

Bestemmingsplan 'Alde Steeg'

Gemeente Beuningen

Vastgesteld



Bestemmingsplan 'Alde Steeg'

Gemeente Beuningen

Vastgesteld

Rapportnummer:	211X03991.056564_1_6
Datum:	14 december 2011
Contactpersoon opdrachtgever:	Jos Rijcken (ZMW) Joost van Diemen (Gemeente Beuningen)
Projectteam BRO:	Jochem Rietbergen, Jeroen Miellet, Grietje Pepping
Concept:	april 2009
Voorontwerp:	januari 2011, maart 2011
Ontwerp:	september 2011
Vaststelling:	7 februari 2012
Trefwoorden:	-
Bron foto kaft:	Hollandse hoogte (4)
Beknopte inhoud:	-

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401

Toelichting

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3 Leeswijzer	5
 DEEL A – PLANOPZET	 7
 2. RUIMTELIJKE PLANOPZET	 9
2.1 Inleiding	9
2.2 Herontwikkelingslocatie Alde Steeg	9
2.3 Woon-zorgcomplex 'Alde Steeg'	10
 3. JURIDISCHE PLANOPZET	 15
3.1 Algemene opzet	15
3.2 Toelichting op de verbeelding	16
3.3 Toelichting op de regels	16
 DEEL B – VERANTWOORDING	 21
 4. BELEIDSKADERS	 23
4.1 Inleiding	23
4.2 Rijksbeleid	23
4.3 Provinciaal beleid	24
4.4 Regionaal beleid	26
4.5 Gemeentelijk beleid	26
 5. BESTAANDE SITUATIE	 29
5.1 Inleiding	29
5.2 Afbakening projectgebied	29
5.3 Beschrijving huidige situatie plangebied en omgeving	29

6. MILIEU-, WAARDEN- EN VERKEERTOETS	33
6.1 Inleiding	33
6.2 Bedrijven en milieuzonering	33
6.3 Bodem en grondwater	36
6.4 Geluid	38
6.5 Externe veiligheid	39
6.6 Luchtkwaliteit	40
6.7 Flora en fauna	42
6.8 Waterparagraaf	44
6.9 Archeologie	51
6.10 Bereikbaarheid en parkeren	52
6.11 Bezoning	57
 7. FINANCIËEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	 59
 8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	 61
8.1 Inleiding	61
8.2 Inspraak	61
8.3 Wettelijk (voor)overleg	61
8.4 Belangrijkste wijzigingen ten opzichte van het voorontwerp	62
8.5 Vaststellingsprocedure	62
 SEPARATE BIJLAGEN	
Bijlage 1: Bodemonderzoek	
Bijlage 2: Akoestisch onderzoek	
Bijlage 3: Luchtkwaliteitonderzoek	
Bijlage 4: Quicksan natuurwaarden	
Bijlage 5: Archeologisch onderzoek (verkenkend)	
Bijlage 6: Archeologisch onderzoek (proefsleuven)	
Bijlage 7: Berekening verkeersaantrekkende werking	
Bijlage 8: Bezonningsstudie	
Bijlage 9: Nota vooroverleg en inspraak	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het huidige woon- en zorgcomplex 'Alde Steeg' aan de Wilhelminalaan aan de rand van het centrum van Beuningen (Gld) dateert uit de jaren '70 en voldoet op meerdere fronten niet meer aan de eisen van deze tijd. Het complex is zowel bouwtechnisch als functioneel zwaar verouderd en de geboden capaciteit is te klein. De gewenste huisvesting en zorgbehoefte veranderen met de tijd. Vandaar dat zorggroep Maas & Waal (eigenaar en gebruiker) in samenwerking met gemeente Beuningen, plannen ontwikkeld heeft om het huidige complex te slopen en een nieuw woon-zorgcomplex 'Alde Steeg' te realiseren dat voldoet aan de veranderende zorgbehoefte.

