



Bestemmingsplan

Toelichting

BESTEMMINGSPLAN

Inhoud :
IDN-nummer :
Projectnummer :
Profitmanagernr. :
Opdrachtgever :
Opsteller :
Status :
Datum :



Pouderoyen Compagnons vormgeving van stad en land is een handelsnaam van Pouderoyen BV

St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ NIJMEGEN
tel: 024-3224579
fax: 024-3241240
e-mail: info@pouderoyen.nl
www.pouderoyen.nl

IBAN NL29 RABO 0154 8198 75
KVK 14 06 66 14
BTW NL 8104.81.996 B01

INHOUD**BLZ**

1. INLEIDING	3
1.1. Aanleiding en doel.....	3
1.2. Planvormingsproces.....	4
1.3. Planlocatie.....	4
1.4. Vigerend bestemmingsplan.....	5
1.5. Leeswijzer	5
2. PLANTOELICHTING	6
2.1. Planontwikkeling.....	6
2.2. Toetsingskader effecten op de omgeving	9
2.3. Parkeertoets	12
3. BELEIDSKADER	13
3.1. Nationaal beleid.....	13
3.2. Provinciaal beleid	14
3.3. Gemeentelijk beleid.....	17
4. PLANOLOGISCH RELEVANTE ASPECTEN	21
4.1. Bodem	21
4.2. Water.....	23
4.3. Geluid	25
4.4. Bedrijven en milieuzonering	25
4.5. Stikstof.....	26
4.6. Luchtkwaliteit.....	27
4.7. Externe veiligheid	28
4.8. Archeologie	28
4.9. Cultuurhistorie	29
4.10. Natuurwaarden	30
4.11. Verkeer	31
4.12. Conclusie	31
5. PLANEXPLOITATIE EN UITVOERBAARHEID	32
6. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	33
6.1. Coördinatiebesluit 4 juli 2019	33

7. JURIDISCHE PLANTOELICHTING	34
7.1. Algemeen	34
7.2. Bestemmingsregels.....	34
7.3. Voorwaardelijke verplichting.....	35

Bijlage(n) bij de ruimtelijke onderbouwing

Bijlage 1	Inrichtingstekening (blad 1 t/m 4)
Bijlage 2	Bodemonderzoek
Bijlage 3	Stikstofberekening
Bijlage 4	AERIUS berekening – 1
Bijlage 5	AERIUS berekening – 2
Bijlage 6	Archeologisch onderzoek
Bijlage 7	Quicksan flora en fauna
Bijlage 8	Bouwplan Blok 1
Bijlage 9	Bouwplan Blok 2
Bijlage 10	Bouwplan Blok 3
Bijlage 11	Ontwerpbesluit Omgevingsvergunning
Bijlage 12	Omgevingsvergunning
Bijlage 13	Verkavelings- en inrichtingsschets
Bijlage 14	Bouwplan Hubertushof

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding en doel

Aan de Rijksstraatweg 223 te Beek-Ubbergen staat de Hubertushal. Het betreft een complex voor indoor tennis met ondersteunende horeca en andere faciliteiten. Daarbij staat een bedrijfswoning. Het terrein is gelegen tussen de bebouwing aan de Rijksstraatweg (zuidzijde), Accaciastraat (oostzijde) Esdoornstraat (noordzijde) en Blekershof (westzijde).

De locatie is sinds medio jaren 60 vorige eeuw in gebruik als tennishal en later ook als squashhal. De afgelopen jaren is de behoefte aan indoor tennis sterk teruggelopen. In de avonduren wordt nog wel gebruik gemaakt van de 2 squash ruimten. Gezien de omvang en ouderdom van de hal, is de exploitatie sterk onder druk komen te staan. De huidige exploitatie is niet meer rendabel en dekt slechts een deel van de kosten. Een reëel inkomen is nauwelijks nog te verwerven. De locatie is expliciet bestemd als "Sport" en biedt geen mogelijkheden voor andere functies. Verpaupering van het gebied dreigt indien geen andere functie kan worden gegeven aan het gebied en de opstallen.

De eigenaar heeft Zwartbol Planontwikkeling & Advies B.V. middels een overeenkomst opdracht gegeven om de ontwikkelmogelijkheden te onderzoeken. Inmiddels is dit onderzoek afgerond en is onderstaande stedenbouwkundig plan door zowel de gemeente als door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit akkoord bevonden.



Stedenbouwkundig plan

1.2. Planvormingsproces

Vanwege de centrale ligging in het dorp is in eerste instantie contact gelegd met enkele binnen de gemeente Berg en Dal gevestigde woon- en zorginstellingen, om de mogelijkheden voor (zorg-gerelateerde) woonvormen te onderzoeken. Hoewel partijen de locatie als zeer interessant beschouwen, zien zij geen mogelijkheden om te investeren in de ontwikkeling van de locatie, ten behoeve van huisvesting van hun cliënten of woondoelgroepen. Daarom is ingezet op een private ontwikkeling.

Samen met de ontwikkelaar zijn bijeenkomsten met de omgeving belegd in het Kulturhus te Beek. Tijdens deze bijeenkomsten zijn eerst de omgevingsbelangen geïnventariseerd waarmee bij een planontwikkeling rekening wordt gehouden. En vervolgens is door de ontwikkelaar een modellenstudie gepresenteerd voor woningbouw op de locatie. Zijn eerste plan betrof appartementenbouw waarbij het parkeren ondergronds werd opgelost. De omwonenden wensten geen appartementengebouw op de locatie, vanwege de omvang en privacy (inkijk). Vervolgens is in overleg tussen gemeente en de ontwikkelaar gekozen voor een aangepast plan waarmee tegemoet gekomen wordt aan de reactie van de omgeving.

Hij heeft inmiddels aan de omwonenden een nieuwe schets voorgelegd met 11 grondgebonden koopwoningen (twee blokjes van 3 en één van 5). Voor de voorgestelde nieuwe inrichting met 11 grondgebonden koopwoningen is wél veel meer draagvlak vanuit de omgeving.

De verkavelingsschets met 11 grondgebonden woningen is ook voorgelegd aan de gemeenteraad. In zijn vergadering van 4 juli 2019 heeft de gemeenteraad een positieve grondhouding aangenomen over dit nieuwe plan. De gemeenteraad heeft tevens besloten om voor de realisatie van dit plan toepassing te geven aan artikel 3.30 Wro waarbij de te nemen besluiten over het bestemmingsplan en de te verlenen omgevingsvergunning voor deze herontwikkeling gecoördineerd in procedure worden gebracht.

1.3. Planlocatie

Bestaande situatie

De locatie is gelegen in het stedelijk gebied van de kern Beek. Kadastraal is de locatie bekend onder Gemeente Ubbergen, sectie B, nummers 4059, 4060, 4801 en 1735 (ged). De oppervlakte van het terrein, inclusief de woning, bedraagt circa 3.000 m². Het totaal bebouwde oppervlak van de locatie bedraagt 1.545 m²; de sporthal (1.408 m², bouwjaar 1968) en de woning (137 m², bouwjaar 1974). Dat is ruim 50%.

Daarnaast bestaat een deel van het terrein uit terreinverharding met klinkers, tegels en grind. De bestaande bedrijfswoning staat op het noordwestelijke perceelsgedeelte en zal bij de nieuwe planontwikkeling behouden blijven.

De locatie is momenteel ontsloten vanaf de Rijksstraatweg.

1.4. Vigerend bestemmingsplan

Voor deze gronden vigeert het bestemmingsplan Kern Beek, vastgesteld 16 mei 2013. Het plan is gepubliceerd op ruimtelijkeplannen met het identificatie: NL.IMRO.0282.BpKernBeek-VSG1. De planlocatie kent zoals aangegeven de bestemming Sport.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen)

Het geldende bestemmingsplan met deze sportbestemming biedt geen mogelijkheden voor een passend hergebruik van deze locatie. Daarom is gekozen voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan met een invulling ten behoeve van wonen. Hiervoor zal de grote sporthal worden gesloopt en worden ter plaatse 11 grondgebonden woningen gerealiseerd. De bestaande beheerderswoning krijgt ook een woonbestemming (woonfunctie).

1.5. Leeswijzer

Na deze inleiding volgt een toelichting op het plan. In hoofdstuk 3 is de toets van het initiatief aan het relevante planologisch beleid uitgewerkt. Daarna worden de planologisch en milieukundig relevante aspecten belicht. In de afsluitende hoofdstukken zijn de exploitatie en uitvoerbaarheid van het plan toegelicht en is de juridische plantoelichting opgenomen.

2. PLANTOELICHTING

Sprake is van een inbreidingslocatie waarbij een grote sporthal plaats maakt voor 11 grondgebonden woningen. Een dergelijke invulling nabij het centrum van Beek acht de gemeente planologische en ruimtelijk aanvaardbaar. Ook de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft in haar verslag van 19 april 2019 ingestemd met het volume van de 3 te bouwen blokjes woningen. Zij hebben daarbij aangegeven dat een dergelijke bebouwing qua thema goed past in deze omgeving. Ook op basis van de gemeentelijke structuurvisie is een dergelijk aantal woningen op deze plek passend. Deze functieverandering en transformatie naar wonen past binnen de gemeentelijke doelstelling. En met deze herontwikkeling wordt leegstand en verpaupering voorkomen.

