect kan vanuit de ruimtelijke ordening, door het toestaan of juist uitsluiten van functies waarbij een hoge personendichtheid in een bepaald gebied, worden beïnvloed.

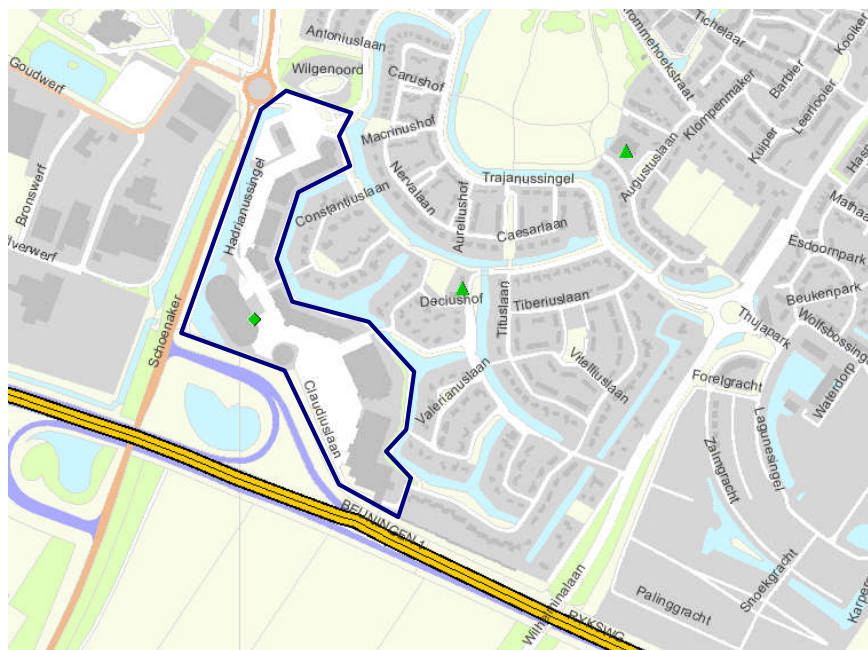
Gevolgen voor dit bestemmingsplan

In het Bevi is vastgelegd dat voldaan moet worden aan de eisen van het besluit bij nieuwe activiteiten/situaties. Het gaat daarbij niet alleen om het oprichten van of veranderen van inrichtingen of projecteren van nieuwe bestemmingen. Ook bij het vaststellen of herzien van een bestemmingsplan, inclusief de goedkeuring daarvan, dient de externe veiligheid te worden beoordeeld.

Voor het plangebied is beoordeeld of sprake is van activiteiten met gevaarlijke stoffen in en in de omgeving van het plangebied, die mogelijk risico's zouden kunnen opleveren. Meer specifiek is gekeken naar de aanwezigheid van bedrijven die zijn aangewezen in het Bevi, waaronder LPG-tankstations, transportroutes over weg/spoor/water en buisleidingen.

Uit deze inventarisatie volgt dat geen LPG-tankstation in of nabij het plangebied aanwezig is, noch ondergrondse buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen. Er is in de nabijheid van het plangebied wel een transportroute van gevaarlijke stoffen bekend die vanuit de veiligheidsbeoordeling in beschouwing moeten worden genomen, namelijk de A73.

Er ligt geen PR-contour over het plangebied en ook vanuit het GR zijn er geen aandachtspunten (blijkens de risicoatlas en provinciale risicokaart).



Uitsnede risicokaart met globale aanduiding plangebied (blauwe omkadering)

Verder zijn er geen ontwikkelingen in het plan opgenomen waarbij de persoonsdichtheid significant toeneemt. Het GR neemt dan ook niet toe.

5.2. Waterhuishouding

Waterschap Rivierenland

De algemene randvoorwaarden van het waterschap zijn van toepassing. De inhoudelijke uitgangspunten die het waterschap hanteert bij de watertoets zijn gebaseerd op de wettelijke taken die het waterschap heeft en het beleid van het waterschap voor de wijze waarop die taken zijn ingevuld. Er is beleid ontwikkeld om wateroverlast bij hevige regenval te voorkomen. 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 verhard oppervlak tot 5 ha kan de vuistregel van 436 m³ waterberging per hectare verharding worden gebruikt, mits er geen complicerende zaken zoals kwel aan de orde zijn.