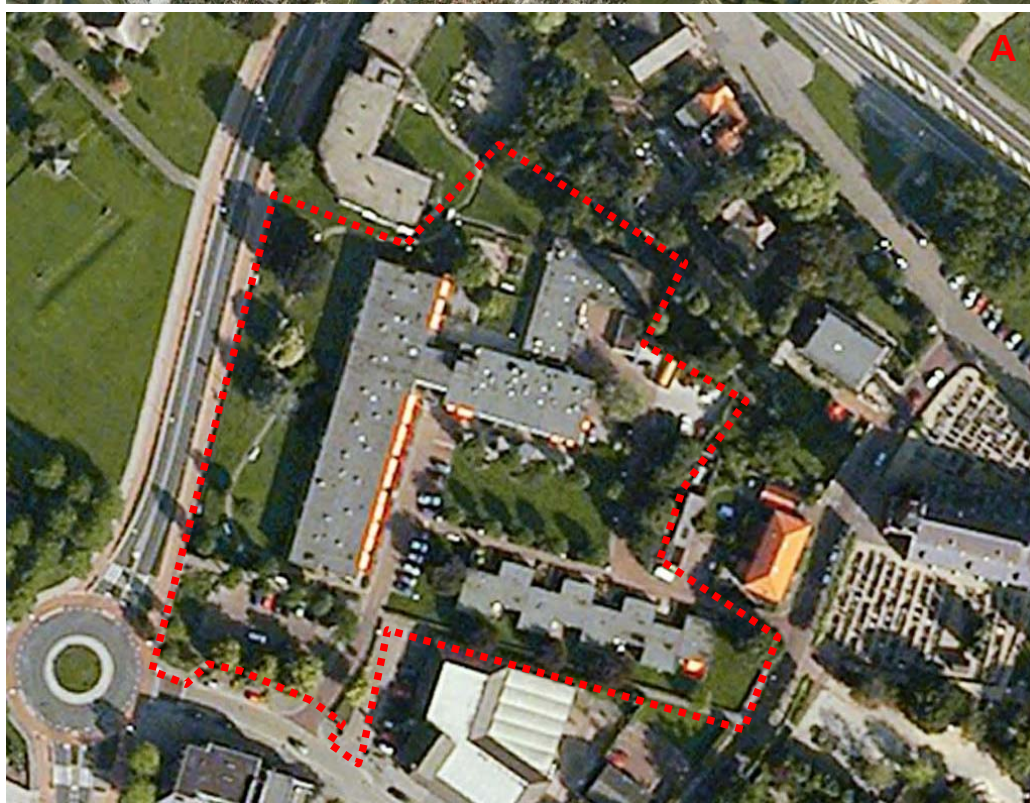
Het realiseren van het nieuwe woon- en zorgcomplex 'Alde Steeg' in het Beuningse centrum biedt kansen om een zorginstelling en zorgfuncties (zoals medische en paramedische diensten) in één gebied te clusteren om kwalitatief goede zorg met de nadruk op loket- en thuiszorg aan te kunnen bieden. Het complex kan op deze wijze de zorgfunctie op zich nemen voor bewoners van het te verbouwen zorgcomplex in het nabijgelegen Ewijk, bewoners uit andere omliggende dorpen en de gehele kern Beuningen.

Aan de noordzijde van het plangebied worden aan de Dorpssingel maximaal 2 woningen mogelijk gemaakt.

De herontwikkeling maakt onderdeel uit van de integrale herstructureringsopgave voor het gebied Alde Steeg. De gemeente heeft een ruimtelijk-functionele visie ontwikkeld op het gehele gebied tussen de Van Heemstraweg, de Wilhelminalaan, het Kerkplein en de Dorpsingel.¹ In deze visie is een ruimtelijk wensbeeld voor de herontwikkeling in dit gebied gegeven. In dit bestemmingsplan is een juridisch-planologische vertaling van een gedeelte van deze ontwikkelingsvisie gecombineerd met een meer concreet uitgewerkt plan voor het realiseren van een woon- en zorgcomplex², waarbij met name aandacht besteed is aan de beeldkwaliteit, interne bereikbaarheid, flexibiliteit en functionaliteit van het ontwerp voor 'Alde Steeg'.

¹ Beeldkwaliteitsplan en Ontwikkelingsvisie Locatie Alde Steeg – Beuningen, Royal Haskoning, Nijmegen, 5 december 2007 (rapportnummer 9S4835.A0/MSTE/Nijm.), vastgesteld door B&W d.d. 8 januari 2008.

² Plannen en inrichtingschetsen ontwikkeld door Van Aken Architecten is in samenspraak met zorggroep Maas & Waal



Figuur: situering plangebied

De voorgestane ontwikkelingen passen echter niet binnen de bebouwings- en gebruiksvoorschriften van het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Centrum Beuningen'. De bouw van het woon- en zorgcomplex en de woningen dient door middel van een partiële herziening van het bestemmingsplan mogelijk gemaakt te worden.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de noordzijde van de kern Beuningen, ten zuiden van de Van Heemstraweg en ten oosten van de Wilhelminalaan aan de rand van het centrum, dat zich direct zuidwaarts bevindt. Het plangebied omvat het huidige perceel van het woon- en zorgcomplex 'Alde Steeg' aan de Wilhelminalaan/Bongerdstraat. Kadastraal betreft het de percelen gemeente Beuningen, sectie B, nummers 1763, 2424, 3421.

1.3 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan bestaat uit twee delen

Deel A- Planopzet

Deel A geeft de visie op het gebied weer. Deel A vormt de kern van de toelichting op het plan. In dit deel wordt de stedenbouwkundige en juridische planopzet in woord en beeld beschreven.

Deel B - Verantwoording

Plandeel B geeft de achtergronden, toelichting en motivering op de gemaakte keuzen weer die uiteindelijk hebben geleid tot de uitgewerkte planopzet. Hierin worden onder meer het (beleids)kader, de huidige situatie, de milieu-, water en bodemaspecten en de financieel-economische haalbaarheid uiteengezet.