2.1. Planontwikkeling

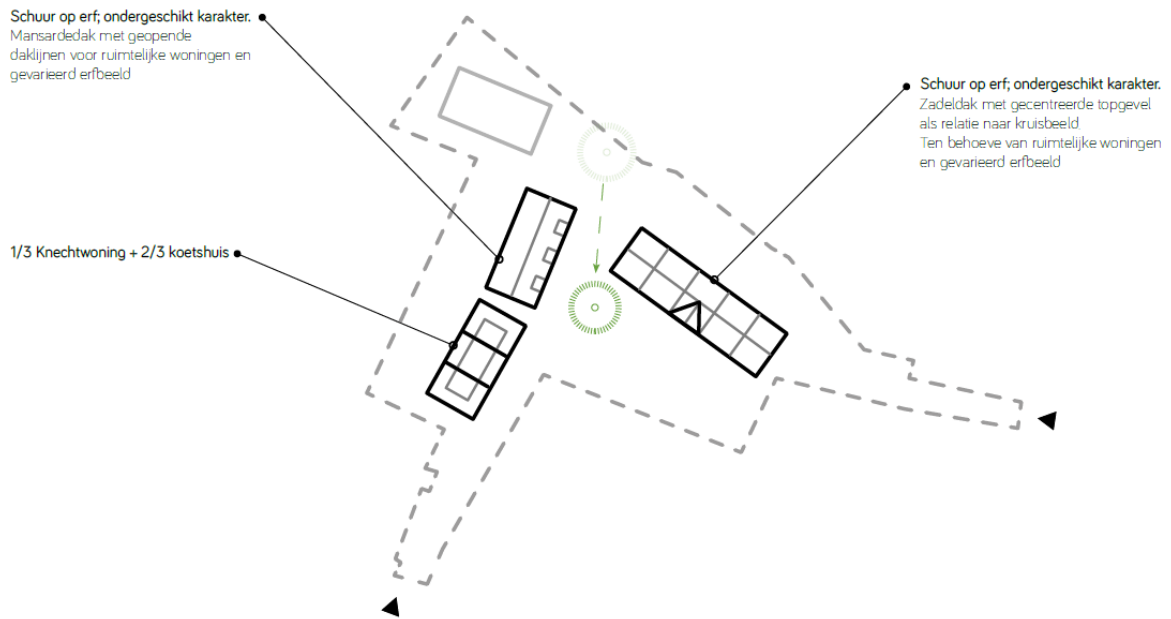
Op de locatie wordt de bestaande sporthal (nu ingeklemd door achtertuinen) gesloopt om de nieuwbouw mogelijk te maken. In de uiterste noordwestelijke hoek van het perceel wordt de bestaande woning behouden als vrijstaande woning in de nieuwe opzet. Daaraan worden drie blokjes met in totaal 11 woningen toegevoegd. De hoofdingang van dit nieuwe hofje sluit blijvend aan op de Rijksstraatweg, met een ondergeschikte toegang voor langzaam verkeer, bestemmings- en calamiteitenverkeer vanaf de Acaciastraat.

Het plangebied kent een aflopend maaiveld van de hoger gelegen Rijksstraatweg naar de noordelijke aansluiting aan de achtertuinen van de woningen aan de Esdoornstraat. Om op een goede wijze aan te sluiten bij de omgeving, zal dit terreinbeloop op hoofdlijnen behouden blijven. De woonblokjes worden daardoor met het bouwpeil afgestemd op het omgevingspeil.

De 3 blokjes zullen ieder een eigen architectuurbeeld krijgen, zodat aangesloten wordt bij de stedenbouwkundige structuur van de Rijksstraatweg. Deze locatie vormt daarmee na realisatie een nieuw gestrekt achtererf aan de Rijksstraatweg met daarop een logische bebouwingsreeks.



Planconcept woonblokjes (bron Palazzo)



Planconcept woonblokken (bron Palazzo)

Het woonblokje direct achter de bestaande bebouwing aan de Rijksstraatweg heeft daarbij sterke verwantschap met het bestaande gebouw aan de entree (de bloemenwinkel), terwijl de gebouwen meer achter op het erf een ondergeschikte, meer sobere vormgeving zullen krijgen.

Hierna volgt de impressies van de gebouwgevels zoals die in de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit zijn besproken. De vanaf de entree aan de Rijksstraatweg gezien eerste driekapper (meest dichtbij de villabebouwing aan de Rijksstraatweg) heeft verwantschap met de bestaande bouw en krijgt daardoor de meest rijke uitstraling. Binnen de hiërarchie van de drie nieuw te bouwen volumes, is dit ruimtelijk het meest belangrijk in verband met de samenhang. De opzet van twee bouwlagen met schildkap kan mogelijk worden uitgewerkt met de thema als 'koetshuis' met een knecht'.



Impressie eerste woonblok (bron Palazzo)

De tweede driekapper achter en iets lager dan de voorgaand eerste gebouw krijgt een ondergeschikte uitstraling in architectuur. Ook hier wordt een verwantschap voorzien met het thema van een bijgebouw – in het achtertuin gebied van de villa-.



Impressie eerste woonblok (links), tweede (midden) en derde (rechts, bron Palazzo)

Het derde bouwvolume met 5 woningen heeft een nokrichting parallel aan de Rijksstraatweg. De uitstraling van dit derde volume dient anders te zijn dan de andere twee. Hiermee leest elk volume individueel en niet projectmatig.

Alle nieuwe woningen zijn met achtertuinen gericht naar de bestaande achtertuinen van de belendende woonpercelen. De voorzijden zijn gericht naar de gezamenlijke ontsluiting, die als een erf wordt vormgegeven en met verwantschap met het tuinmilieu rond de planlocatie. Daartoe wordt op enkel cruciale plaatsen in het plan groen toegevoegd; een groenstrook voor het derde woongebouw en solitaire bomen voor en naast dit derde gebouw.



Impressie plan (bron Palazzo)

2.2. Toetsingskader effecten op de omgeving

De VNG-brochure

De VNG heeft een handreiking voor de ruimtelijke ordeningspraktijk ontwikkeld, waardoor rekening kan worden gehouden met de effecten van voorgenomen of bestaande activiteiten op de directe omgeving: de VNG brochure 'bedrijven en milieuzonering'.

In de ruimtelijke ordeningspraktijk geldt de VNG-brochure als belangrijkste en – volgens vaste jurisprudentie – maatgevende handreiking voor het bepalen van de milieueffecten van een activiteit op zijn omgeving. De brochure maakt een onderscheid tussen locaties waar functiescheiding feitelijk aanwezig en/of beleidsmatig gewenst is (bijv. bedrijventerrein ten opzichte van woonwijk) en locaties waar functiemenging feitelijk aanwezig en/of beleidsmatig gewenst is (bijv. een dorpskern).

Bij functiescheiding is bijlage 1 van toepassing:

Richtafstandenlijsten voor milieubelastende activiteiten;

Bij functiemenging is bijlage 4 van toepassing:

Staat van Bedrijfsactiviteiten (voor gebieden met) functiemenging.

Functiemenging als uitgangspunt

De Hubertushof ligt in (de schil van) een dorpskern. Bij het toestaan van de verschillende functies in dit deel van de kern is functiemenging uitgangspunt. Een gevarieerde functiestructuur is van toegevoegde waarde voor de leefbaarheid van de kern.

Derhalve vormt de specifieke Staat van Bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging het toetsingskader (Bijlage 4 van de VNG-brochure).

De Staat van Bedrijfsactiviteiten geeft een overzicht van bedrijfsactiviteiten, die vanuit oogpunt van hinder goed inpasbaar zijn in gebieden met functiemenging, zoals een dorpskern.

De categorie-indeling bij de Staat van Bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging is als volgt:

- A. Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.
- B. Activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.
- C. Activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Bestaande en toekomstige gebruiksruimte

Het bestaande gebruik is op basis van de vigerende regeling in elk geval mogelijk, zijnde een sportvoorziening. De bestaande functie valt onder de A categorie. De nieuwe functie wonen heeft een vergelijkbaar effect op de omgeving en is daarmee inpasbaar. Andersom zal in deze omgeving een goed woon- en leefklimaat kunnen worden geborgd, omdat in de directe omgeving wonen en vormen van detailhandel aanwezig zijn, die eveneens behoren tot genoemde categorie A. activiteiten, die aanpandig of op korte afstand van de nieuwe woningen kunnen worden uitgevoerd.