Gemeente Beuningen

Waterplan

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.

- Afkoppelen: het Afkoppelen van 25% van het verhard oppervlak van het gemengd stelsel in 2010. 100% afkoppelen bij uitbreidingsplannen.
- Waterkwaliteit: verbeteren van de oppervlaktekwaliteit in Beuningen conform de functie toekenning van het oppervlaktewater.

- 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:
 1. natuurlijk water
 2. belevingswater
 3. kijkwater
 Het beheer en onderhoud wordt hierop aangepast.
- 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.
- Waterbeleving: Water meer zichtbaar maken en elementen toevoegen, zodat het water meer beleefd wordt.

Plangebied

Het bestemmingsplan gaat uit van het vastleggen van de bestaande ruimtelijke situatie. In dat kader wordt ook de bestaande situatie gerespecteerd. Er is geen sprake van uitbreiding van bebouwing en/of verharding.

Oppervlaktewater

Watergangen en –partijen worden algemeen toegestaan binnen de bestemming 'Water'.

Afvalwater

De huidige bebouwing voert het afvalwater af middels een gemengd stelsel op de riolering van Beuningen.

Hemelwater

In de huidige situatie is er geen verhard oppervlak afgekoppeld van de riolering.

5.3. Flora & fauna

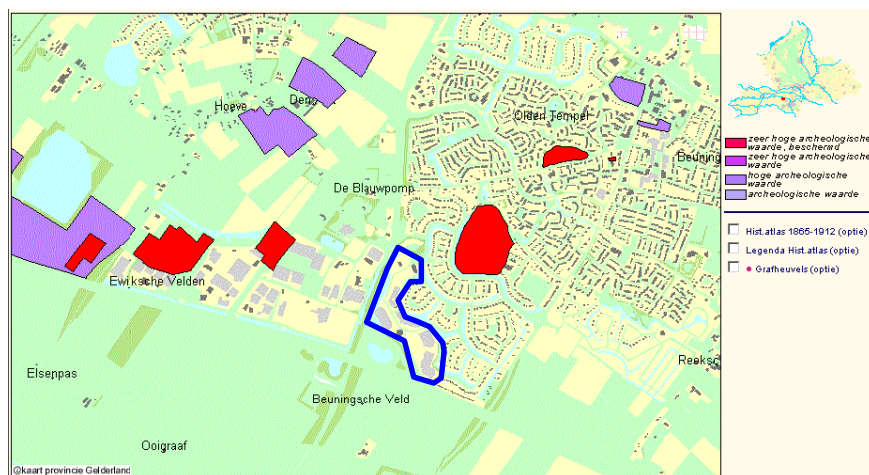
Het bestemmingsplan gaat uit van het vastleggen van de bestaande ruimtelijke situatie. Er worden geen ruimtelijke ingrepen toegelaten waarvoor een natuurtoets noodzakelijk is.

5.4. Archeologie

De gemeente Beuningen heeft een rijk bodemarchief. Het beleid van de rijksoverheid is gericht op het behoud van dit archeologische erfgoed. Bij nieuwe bestemmingsplannen (actualisatie) wordt verwacht dat gehandeld wordt in de geest van het Verdrag van Malta. Dit betekent dat gekeken moet worden naar archeologie en dat archeologische waarden zo nodig beschermd worden in het bestemmingsplan.

Rondom het plangebied liggen verschillende archeologische monumenten. Zo is het Heuvepark een wettelijk beschermd monument. Delen van industrieterrein De Schoenaker zijn ook wettelijk beschermd.

Bij de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten zijn geen archeologische vondsten in het plangebied bekend. Volgens de Indicatie Kaart Archeologische Waarden (IKAW) heeft het plangebied een middelhoge verwachtingswaarde.



Aangezien hier sprake is van een consoliderend bestemmingsplan worden er geen regels opgenomen ter bescherming van de archeologie. Bij ontheffingsprocedures zal de gemeente per geval kijken naar de archeologische verwachting van het plangebied en indien nodig onderzoek laten uitvoeren om zodoende inzicht te krijgen in de aan- of afwezigheid van archeologische waarden, met als doel daarmee het archeologisch erfgoed te beschermen.