Bouwhoogten in relatie tot de omgeving

De te hanteren gemeentelijke standaard voor de bouwhoogte van woningen van 10 meter is ook voor deze planlocatie ruimtelijk en stedenbouwkundig acceptabel. Deze bouwhoogte is ook gehanteerd in het geldende bestemmingsplan voor de woningen aan de Acaciastraat, Blekershof, Esdoornstraat en Rijksstraatweg. Het plangebied kent wel een sterk geaccidenteerd terrein, aflopend van Rijksstraatweg (hoogste punt) naar Esdoornstraat. De te bouwen blokjes zullen trapsgewijs worden gebouwd. Daarbij wordt rekening gehouden met het geaccidenteerd terrein. Het Gelders Genootschap heeft ook een positief advies gegeven over het bouwvolume van de 3 te bouwen blokjes. Met inachtneming van het advies van het Gelders Genootschap is de verkavelingsschets aangepast (verkaveling en situering 2 blokjes van 3 woningen). Ook zal de bouwhoogte van het eerste blokje iets lager dan 10 meter zijn.

Schaduwval door nieuwbouwwoningen

Bij het stedenbouwkundige plan is een schaduwstudie uitgewerkt. Daarin is te zien wat de schaduwval is van de huidige hal én bij de beoogde ontwikkeling van de 11 woningen. De schaduwval is in beeld gebracht op verschillende momenten in het jaar (februari, juni, oktober) en op verschillende momenten gedurende de dag (09:30, 12:30). Door de nieuwbouw zal op sommige momenten sprake zijn van meer schaduw in de tuinen bij een lage zonstand in de wintermaanden en in het najaar. Dit is niet gedurende de hele dag en ook niet in de hele tuin. Voor het aangrenzend perceel aan de Rijksstraatweg 215 betreft dit in de periode rond februari en oktober alleen in de ochtend (09:30). Voor een aantal tuinen aan de Esdoornstraat is sprake van meer schaduw in de maanden februari en oktober in de middag (12:30). Bij een hoge zonstand (zomermaanden) is geen sprake van schaduwval.

Overigens staan in de meeste tuinen nu ook al hoge struiken en bomen. Deze veroorzaken ook schaduwval. De nieuwbouw geeft dus op sommige momenten in het jaar op dagdelen meer schaduw in een deel van de achtertuin. Een groot deel van de aangrenzende tuinen heeft geen hinder van schaduwval van de nieuwbouw. Dit geldt temeer voor de omliggende woningen.

Ontsluiting van het plangebied

De locatie kent een hoofdontsluiting op de Rijksstraatweg. Namelijk de bestaande inrit voor de Hubertushal. De huidige breedte van deze inrit is te smal om voor autoverkeer in twee richtingen. De breedte van een toegangsweg moet minimaal 4,5 m zijn. De ontwikkelaar past zijn plan hierop aan. Hij heeft overeenstemming bereikt met de eigenaar van het aangrenzend perceel waardoor de ontsluitingsweg een breedte krijgt van ca 5 m.

De ontsluiting op de Acaciastraat is alleen bestemd als toegang van het langzaamverkeer voor bestemming en calamiteitenverkeer. Hier wordt ook geen doorgaande verkeersverbinding gerealiseerd. Maar alleen verkeer voor bestemming.

Gebruikers zijn dan hoofdzakelijk voetgangers, fietsers waaronder bromfietsen e.d., scootmobiel e.d. en hulpdiensten ingeval van calamiteiten. De huidige inrit wordt ook gebruikt als toegang naar de dubbele garage behorende bij de woningen Acaciastraat 7 en 9. De garages moeten ook voor deze woningen toegankelijk blijven. We beschouwen dat ook als 'langzaam' bestemmingsverkeer.

Achterpad Esdoornstraat

Uitgangspunt is dat het bestaande achterpad (in de huidige vorm en situering) gehandhaafd en toegankelijk blijft voor de aangrenzende bewoners van de Esdoornstraat. Het betreft hier geen openbaar pad, maar een pad in gedeeld eigendom van de aanliggende bewoners. Het achterpad ligt min of meer gelijk met de tuinen aan de Esdoornstraat. Het achterpad varieert in hoogte van 11,4 meter NAP naar 11,0 NAP. Het maaiveld achter de hal varieert van 11,6 naar 12,1 meter. Een dergelijk hoogteverschil is acceptabel. Wél zal de afwatering goed op eigen terrein dienen te geschieden (zie ook de waterparagraaf in deze toelichting).

Bestaande beheerderswoning

De beheerder van de Hubertushal heeft een beheerderswoning van 2 bouwlagen zonder kap achter de Hubertushal. Deze woning blijft bestaan en ligt buiten het ontwikkelingsgebied van de 11 grondgebonden woningen. De functie van deze woning verandert wel. De beheerderswoning zal daarom bij een herontwikkeling een woonbestemming krijgen. Daarbij is als uitgangspunt in dit bestemmingsplan opgenomen, dat de bestaande maatvoering van deze woning wordt vastgelegd. Daarmee wordt de privacy van de aangrenzende bewoners geborgd.

2.3. Parkeertoets

Teneinde een ongewenste parkeerdruk op de omgeving te voorkomen, is de woonfunctie naar aard en omvang onderworpen aan een parkeertoets. Aan de hand van de gemeentelijke parkeernorm is de parkeerbehoefte per type en aantal woningen doorgerekend, waarbij conform de gemeentelijke voorwaarde de parkeertallen binnen de bandbreedte gehanteerd zijn. Van belang daarbij is dat parkeren bij deze nieuwe functie niet leidt tot een onaanvaardbare parkeerdruk in de omgeving en dat op eigen terrein wordt voldaan aan de parkeernormen.

Normering

Voor de berekening van het aantal te realiseren parkeerplaatsen is uitgegaan van de volgende categorieën zoals de CROW die hanteert (ASVV 2012), waar binnen de bandbreedte min/max die het CROW geeft, de genoemde parkeernormen wordt geadviseerd. Op de locatie worden 11 woningen gebouwd. Eén woning (de beheerderswoning) is bestaand. Voor de parkeerbehoefte dient derhalve rekening te worden gehouden met 12 woningen. De parkeernorm volgens de ASVV 2012 ligt tussen de 1,6 en 2,4. Het gemiddelde hiervan (2,0) dient voor deze locatie te worden aangehouden voor het berekenen van het aantal parkeerplaatsen.

Vooraf bij gebiedjes die door hun ligging weinig mogelijkheden tot "overflow" hebben naar naastgelegen straten, voor parkeergelegenheid op piekmomenten (inclusief bezoek) en voor groei in de toekomst, zijn voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein extra belangrijk. Dat is ook bij de Hubertushof het geval. Daar is niet of nauwelijks mogelijkheid (ruimte) voor overflow naar het naastgelegen gebied.

Dit betekent dat voor deze herontwikkeling 24 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Binnen het plangebied zijn nu op basis van het stedenbouwkundige plan 24 parkeerplaatsen opgenomen. Dit is als randvoorwaarde opgenomen in de planregels van het bestemmingsplan.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk is het relevante beleidskader toegelicht. Vanwege de binnenstedelijke ligging en de beoogde woonfunctie is met name het woningbouwbeleid en functieveranderingsbeleid van de verschillende overheden van belang. Het meest relevante planologische beleidskader voor voorliggend initiatief is hierna samengevat.

3.1. Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan provincies en gemeenten. Voorliggend initiatief tot herontwikkeling van een locatie naar wonen binnen bestaand stedelijk gebied past binnen de SVIR.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van nationale en provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) respectievelijk provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen in o.a. gemeentelijke bestemmingsplannen.

Bro; ladder voor duurzame verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is per juli 2017 op onderdelen gewijzigd. In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'motivering duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze ladder stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken.

De motivering duurzame verstedelijking richt zich op substantiële veranderingen en bouwplannen, die qua aard en omvang zodanig zijn, dat voor mogelijke leegstand elders gevreesd zou kunnen worden. Het doel is om overbodige bouwplannen (kantoren, woningen) te voorkomen en hergebruik te stimuleren. Voorliggend plan is gericht op hergebruik van een leegstaand pand, in lijn met de bedoelingen van de Ladder.

Per 1 juli 2017 zijn een aantal wijzigingen op de eerdere ladder van kracht geworden. Op basis van deze gewijzigde tekst geldt in het geval dat het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dat de toelichting een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling.

Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte tevens een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Daarbij kunnen de beschikbaarheid en geschiktheid van de ontwikkelingsmogelijkheden in bestaand stedelijk gebied een rol spelen.

Voor zover deze ontwikkeling al als verstedelijking moet worden aangemerkt (het betreft immers een beperkte opgave van 11 nieuwe woningen op een locatie waar leegstand en verpaupering dreigt) kan worden geconcludeerd dat de locatie binnenstedelijk is. De behoefte aan deze woningen is verderop in deze toelichting toegelicht in relatie tot het gemeentelijk woningbouwprogramma dat regionaal is afgestemd.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding. Terzijde wordt opgemerkt dat aan de Ladder Duurzame Verstedelijking wordt voldaan, aangezien het plan zich richt op tegengaan van leegstand en verpaupering en het woonprogramma binnenstedelijk wordt gerealiseerd en past binnen de regionaal gemaakt afspraken over huisvesting.

3.2. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 hebben de Provinciale Staten de nieuwe omgevingsvisie van de provincie Gelderland vastgesteld. De omgevingsvisie is op 1 maart 2019 in werking getreden. De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is een structuurplan van de provincie Gelderland, met als doel een gaaf Gelderland te behouden en te ontwikkelen voor de toekomst. Daarbij staat een gezond, veilig, schoon en welvend Gelderland centraal.

In de omgevingsvisie is een zevental ambities opgenomen. Deze omvatten, in grote lijnen, de volgende onderwerpen:

- Energietransitie: van fossiel naar duurzaam

- Klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer
- Circulaire economie: sluiten van kringlopen
- Biodiversiteit: werken met de natuur
- Bereikbaarheid: duurzaam verbonden
- Vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio
- Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam

De provincie Gelderland geeft invulling aan voorgenoemde ambities door de zogenoemde 'DOE-principes':

- Doen: Er wordt breed gekeken en consequent gewerkt vanuit het perspectief van duurzaam én verbonden én economisch krachtig. Waar nodig worden regels en kaders gesteld;
- Laten: zaken die niet aansluiten op de omgevingsvisie worden niet gestimuleerd;
- Zelf: het goede voorbeeld wordt zelf gegeven, de nodige verantwoordelijkheid wordt genomen, en er is voldoende doorzettingsvermogen;
- Samen: er wordt met open vizier gewerkt en gebouwd aan gezamenlijke agenda's met partners, en er worden kansen voor innovatie en kennisdeling gestimuleerd.

Ruimtelijk beleid

Het provinciaal belang is gelegen in het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit. De klimaatbestendigheid wordt vergroot, de mogelijkheden om zonne- en windenergie op te wekken zijn in kaart gebracht en de natuur- en landschappelijke kwaliteit blijft behouden. De provincie zet zich in voor vitale steden en dorpen en voor een duurzame verstedelijking, gericht op versterking van de stedelijke netwerken, gecombineerd met aandacht voor de vitaliteit van kleine kernen en dorpen.

De kwalitatieve regionale opgave voor wonen is van provinciaal belang, net als het belang dat bij locaties met een bovenlokaal ontwikkelpotentieel die potenties benut worden. Het beleid voorziet in provinciale kaders voor het terugdringen van leegstand en overcapaciteit in gemeentelijke plannen en voor zorgvuldige locatie-afwegingen op regionaal niveau.

Voor wonen en werken geldt een regionale aanpak die gericht is op een gezonde en veilige woonomgeving, waarin mensen zich met elkaar verbonden voelen en die goed bereikbaar is en goede voorzieningen heeft.

Het voornemen heeft betrekking op het herontwikkelen van een bestaande bebouwde locatie, waarbij een bestaande woning behouden blijft en de niet herbruikbare sporthal wordt gesloopt en vervangen door nieuwbouw.

Hiermee wordt invulling gegeven aan de woonbehoefte en tegelijkertijd worden er duurzame oplossingen voorzien voor de waterhuishouding in het gebied en duurzame en energie-efficiënte woningbouw.

De locatie is opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma, dat is afgestemd met de stadsregio en provincie en speelt in op de behoefte in het woonsegment.

De planlocatie is gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied en daarmee buiten het Gelderse natuurnetwerk. Het voornemen leidt niet tot aantasting van landschappelijke kernkwaliteiten, verbetert de ruimtelijke kwaliteit van de locatie en past daarmee in de Omgevingsvisie.

Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening Gelderland is door Provinciale Staten op 24 september 2014 vastgesteld ter vervanging van de Ruimtelijke Verordening Gelderland en op 18 oktober 2014 in werking getreden. De omgevingsverordening is meermaals geactualiseerd (laatstelijk december 2018).

De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem.

De planlocatie is niet gelegen in het Gelderse natuurnetwerk, een waardevol open gebied of Nationaal landschap. Voor het plangebied zijn derhalve uitsluitend de sectorale bepaling met betrekking tot nieuwe woonlocaties (artikel 2.2.1.1) van belang. Nieuwe woonlocaties kunnen slechts worden toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio.

In het geldende regionale kwaliteitsprogramma (KWP3: 2010-2019) wordt de Stadsregio een netto woningbouwprogramma opgelegd van 26.000 woningen. De mogelijke toevoeging van een aantal wooneenheden in onderhavig pand past binnen het KWP3.

Herontwikkeling van de bestaande sportlocatie voor de functie wonen past binnen de beleidsregels uit de verordening en sluit aan bij het provinciaal ruimtelijk beleid.

3.3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Buitengewoon Ubbergen

Op 6 oktober 2011 heeft de gemeenteraad van Ubbergen de Structuurvisie Buitengewoon Ubbergen 2020 vastgesteld. Met deze structuurvisie geeft de gemeente haar visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor het gehele gemeentelijk grondgebied voor de periode tot 2020, met een doorkijk naar 2025. De ambities van de (voormalige) gemeente Ubbergen rondom functies als wonen, welzijn, zorg, mobiliteit, natuur en water, landschap, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit zijn



bebouwd
gebied



hierin in samenhang gebracht voor zover deze betrekking hebben op de ruimtelijke structuur van de dorpen, buurtschappen en het buitengebied. De visie biedt hiermee een actueel ruimtelijk kader voor de verschillende beleidsterreinen.

Uitsnede verbeelding Structuurvisie Buitengewoon Ubbergen

Deze herontwikkeling past binnen de gestelde (ruimtelijke) kaders in onze structuurvisie Ubbergen 2020. De locatie Hubertushal is als toekomstig te ontwikkelen woningbouwlocatie genoemd in deze structuurvisie (hoofdstuk 3.4 Wonen, blz 36: "Woningbouw wordt gerealiseerd door het zoveel mogelijk benutten van inbreidingslocaties en daarmee een efficiënt gebruik van de ruimte in de kernen waarbij het dorpse karakter behouden blijft." Hoofdstuk 4.4 Wonen, werken en voorzieningen / 4.4.2 Beek blz 52: "Bij een aantal woonmilieus gaat het met name om de omzetting van niet-woonfuncties naar wonen (functieveranderingslocaties)." Hoofdstuk 5 Uitvoeringsstrategie blz 73: "De locatie Hubertushal wordt als toekomstig te ontwikkelen locatie (nr. 5) genoemd met ca 10 woningen, ontwikkelperiode na 2020.").

In de structuurvisie is op blz. 73 de Locatie 5aangegeven. Dit is de locatie Hubertushal Beek.

Op de planlocatie binnen het bebouwde gebied is versterking van de leefbaarheid, in combinatie met wonen, mogelijk.

Woningbouwprogramma

De locatie Hubertushal betreft een functieveranderingslocatie. De huidige sporthal rendeert niet en komt leeg te staan. In Beek zijn nauwelijks locaties voorhanden om woningbouw te realiseren.

De voorgestelde herontwikkeling past binnen kaders van de gemeentelijk Woonagenda en -woningbouwprogramma. Feit is dat – afgezet tegen de vraag – in Beek sprake is van een tekort aan woningbouwlocaties. Al enkele jaren zijn er in Beek geen nieuwe woningen in enige omvang gerealiseerd. Het is daarom goed dat er op korte termijn wordt gebouwd. Hiermee spelen we in op de behoefte en de woonvraag naar koopwoningen.

Voor wat betreft de keuze om dit in de middeldure tot dure koopsfeer te doen adviseren wij als volgt:

De enige andere locatie waar op korte termijn woningen in Beek kunnen worden gerealiseerd is de locatie voormalig gemeentehuis. Hier is sprake van ca. 25 appartementen met variabele oppervlakte / kwaliteit in de huursfeer. Om deze reden vullen beide plannen elkaar goed aan. De laatste keer dat er in Beek woningen in de middeldure tot dure koopsfeer zijn gerealiseerd was in het kader van het plan Sprengenbeek. Op deze woningen werd dermate veel ingeschreven dat slechts een beperkte groep kon worden bediend. De economische omstandigheden en de woningmarkt van dat moment (periode 2006 – 2008) is vergelijkbaar met de huidige situatie. De verwachting is dus dat voor deze 11 woningen een ruime vraag is.

Actualisatie woonagenda

Op dit moment wordt de woonagenda geactualiseerd. Uit een gehouden woningmarktonderzoek van 17 september 2019, kan worden afgeleid dat voor Beek van een onveranderd grote vraag (in verhouding tot het beschikbare aanbod) sprake zal zijn.

De gemeente Berg en Dal heeft zeker tot 2030 nog te maken met een groeiende woningbehoefte:

- Huishoudensontwikkeling (als gevolg van vergrijzing, gezinsverdunding, migratie)
 - +195 tot +370 periode 2019-2024 (40 tot 75 per jaar)
 - +120 tot +220 periode 2024-2029 (25 tot 45 per jaar)
- waaronder instroom uit Nijmegen.

In de koopsector zien we dat er nog een behoorlijke behoefte aan luxere woningen is. Dit betreft doorstromers die hun woning verkopen en een volgende stap willen zetten. Deze doorstroming is wel afhankelijk van de verkoopbaarheid van de huidige woning.

Dit is in de huidige economische tijd doorgaans goed te doen, maar is wel onzeker bij economische terugval. De resultaten voor de koopsector zijn vergelijkbaar met de ontwikkelingen die we in 2016 zagen.

Met het plan Hubertushof wordt tegemoet gekomen aan de vraag in het hogere koopsegment.