5.5. Leidingen

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

6. JURIDISCH PLAN

6.1. 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 bouwvergunning. 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 bouwvergunning 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 verbeelding⁸ (plankaart) en de regels. Verbeelding en regels dienen in samenhang met elkaar te worden begrepen.

Met ingang van 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Op basis van deze wet zijn in het bestemmingsplan de benamingen van enkele begrippen veranderd (regels in plaats van voorschriften, ontheffing in plaats van vrijstelling) 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 wet is nu in artikel 7.10 Wro 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 vooruitgelopen op 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.

⁸ Na 1 januari 2010 zal het primaat niet langer bij een analoge plankaart maar bij een digitale verbeelding liggen. 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.

6.2. 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;
- *Ontheffing van de gebruiksregels*
In de bestemming "gemengd" is een ontheffingsbepaling opgenomen voor de vestiging van grootschalige detailhandel.

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 opgenomen dat ondergronds bouwen niet is toegestaan, behoudens indien hiervoor door burgemeester en wethouders ontheffing is verleend.
- *Algemene gebruiksregels*
In dit artikel zijn bepaalde vormen van gebruik uitgesloten welke niet wenselijk zijn binnen het plangebied. Het betreft onder meer coffeeshops, seksinrichtingen en detailhandel in dagelijkse artikelen (bijvoorbeeld supermarkten).
- *Algemene ontheffingsregels*
In dit artikel is een algemene ontheffingsregel opgenomen voor gebouwen van openbaar nut, alsmede een ontheffingsbepaling teneinde ondergronds te kunnen bouwen. Door deze ontheffing is het mogelijk om bij een tekort aan parkeerplaatsen een ondergrondse parkeergarage te realiseren.
- *Algemene procedureregels:*
hierin wordt aangegeven dat indien gebruik wordt gemaakt van een ontheffingsbevoegdheid, de procedure als voorgeschreven in afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht gevolgd dient te worden.

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

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

6.3. 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.

Gemengd

Voor de bestemmingsregeling van “gemengd” is aansluiting gezocht bij het door Droogh Trommelen en partners verrichte onderzoek naar detailhandel in shoppingpark De Heuve (zie de bijlage bij het bestemmingsplan).

Binnen de bestemming is uitsluitend volumineuze detailhandel toegestaan, met een minimale brutovloeroppervlakte van 500 m². Er is gekozen voor het opnemen van een minimale brutovloeroppervlakte, om aan te geven dat er uitsluitend detailhandelszaken gevestigd mogen worden die niet in het centrum

passen of thuishoren. In aanvulling op het voorgaande geldt dat maximaal 10 % van de netto-vloeroppervlakte mag worden gebruikt voor detailhandel in branchevreemde artikelen tot een maximum van 500 m² en 100 m² per branchegroep. Door middel van deze aanvulling wordt enige flexibiliteit gecreëerd teneinde branchevreemde detailhandel mogelijk te maken. Voor de dierenafdeling binnen het tuincentrum 'Overvecht' is een regeling opgenomen teneinde een oppervlakte van 250 m² aan detailhandel in dierbenodigdheden mogelijk te maken.

Vestiging van reguliere detailhandel is in principe niet toegestaan aangezien dit de voorzieningenstructuur in het centrum kan schaden en daarmee kan leiden tot leegstand in de binnenstad.

Burgemeester en wethouders kunnen echter wel ontheffing verlenen teneinde grootschalige detailhandel toe te staan binnen het plangebied, hier zijn echter wel voorwaarden aan verbonden.

Zo dient de grootschalige detailhandelsvestiging complementair te zijn aan het centrum en dient de winkel laagfrequent te worden bezocht. Bij laagfrequent bezoek kan bijvoorbeeld gedacht worden aan detailhandel in fitnessapparatuur of bruin- en witgoed.

Verder dient de vestiging een minimale oppervlakte te hebben van 1.500 m² en mogen er door de ontheffing niet meer dan 3 winkels op het gebied van grootschalige detailhandel aanwezig zijn binnen Shoppingpark De Heuve. De omvang van grootschalige detailhandel is bovendien gemaximeerd op 5.500 m².

De al aanwezige grootschalige detailhandel (Topshelf) is voorzien van een specifieke aanduiding op de verbeelding.

Verder zijn binnen deze bestemming recreatieve activiteiten, zoals squash, laserschieten en bowlen toegestaan.

De binnen deze bestemming voorkomende horecavoorzieningen zijn specifiek aangeduid op de verbeelding en op die manier positief bestemd. Wel kunnen zij vrij gemakkelijk omschakelen naar detailhandel.

Hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Binnen deze aanduiding mag in maximaal 2 bouwlagen gebouwd worden tot een maximale hoogte van 12,0 m en met een minimale hoogte van 8,5 m. Deze minimale hoogte is opgenomen om een voldoende geluidwerende werking van de bebouwing te kunnen bewerkstelligen. Buiten het bouwvlak zijn uitsluitend andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

Horeca

Het bestaande McDonalds-restaurant is bestemd als horeca. Binnen deze bestemming heeft men de mogelijkheid om de functie van restaurant te veranderen in een lunchroom/cafetaria, echter niet in een andere horecavoorziening zoals een discotheek, hotel of een coffeeshop.

Hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Binnen deze zone mag in maximaal 2 bouwlagen gebouwd worden tot een maximale hoogte van 12,0 m en met een minimale hoogte van 8,5 m. Deze minimale hoogte is opgenomen om een voldoende geluidwerende werking van de bebouwing te kunnen bewerkstelligen. Buiten het bouwvlak zijn uitsluitend andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

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.

Water

De in het plangebied aanwezige vijvers en watergangen zijn bestemd als “water”. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

Waterstaat - Waterlopen

Ter bescherming van de A-watergang aan de zuidzijde van het plangebied is de dubbelbestemming “waterstaat – waterlopen” opgenomen. Binnen de dubbelbestemming zijn uitsluitend bouwwerken ten dienste van de watergang toegestaan. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen teneinde bouwwerken ten behoeve van de onderliggende bestemming(en) op te richten, hierbij dient wel vooraf advies van de beheerder van de watergang ingewonnen te worden.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1. Exploitatie

Bij de motivering van het bestemmingsplan is reeds aangegeven, dat het onderhavige bestemmingsplan gericht is op het bevestigen en regelen van het huidig gebruik, het (zodanig) vastleggen van ruimtelijke kenmerken van de bebouwde en onbebouwde ruimte en het actualiseren van de bestemmingsregeling. Het bestemmingsplan brengt als zodanig geen financiële consequenties met zich mee voor de gemeente.

Daarmee is de economische uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan in voldoende mate aangetoond.

Daar het hoofdzakelijk een beheerplan betreft, de juridisch-planologische mogelijkheden die in het vigerende bestemmingsplan opgenomen zijn reeds vrij ruim zijn, en er slechts enkele ondergeschikte ontwikkelingen zijn, acht de gemeente het niet waarschijnlijk dat er planschade zal ontstaan.

7.2. Handhaving

In het kader van de actualisering van bestemmingsplannen dient ingevolge aanbeveling 4 van de IRO een handhavingsparagraaf te worden opgenomen. Hierbij dient met name te worden aangegeven, hoe met de bestaande illegale situaties dient te worden omgegaan.

Handhaving kan kortweg worden omschreven als: elke handeling die erop gericht is de naleving van rechtsregels te bevorderen of een overtreding te beëindigen.

Handhaving kan ook worden gezien als:

- het stellen van normen c.q. grenzen;
- het uitvoeren van normen (vergunningverlening) c.q. norm conform handelen;
- het houden van toezicht;
- het opleggen van sancties.

Handhaving wordt om meerdere redenen door bestuursorganen toegepast. Genoemd kunnen worden:

- handhaving levert een wezenlijke bijdrage aan het bereiken van de doelstelling van beleid, door middel van wet- en regelgeving;
- handhaving leidt tot toename van rechtszekerheid en rechtsgelijkheid;
- handhaving leidt tot toename van een grotere acceptatie van wet- en regelgeving;
- handhaving leidt tot toename van geloofwaardigheid, betrouwbaarheid en integriteit van de overheid.