Archeologie, cultuurlandschap en monumenten

Voor deze locatie (herontwikkeling) is archeologisch onderzoek verricht. Hiervoor wordt verwezen naar het archeologische onderzoeksrapport: "J. Ras, Archeologisch Bureauonderzoek 'Plangebied Rijksstraatweg 223', Beek, gemeente Berg en Dal, SOB Research, Heinenoord 2019."

In het plangebied staan nu nog een sporthal en een woning. De sporthal zal worden gesloopt en daarna komen er 11 nieuwe grondgebonden woningen.

Op basis van historische gegevens en op basis van een milieukundig booronderzoek kan worden aangenomen dat de bodem ter plaatse van het plangebied als gevolg van bouwwerkzaamheden in het verleden tot op een overwegende diepte van 1.0 - 2.0 meter beneden het maaiveld is verstoord. Dat betekent dat de kans op de aanwezigheid van intacte archeologische resten op een diepte van minder 1.0 meter beneden het maaiveld uiterst klein wordt geacht.

Op basis van het uitgevoerde Archeologisch Bureauonderzoek kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen planrealisatie, de afbraak van de bestaande bebouwing en de realisatie van nieuwe bebouwing, niet zal leiden tot de aantasting van behoudenswaardige archeologische resten, mits er geen graafwerkzaamheden worden uitgevoerd tot een grotere diepte dan 1.0 meter beneden het maaiveld. Dit betreft niet de locaties van de Boorpalen.

Hoewel het palenplan nog niet bekend is wordt er van uitgegaan dat de palen een relatief beperkte oppervlakte zullen beslaan en dat de afstand tussen de palen ook voldoende zal zijn om hier ook in de toekomst nog archeologisch onderzoek uit te kunnen voeren. Het aanbrengen van de boorpalen wordt daarom niet beschouwd als een significante bodemverstoring.

Het archeologisch rapport is beoordeeld en voor akkoord bevonden door de Regio Archeoloog Nijmegen en omgeving. Hij neemt het advies (aanbevelingen) uit het rapport over.

Advies Regioarcheoloog is, dat behoudens het vermelden van de wettelijke meldingsplicht cf. art. 5.10 van de Erfgoedwet (het melden van toevalsvondsten) de benodigde omgevingsvergunning vanwege archeologie verleend kan worden. De vigerende dubbelbestemming is op deze bevindingen aangepast opgenomen in voorliggend plan.

Duurzaamheid en klimaatadaptatie

De gemeente Berg en Dal heeft de ambitie om een klimaatneutrale gemeente te zijn in 2050. "Het belang van duurzaamheid is groot met het oog op schaarser wordende delfstoffen, bevordering van de werkgelegenheid en behoud van ons klimaat. De ambitie is een klimaatneutrale gemeente". In 2017 is de Energievisie gemeente Berg en Dal 2017 - 2020 vastgesteld.

Bij het opstellen van de visie is rekening gehouden met de karakteristieken van gemeente Berg en Dal. Zoals het landelijke karakter van de gemeente, de grote diversiteit daarin en toeristische functie daarvan. Het behoud daarvan is van groot belang bij het mogelijk maken van ruimtelijke ontwikkelingen voor bijvoorbeeld duurzame energie. Daarnaast geeft de visie juist voedingsbodem aan (het vergroten van) de betrokkenheid van de inwoners en versterken van de plaatselijke economie, want de ambitie klimaatneutraal kan de gemeente niet alleen realiseren.

Voor het project Hubertushof geldt dat de woningen duurzaam en energiezuinig moeten worden gebouwd. Ten aanzien van duurzaam bouwen mogen nieuw te bouwen woningen ook niet meer op aardgas worden aangesloten. Dat betekent dat er voor andere vormen van verwarmen gekozen moet worden en dienen de woningen zeer goed geïsoleerd te worden. Daartoe worden in het project o.a. de volgende maatregelen getroffen:

- het toepassen van zonnepanelen;
- luchtwarmte-installaties;
- extra isolatie;
- inrichting terrein met infiltratie van het hemelwater.

4. PLANOLOGISCH RELEVANTE ASPECTEN

4.1. Bodem

Ortageo Zuidoost B.V. heeft voor de planontwikkeling het "Verkennd bodemonderzoek NEN 5740 en NEN 5707 Rijksstraatweg 223 in Beek-Ubbergen" uitgevoerd (22 januari 2019, zie bijlage bij deze toelichting).

De aanleiding voor het onderzoek is de voorgenomen aanvraag van een omgevingsvergunning (woningbouw). Het doel van het onderzoek is om door het bepalen van de actuele bodemkwaliteit vast te stellen of de locatie geschikt is voor het beoogde gebruik.

Het onderzoek is uitgevoerd conform de vigerende NEN-normen en voldoet aan de geldende wet- en regelgeving betreffende de kwaliteit van de uitvoering van milieuhygiënisch bodemonderzoek. Op basis van het vooronderzoek is sprake van de volgende verdachte activiteiten:

- Ondergrondse tank (2.000 liter) voor benzine met pompinstallatie (vanaf 1931);
- Opslag ruwe olie ten behoeve van stoomketel;
- Ondergrondse tank (9.000 liter) voor huisbrandolie, gesaneerd in 1993 (gereinigd en met zand gevuld).

De locatie is onderzocht volgens de strategie voor een 'diffuus belaste niet-lijnvormige locatie met een heterogeen verdeelde verontreinigende stof op schaal van monsterneming' (VED-HE-NL). Omdat de situering van de verdachte deellocaties niet bekend is, zijn alle boringen tot 2 m-mv uitgevoerd en is voor alle bodemlagen de olie-waterreactie getest. In de zuidwesthoek van het terrein (vermoedelijke locatie olietanks) zijn 4 extra boringen uitgevoerd.

Om inzicht te krijgen in de milieuhygiënische kwaliteit van de ondergrond is voor de ondergrond deze strategie gecombineerd met de strategie voor een 'onverdachte niet-lijnvormige locatie' (ONV-NL). Dat betekent dat meerdere boringen dieper zijn doorgezet en de ondergrond analytisch is onderzocht. De peilbuis is aan de stroomafwaartse zijde van het terrein geplaatst, dus nabij de noordgrens, zodat een eventuele verontreiniging met vluchtige gechlloreerde koolwaterstoffen als gevolg van de mogelijke voormalige chemische wasserij aangetoond zou moeten worden. Verder is de locatie op asbest onderzocht volgens de strategie voor een 'verdachte locatie met diffuse bodembelasting, heterogeen verdeeld' (VED-HE).

Resultaten

In het mengmonster van de zandlaag direct onder de klinkerverharding zijn een stukje asbesthoudende pakking en een stukje asbestboard aangetroffen waardoor een gehalte van 10 mg/kg d.s. (gewogen) in dit monster is aangetoond.

In de mengmonsters van de humeuze, zwak tot matig puinhoudende zandlaag is geen asbest aangetoond.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek blijkt het volgende: In de zandlaag onder de klinkers is behalve asbest geen verontreiniging aangetoond. Het gehalte asbest ligt ruim onder de helft van de interventiewaarde (50 mg/kg d.s. gewogen) zodat nader bodemonderzoek niet noodzakelijk wordt geacht;

In de zwak tot matig puinhoudende, humeuze zandlaag tot maximaal 1,4 m-mv zijn lichte verontreinigingen met kobalt, nikkel, koper, zink, cadmium, kwik, lood, PAK en PCB aangetoond.

In de zandige kleilaag tussen 0,5 à 1,5 en 1,0 à 2,4 zijn lichte verontreinigingen met koper, zink, cadmium, kwik en PAK aangetoond. Het loodgehalte in deze laag is licht tot matig verhoogd.

Op basis van de aangetoonde gehalten lood en de ruimtelijke verspreiding daarvan, wordt geconcludeerd dat sprake is van een diffuse verontreiniging. Aangezien maximaal matige verontreiniging met lood is aangetoond in de kleilaag, is afdoende aangetoond dat geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met lood. Verder nader bodemonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Het grondwater is licht verontreinigd met molybdeen, barium, 1,1,1-trichloorethaan. Aangezien er geen directe relatie is tussen de licht verhoogde concentraties aan barium en molybdeen en het gebruik van de locatie en er voor zover bekend geen bron aanwezig is in de directe omgeving, zijn de verhoogde concentraties waarschijnlijk van nature in het grondwater aanwezig. De lichte verontreiniging in het grondwater met 1-1-1-trichloorethaan wordt niet in verband gebracht met een mogelijke voormalige chemische wasserij. Daarvoor was tetrachlooretheen (per) het gangbare middel.

Aanbevelingen

De aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit levert geen belemmeringen op voor de voorgenomen herbesteding van de locatie. Als grond van de locatie vrijkomt, moet er wel rekening mee worden gehouden dat deze niet zonder meer elders toepasbaar is. Op hergebruik van grond is het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. De toepassing van grond elders moet worden gemeld via het 'meldpunt bodemkwaliteit'. In het kader van kostenefficiëntie adviseren wij om vrijkomende grond zoveel mogelijk binnen de onderzoekslocatie te hergebruiken.