Het niet naleven van een bestemmingsplan komt neer op het ondergraven van één van de meest waardevolle en invloedrijkste

instrumenten van de gemeentelijke overheid. Daarnaast is een dergelijke inbreuk een aantasting van één van de belangrijkste waarborgen die de burger op gemeentelijk niveau heeft. De burger mag immers verwachten, veelal eisen, van de gemeentelijke overheid dat zij de regelgeving die zij in het bestemmingsplan heeft opgenomen ook zal handhaven. Bovendien tast het niet naleven en handhaven van het bestemmingsplan de geloofwaardigheid van de gemeente in het algemeen aan. Om deze redenen is het noodzakelijk de handhaving van de bestemmingsplannen ter hand te nemen en blijven nemen.

Het ruimtelijke beleid, zoals de gemeente Beuningen dat voor haar grondgebied heeft vastgesteld, vindt voor het belangrijkste deel haar weerslag in de vastgestelde bestemmingsplannen. Hierin is voor het stedelijk- en landelijk gebied, de kernen, de industrieterreinen en de verschillende individuele percelen het juridische toetsingskader neergelegd die het gemeentebestuur in die gebieden wil verwezenlijken. Aan het vaststellen van een bestemmingsplan gaat een uitgebreide en zorgvuldige voorbereiding vooraf. Er wordt een "uitgebreide" inventarisatie gemaakt van de bestaande situatie binnen het plangebied teneinde deze op te kunnen nemen in het bestemmingsplan. Bovendien vindt er uitgebreid overleg plaats met belanghebbenden, door middel van overleg- en inspraakrondes inzake het voorontwerp en ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan, voorafgaand aan het vaststellen van het bestemmingsplan.

Deze uitgebreide voorbereidingen hebben een duidelijk doel. Het bestemmingsplan dient een zorgvuldig opgesteld plan te zijn, waarin de verworvenheden van de democratische rechtsstaat doorklinken. Het bestemmingsplan heeft immers, zodra het rechtskracht heeft, een enorme impact op het gemeentelijke grondgebied. Deze werking wordt, met name door burgers, nogal eens onderschat. Het bestemmingsplan kan bijvoorbeeld het gebruik van in eigendom zijnde onroerende zaken zowel beperken als verruimen. Bovendien is het bestemmingsplan een criterium waaraan bouwplannen moeten worden getoetst en kan het een grondslag zijn voor het toepassen van strafrechtelijke, privaatrechtelijke en bestuursrechtelijke dwangmiddelen, waarvan de kosten veelal verhaald kunnen worden op de overtreder. De juridische status van het bestemmingsplan kan dan ook het best verduidelijkt worden met de leken term: "gemeentelijke wet".

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is de bestaande situatie (hoofdgebouwen en gebruik van deze hoofdgebouwen) geïnventariseerd. Alle bestaande functies zijn positief bestemd.

8. OVERLEG & INSPRAAK

8.1. Overleg

Al in 2007 is het plan in het kader van het vooroverleg besproken. Het toen nog geldende Besluit op de Ruimtelijke Ordening (BRO) gaf 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 naar de volgende instanties gestuurd:

- Kamer van Koophandel Centraal Gelderland;
- Provincie Gelderland;
- Vrom-inspectie Oost;
- Waterschap Rivierenland.

De beantwoording van de overlegreacties is opgenomen in de nota overleg en inspraak die als externe bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd.

8.2. Inspraak

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft op grond van gemeentelijke inspraakverordening vanaf 25 januari 2007 gedurende zes weken ter inzage gelegen op de afdeling VROM in het gemeentehuis te Beuningen. Gedurende deze periode konden inspraakreacties worden ingediend. Circa 80 belanghebbenden hebben, verdeeld over 13 verschillende reacties, gereageerd.

De beantwoording van de inspraakreacties is opgenomen in de nota overleg en inspraak die als externe bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd.

8.3. Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in het kader van de zienswijzen van 10 december 2009 t/m 20 januari 2010 voor een ieder ter visie gelegen. Tijdens de ter inzage ligging zijn geen zienswijzen ingediend.