Aanbevolen wordt om de het laagje slakken in de ondergrond van boring 2 (0,5-0,7 m-mv) bij grondwerk separaat te ontgraven en af te voeren en zodoende vermenging met de bodem te voorkomen. Opgemerkt wordt verder dat rekening moet worden gehouden met de aanwezigheid van een ondergrondse tank (9.000 liter) voor huisbrandolie, gesaneerd in 1993 (gereinigd en met zand gevuld). De ligging is echter onbekend.

4.2. Water

Rioolwater

Op dit moment worden de DWA (afvoer op het riool) van de sporthal met beheerderswoning en de afwatering van het HWA (hemelwater) via een leiding achterlangs onder private grond naar het hoofdriool op de Esdoornstraat geleid. De hoogten van beide riolering zijn nagenoeg gelijk. Bij een stevige regenbui werken de kolken omgekeerd, ofwel stroomt het 'vuile' water uit de kolken het achterpad op. Dat is een ongewenste situatie. Bij een herontwikkeling van het terrein doen zich kansen voor om de waterhuishouding van het DWA en HWA te verbeteren door het DWA aan te sluiten op de Acaciastraat en het HWA geheel binnen het plangebied te verwerken. De afvoer hoeft dan niet meer via de leiding onder het achterpad naar de hoofdriolering in de Esdoornstraat te worden geleid. De ontwikkelaar heeft aangegeven hieraan mee te willen werken.

Hemelwater

Voor de realisatie van de 11 nieuw te bouwen woningen dient het hemelwater afgekoppeld te worden van het gemeentelijk rioolstelsel. Afstromend hemelwater (regen, sneeuw, hagel en dauw) wordt door de wetgever betiteld als schoon afvalwater. Hemelwater dient zo snel mogelijk in de directe omgeving te infiltreren in de bodem.

De voorkeursvolgorde is om hemelwater:

1. in de bodem te lozen/infiltreren;
2. direct te lozen op het eventueel aanwezige oppervlaktewater;
3. via een hemelwaterriool op het oppervlaktewater te lozen.

Bij hoge uitzondering mag het schone afvalwater geloosd worden op het vuilwaterriool.

Op de projectlocatie zijn op 22 mei 2019 enkele testboringen uitgevoerd en is gebleken dat de bodemopbouw geschikt is voor het toepassen van verticale infiltratiebronnen welke het hemelwater via een passage kan lozen in het freatische grondwaterpakket.

In de huidige situatie wordt nagenoeg 95% (totaal oppervlak ca. 2560 m²) van het hemelwater dat op de bebouwing en het verhard oppervlak valt, afgevoerd via het gemeentelijk riool.

In de toekomstige situatie bestaat ca. 1.580 m² oppervlak uit verhard oppervlak (daken en bestrating (deels open verharding in parkeervakken) en ca. 980 m² uit onverhard oppervlak (tuinen en groenstroken). Het hemelwater op het onverhard oppervlak zal op een natuurlijke manier infiltreren in de bodem.

Het hemelwater op het verhard oppervlak wordt via een ondergrondse berging verticaal geïnfiltreerd in het freatisch grondwaterpakket. Omdat het hemelwater beschouwd wordt als schoon water is de juiste term hierbij "lozen in de bodem".

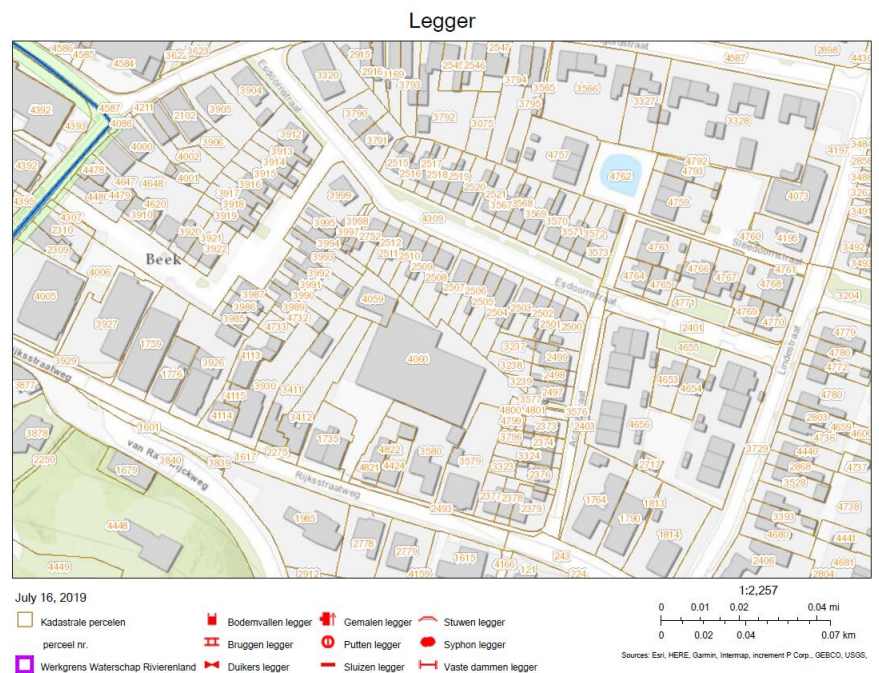
Op de projectlocatie wordt geen hemelwater afgevoerd naar omliggende percelen. De voorzieningen worden getroffen op basis van een berekening van een maatgevende bui van $t=10+10\%$ gedurende 60 minuten. Conform de te hanteren tabel 2 uit het Rapport voor “Neerslagstatistieken voor korte duren, 2018”, bedraagt de neerslag 34,1 mm.

De technische uitwerking vindt in een later stadium plaats.

Watertoets

Op grond van het Besluit Ruimtelijke Ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de taken en belangen van het waterschap.

In Beek-Ubbergen is reeds een belangrijk deel van de bebouwing en straatverharding afgekoppeld en is in het verleden een project uitgevoerd om beken weer zichtbaar te maken in de kern. Dit is op enige afstand westelijk en oostelijk van de planlocatie zichtbaar. In en direct grenzend aan de planlocatie zijn geen objecten aanwezig die deel uitmaken van de Legger van het waterschap (zie navolgend beeld).



Uitsnede legger

4.3. Geluid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient er, op basis van de Wet geluidhinder, onderzocht te worden of er sprake is van geluidsoverlast, in het bijzonder in verband met verkeer, spoor of bedrijven. De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor nieuw te bouwen woningen bedraagt 48 dB.

Het plangebied is niet gelegen in de akoestische milieuzone van een spoorbaan of bedrijf, maar wel binnen de invloedssfeer van de Rijksstraatweg. Het snelheidsregime van zowel de Rijksstraatweg als de andere omliggende wegen bedraagt 30 km/uur. Langs de 30 km-wegen liggen – op basis van de Wet geluidhinder – geen geluidszones. Bovendien heeft bestaande bebouwing langs deze wegen een sterke afscherpende werking naar het plangebied, dat in de geluidluwte is gelegen van de bestaande omliggende bebouwing. De Wet geluidhinder legt geen restricties op aan onderhavig planvoornemen.

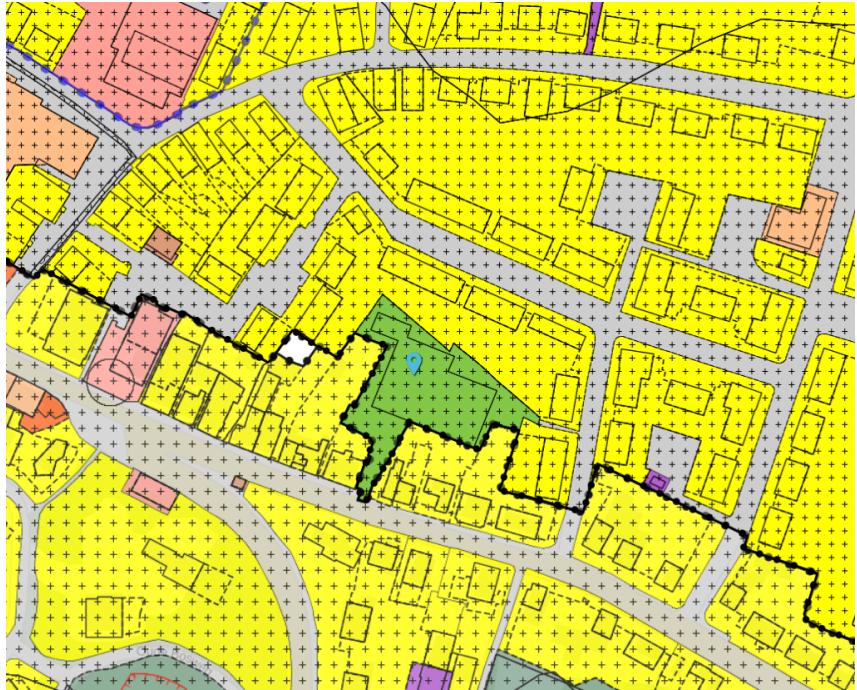
Bij de bouw van de woningen dient sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat: een binnenniveau van 33 dB te worden gewaarborgd. Deze eis vloeit voort uit het Bouwbesluit. Uit de bouwplantoetsing (omgevingsvergunning activiteit bouwen) blijkt dat hieraan wordt voldaan.

4.4. Bedrijven en milieuzonering

Vanuit het aspect 'goede ruimtelijke ordening' dient er voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende (o.a. bedrijven) en hindergevoelige functies (waaronder woningen). Hiervoor worden de afstanden uit de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als maatgevend beschouwd. Het is mogelijk van deze normafstanden af te wijken, maar dan dient daar een onderzoek aan ten grondslag te liggen. Voorgaande moet op twee manieren getoetst worden. Enerzijds wordt er gekeken of het perceel zelf veroorzaker is van hinder en anderzijds wordt bekeken of het perceel kwetsbaar is voor hinder.

De in dit plan opgenomen woonfuncties zijn niet hinderveroorzakend en zijn milieukundig prima inpasbaar in deze omgeving, die in hoofdzaak ook uit woonfuncties bestaat. De bestemmingswijziging van de huidige sportbestemming naar wonen en verkeersruimte is per saldo positief te noemen in een gebied met een overwegende woonfunctie.

Andersom dient ook gekeken te worden naar de milieueffecten vanuit de omgeving op de planlocatie. Aan de hand van navolgende kaartuitsnede van de vigerende bestemmingsplannen op en rond de planlocatie is e.e.a. toegelicht.



Kaartuitsnede vigerende bestemmingen

De planlocatie wordt alzijdig omgeven door de bestemmingen verkeer en wonen. Deze leiden geen van alleen tot beperkingen in het kader van het aspect milieuzonering bedrijvigheid. De in de omgeving aanwezige detailhandel is binnen de woonbestemmingen opgenomen en als zodanig inpasbaar in de bestaande woonomgeving.

Ander bestemmingen, zoals maatschappelijke bestemmingen, bedrijvigheid etc. zijn op meer dan 70 meter van de planlocatie gelegen. Voor al deze functies geldt dat er reeds woningen zijn gelegen tussen deze functies en onderhavige planlocatie. Dit betekent dat er op voorhand reeds sprake is van een goed woon- en leefklimaat binnen de planlocatie en dat de woonfunctie inpasbaar is binnen omliggende functies, die door de nieuwe woonfunctie niet belemmerd worden.

4.5. Stikstof

Tauw heeft in kaart gebracht wat de stikstofdepositie is ten gevolge van de sloop van een tennis- en squashhal en de aanleg en het gebruik van 11 grondgebonden hoek- en rijwoningen voor het aspect stikstofdepositie (zie bijlage onderzoeksrapport). De dichtstbijzijnde stikstofgevoelige habitats zijn gelegen op 2,3 km afstand van het plangebied in Natura 2000-gebied Rijntakken.

AERIUS versie 2019 berekent zowel voor de aanlegfase (bij gebruik STAGE IV klasse werktuigen), als voor de gebruiksfase een maximale bijdrage van minder dan 0,01 mol/ha/jaar aan de stikstofdepositie (AERIUS uitvoer: "Er zijn geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar"). Daarmee kan geconcludeerd worden dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn op stikstofgevoelige natuur in Natura 2000-gebieden ten gevolge van zowel de aanlegfase als de gebruiksfase van het project. Er is daarmee geen sprake van vergunningplicht voor het project in het kader van de Wet natuurbescherming.

Aangezien voor de beoogde situatie (gebruiksfase) een maximale bijdrage aan de stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/jaar wordt berekend is de referentiesituatie niet meer gemodelleerd en doorgerekend aangezien deze geen invloed meer heeft op het eindresultaat.

De maximale projectbijdrage (beoogde minus referentiesituatie) komt uit op 0,00 mol/ha/jaar of is negatief. Dit geeft dezelfde conclusie als in de vorige alinea. Bij deze rapportage worden de AERIUS pdf uitvoerfiles geleverd. Deze zijn als bijlagen aan deze toelichting toegevoegd.

4.6. Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb), zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen. Dit hoofdstuk staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Het doel van titel 5.2 Wmb is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

1. er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
2. 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);
3. 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.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is in de 'Regeling Niet In Betekenende Mate' vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Dit geldt ook voor woningbouwprojecten van geringe omvang.

Als er netto minder dan 1.500 woningen worden toegevoegd bij één ontsluitingsweg, wordt een project aangemerkt als zijnde Niet In Betekende Mate.

Het voornemen voorziet in de herbestemming van een bestaande sportlocatie. De functionele herinvulling met 11 toe te voegen woningen zal leiden tot maximaal een zeer geringe verkeerstoename ten opzichten van de huidige situatie en kan derhalve als NIBM worden beschouwd.

4.7. Externe veiligheid

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid (Regeling externe veiligheid inrichtingen) is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving door het beheersen van risico's van industriële activiteiten met opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Het beleid is erop gericht te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in activiteiten waarin sprake is van veiligheidsrisico's voor de omgeving. De locatie zelf is op basis van de huidige functie aan te merken als een beperkt kwetsbaar object, conform het Besluit externe veiligheid inrichtingen, artikel 1.

Zoals blijkt uit het vigerende bestemmingsplan, is de planlocatie op ruim voldoende afstand van (bevi-)inrichtingen, buisleidingen en transportroutes gevaarlijke stoffen gelegen, waardoor op voorhand vast staat dat het aspect externe veiligheid de planontwikkeling niet belemmert. Nader onderzoek naar dit aspect is niet noodzakelijk.

4.8. Archeologie

Op basis van het uitgevoerde Archeologisch Bureauonderzoek (zie bijlage) kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen planrealisatie, de afbraak van de bestaande bebouwing en de realisatie van nieuwe bebouwing, niet zal leiden tot de aantasting van behoudenswaardige archeologische resten, mits er geen graafwerkzaamheden worden uitgevoerd tot een grotere diepte dan 1.0 meter beneden het maaiveld. Dit betreft niet de locaties van de Boorpalen.

Hoewel het palenplan nog niet bekend is wordt er van uitgegaan dat de palen een relatief beperkte oppervlakte zullen beslaan en dat de afstand tussen de palen ook voldoende zal zijn om hier ook in de toekomst nog archeologisch onderzoek uit te kunnen voeren. Het aanbrengen van de boorpalen wordt daarom niet beschouwd als een significante bodemverstoring.

Het archeologisch rapport is beoordeeld en voor akkoord bevonden door de Regio Archeoloog Nijmegen en omgeving. Hij neemt het advies (aanbevelingen) uit het rapport over.

Advies Regioarcheoloog is, dat behoudens het vermelden van de wettelijke meldingsplicht cf. art. 5.10 van de Erfgoedwet (het melden van toevalsvondsten) de benodigde omgevingsvergunning vanwege archeologie verleend kan worden.

4.9. Cultuurhistorie

Sinds 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg hiervan is het Bro (artikel 3.6.1. lid 2) gewijzigd. Kort gezegd geldt nu voor cultuurhistorie, wat als sinds 2007 voor archeologie geldt. Ook voor cultuurhistorie moet in elk (bestemmings-)plan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Het gaat daarbij niet alleen om cultuurhistorische objecten, ook historische geografie hoort hierbij.

De planlocatie maakt onderdeel uit van het vanuit rijkswege beschermde dorpsgezicht Ubbergen. Naar aanleiding daarvan is in het vigerende bestemmingsplan een beschermende regeling opgenomen, o.a. gericht op het zorgvuldig omgaan met het aanwezige reliëf.

Binnen beschermde dorpsgezichten geldt een sloopvergunningstelsel voor het geheel of gedeeltelijk slopen van bouwwerken. De vergunningverlener hiervoor is de gemeente. Daarnaast is er in de Monumentenwet een beschermingsregime opgenomen ter voorkoming dat er 'gaten' vallen binnen beschermde dorpsgezichten. De regeling houdt in dat het college van B&W de bevoegdheid heeft een sloopvergunning te weigeren. Evenwel wordt dit niet aannemelijk geacht, nu er reeds een stedenbouwkundig plan is en een schetsontwerp voor de woningen die beiden door welstand goedgekeurd zijn. De te slopen bebouwing heeft geen monumentale waarde.

Juist vanwege de cultuurhistorisch waardevolle context waarin de planlocatie is gelegen, heeft met welstand meermaals overleg plaatsgevonden, om tot de juiste samenhang te komen tussen de nieuwe ontwikkeling en de (deels) historisch bepaalde waardevolle context (zie daarvoor ook de plantoelichting in hoofdstuk 2).

4.10. Natuurwaarden

Beschermde gebieden

Natura 2000, vogel- en habitatrichtlijn

De planlocatie is op enkele kilometers afstand gelegen van het Natura 2000 gebied 'Gelderse Poort'. Gezien deze afstand alsmede de aard en omvang van de voorgestane ontwikkeling, betreffende de herontwikkeling van een bestaande bebouwde locatie, centraal in de kern Beek-Ubbergen wordt geen effect verwacht op de beschermingsdoelstellingen voor dit gebied.

Ecologische Hoofdstructuur (EHS, provinciale GNN en GO)

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van de EHS, provinciale GNN of GO en ligt ook op voldoende afstand van deze beschermde gebieden. Het plan heeft daarom geen negatief effect tot gevolg ten aanzien van deze beschermde gebieden.

Beschermde soorten

Naast de gebiedsbescherming, mag een ruimtelijk plan niet leiden tot strijd met de instandhoudingsdoelstelling die geldt voor beschermde soorten planten en dieren. In de "Quickscan natuurwetgeving Rijksstraatweg 223 te Beek" heeft FaunaConsult hierover het volgende opgenomen (zie ook bijlage bij de toelichting):

Algemeen voorkomende vogels

Door de opgaande vegetatie buiten het broedseizoen (dus buiten de periode 15 maart – 15 juli) te verwijderen, wordt schade aan vogelnesten, eieren of jonge vogels voorkomen. Door naleving van deze aangepaste werkwijze worden ten aanzien van vogels geen overtredingen van de Wnb begaan.

Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën

In het plangebied komen mogelijk enkele algemene zoogdieren en amfibieën voor, die onder de Wnb zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in de provincie Gelderland een vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb); deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

4.11. Verkeer

De toevoeging van 11 woningen zal gemiddeld leiden tot een verkeersgeneratie van ca. 90 verkeersbewegingen per etmaal, waarvan de helft aankomend en de helft vertrekkend. Onder aftrek van de autobewegingen die de bestaande tennishal genereert (gemiddeld ook enkele tientallen per etmaal) betekent dit per saldo dat de planontwikkeling een zeer gering aantal extra autobewegingen zal genereren. De verkeerscapaciteit van de aansluitende wegen is daarmee niet in het geding en het autoverkeer zal opgaan in het heersende verkeersbeeld.

De planlocatie zal aan twee zijden aansluiten op het bestaande wegennet. De ontsluiting op de Acaciastraat is alleen bestemd als toegang van het langzaamverkeer en als achterontsluiting van enkele woningen voor bestemmingsverkeer, alsmede voor eventueel calamiteitenverkeer. De locatie kent een hoofdontsluiting op de Rijksstraatweg, ter hoogte van de bestaande inrit voor de Hubertushal (zie ook hoofdstuk 2 van deze toelichting).

4.12. Conclusie

De in dit hoofdstuk behandelde relevante planologische en milieukundige criteria leiden niet tot belemmeringen voor de in dit bestemmingsplan opgenomen mogelijkheid voor de bouw van 11 nieuwe woningen en behoud van de bestaande woning. Tevens zijn er niet reeds op voorhand aanvullende maatregelen benodigd. De bouw- en gebruiksmogelijkheden zoals die middels het bestemmingsplan worden gewijzigd, zijn afgestemd op de meest relevante ruimtelijke aspecten, te weten de parkeerbehoefte en het verkeersgenererend effect en op het aspect van een goede ruimtelijke inpassing binnen de cultuurhistorisch waardevolle omgeving van de Rijksstraatweg.

5. PLANEXPLOITATIE EN UITVOERBAARHEID

In het kader van onderhavige planprocedure is met de initiatiefnemer een overeenkomst gesloten waarin privaatrechtelijk afspraken zijn vastgelegd. Het kostenverhaal is derhalve verzekerd. Hierdoor is er geen exploitatieplan nodig.

De economische uitvoerbaarheid van het voorliggende plan is afdoende gewaarborgd en het plan maakt de exploitatie duurzaam mogelijk.

6. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.1. Coördinatiebesluit 4 juli 2019

De gemeenteraad heeft op 4 juli 2019 besloten:

- 1) Een positieve grondhouding in te nemen over het herontwikkelingsplan voor 11 grondgebonden koopwoningen, overeenkomstig de verkavelings- en inrichtingsschets, met inachtneming van het collegebesluit van 4 juni 2019.
- 2) Een coördinatiebesluit ex artikel 3.30 Wro te nemen voor de realisatie van 11 grondgebonden koopwoningen aan de Rijksstraatweg 223 en 223-1 te Beek, op het perceel kadastraal bekend Ubbergen sectie B nrs. 4059 en 4060.

Voor deze herontwikkeling zal met toepassing van het coördinatiebesluit het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning voor de bouw en inrichting/ontsluiting gelijktijdig (gecoördineerd) in procedure worden gebracht en ter visie worden gelegd. Hiermee wordt de voorbereiding en de bekendmaking van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning voor de realisatie van het plan in één procedure doorlopen.

De overwegingen hiervoor zijn dat:

- artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening het mogelijk maakt om voor de realisering van een (ruimtelijk) project de noodzakelijke besluiten te coördineren;
- de coördinatie kan worden toegepast voor de te nemen besluiten voor de herontwikkeling van het "Hubertusterrein", Rijksstraatweg 223 te Beek ten behoeve van woningbouw;
- sprake is van de verwezenlijking van gemeentelijk ruimtelijk beleid en de wenselijkheid om de gecoördineerde besluitvorming in te zetten voor de verwezenlijking van dat beleid;
- het bouwplan en het ontwerpbesluit opgenomen zijn in de bijlagen behorende bij de toelichting.

Voor wat betreft de maatschappelijke afstemming met omwonenden wordt verwezen naar hoofdstuk 1.2 Planvormingsproces, participatie met omgeving.

7. JURIDISCHE PLANTOELICHTING

7.1. Algemeen

De Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (hierna SVBP 2012) maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Dit geldt met name voor de wijze waarop het bestemmingsplan is gestructureerd en technisch is opgebouwd. Het bestemmingsplan kern Beek, dat voor het onderhavig plangebied het vigerende bestemmingsplan is, is volgens deze standaard opgezet, maar kent nog de bestemming Sport, behorende bij de bestaande tennishal. Om niet alleen de structuur van het bestemmingsplan kern Beek te volgen maar waar mogelijk de inhoudelijke opzet, is ervoor gekozen om voorliggend bestemmingsplan te baseren op de conserverende regels uit het plan kern Beek. Wel zijn, daar waar het beeldkwalitatieve karakter en de functionele invulling van het woongebied hiertoe aanleiding geeft, de regels voor de bestemming Wonen op onderdelen aangepast en afgestemd op het gewenste karakter en op het uitgangspunt dat er een nieuw woongebied wordt ontwikkeld in plaats van een bestaande woongebied wordt geconserveerd. Hierna is toegelicht op welke wijze de regels zijn vormgegeven ten behoeve van de nieuwe ontwikkelingen.

7.2. Bestemmingsregels

Uitgangspunt is een gedetailleerd maar nog net voldoende flexibel bestemmingsplan, bestaande uit een beperkt aantal bestemmingen. Het bestemmingsplan richt zich op de volgende bestemmingen:

- Algemeen:
Het plan bevat een aantal standaardbepalingen zoals definities, meetwijzen etc. conform de gemeentelijke standaard.
- Wonen-3 :
Deze bestemming heeft betrekking op het voornemen, waarbij 11 rijwoningen gebouwd worden (2 blokjes van 3 en een blokje van 5 woningen). Hiertoe zijn woonbestemmingsvlakken met daarbinnen een drietal bouwvlakken op de verbeelding opgenomen, overeenkomstig het stedenbouwkundig plan. Per bouwvlak is een maximaal aantal wooneenheden op de verbeelding opgenomen van 2 keer 3, respectievelijk 5 woningen, waarbij tevens de bouwwijze 'aaneengebouwd' is vastgelegd op de verbeelding. Daarnaast is een zone 'bijgebouwen' aangegeven, waarbinnen eventuele bijgebouwen opgericht mogen worden. Voor de bestaande, te behouden woning is vastgelegd dat deze in zijn bestaande maatvoering wordt bestemd als burgerwoning. De bestemming staat geen verkeersaantrekkende aan huis gebonden beroepen toe in verband met de beperkte ruimte voor parkeergelegenheid in het plangebied en de parkeerdruk in deze omgeving.

- Verkeer en verblijfsgebied:
De ontsluiting en parkeren ter plaatse van de woonstraat zijn als zodanig bestemd.
- Dubbelbestemming archeologie:
Op basis van het door de regio-archeoloog goedgekeurde archeologisch onderzoek op deze locatie is een maatwerk-dubbelbestemming opgenomen. Daarmee wordt geborgd dat bij bodemingrepen dieper dan 1 meter onder bestaand maaiveld en met een oppervlakte groter dan 100 m² voorafgaand archeologisch onderzoek wordt vereist.

7.3. Voorwaardelijke verplichting

In voorliggend bestemmingsplan zijn de publiekelijk van belang zijnde vereisten bij de planrealisatie vastgelegd. Daartoe zijn binnen de woonbestemming eisen opgenomen, die bepalen dat binnen 12 maanden na de ingebruikname van de woningen de volgende activiteiten moeten worden uitgevoerd en daarna in stand worden gehouden:

- Aanleg van de openbare parkeervoorzieningen;
- Aanplant van een markante boom;
- Sloop van de Hubertushal.

Ee.e.a. zoals weergegeven in het inrichtingsplan blad 1 t/m 4 (bijlage 1) dat is gekoppeld aan de toelichting en de regels van dit bestemmingsplan.