DEEL A – PLANOPZET



Stedenbouwkundige inrichtingsschets

Bron: Van Aken architecten

2. RUIMTELIJKE PLANOPZET

2.1 Inleiding

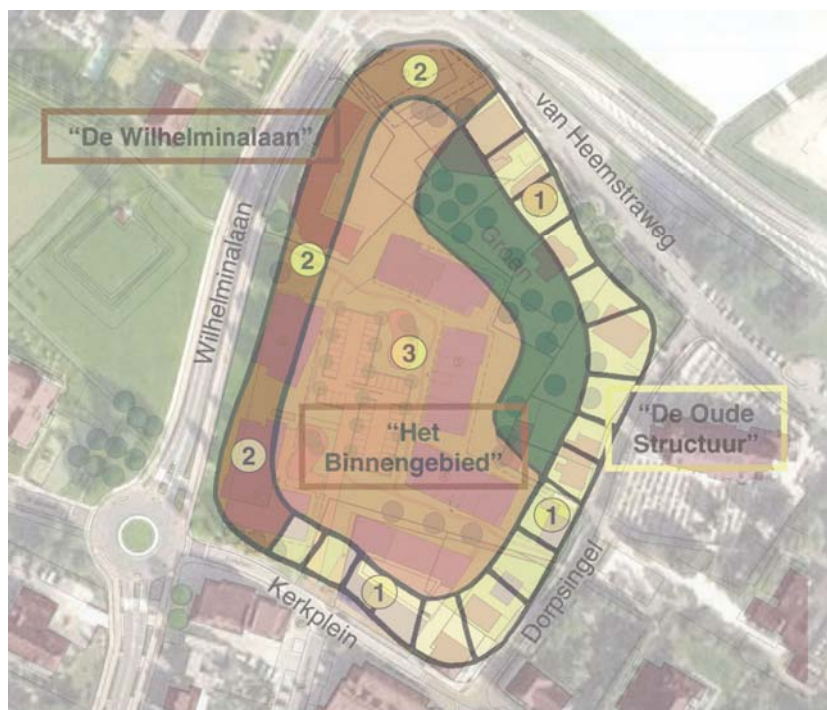
In dit hoofdstuk wordt het initiatief beschreven. Aan de hand van een inrichtingsplan wordt een beeld verkregen van de toekomstige situatie van het woon- en zorgcomplex 'Alde Steeg' en de te realiseren woningen.

2.2 Herontwikkelingslocatie Alde Steeg

In het 'Beeldkwaliteitsplan/Ontwikkelingsvisie Locatie Alde Steeg' zijn ruimtelijk-stedenbouwkundige kaders en randvoorwaarden voor de herontwikkeling van het gehele gebied tussen de Van Heemstraweg, de Wilhelminalaan, het Kerkplein en de Dorpsingel aangegeven. Deze ontwikkelingsvisie is richtinggevend voor de uitwerking op kleiner schaalniveau – bijvoorbeeld in bouwplannen – en de hoofdlijnen uit de visie hebben een juridisch-planologische vertaling gekregen in dit bestemmingsplan. Hoofduitgangspunt uit dit beeldkwaliteitplan is dat er een differentiatie in relatie met omliggende bebouwingskarakteristiek wordt toegepast. Dit houdt in dat onderscheid gemaakt wordt in 3 zones:

- 'de Oude Structuur' gevormd door de Van Heemstraweg, Dorpsingel, Kerkplein
- de Wilhelminalaan;
- het Binnengebied.

Voor elk van deze deelgebieden gelden bepaalde ruimtelijke randvoorwaarden welke in dit bestemmingsplan een juridische vertaling hebben gekregen.



Figuur: Deelgebieden beeldkwaliteit/ontwikkelingsvisie in relatie tot stedenbouwkundig plan

‘de Oude Structuur’

- bebouwing begeleidt de straat, gebouwen komen te liggen in de rooilijn;
- realisatie toegangsweg vanuit Dorpssingel naar Binnenterrein;
- parkeren in principe op eigen terrein en handhaving van bestaande parkeerplaatsen Kerkplein;
- bouwhoogte Dorpssingel 2 lagen met kap, bouwhoogte Kerkplein 3 lagen met kap en incidenteel 4 lagen met kap.

de Wilhelminastraat

- bebouwing begeleidt de straat, nieuwe rooilijn op circa 10 meter vanuit de rand van de verharding;
- behoud/creëren van minimaal twee doorzichten op kerk vanuit wandelpaden aangrenzend park: één tussen twee nieuwbouwblokken en één tussen een nieuwbouwblok en het aangrenzende bestaande appartementengebouw aan de noordzijde van de Wilhelminalaan;
- realiseren groenstrook met grote bomen langs de Wilhelminalaan;
- geen parkeren aan de straat;
- de hoofdgebouwen hebben een stedelijke massa en een bouwhoogte van 3-4 lagen met kap.

het Binnengebied

- de bebouwing definieert een stedelijke ruimte die géén straat is (plein of park);
- de achtertuinen van de bebouwing aan de Van Heemstraweg en Dorpssingel grenzen aan privé/gemeenschappelijk groen terwijl de overige ruimte openbaar toegankelijk is voor bewoners/bezoekers;
- het gebied wordt ingericht als ‘verblijfsgebied’;
- parkeren op eigen terrein;
- maximale bouwhoogte 3-4 lagen met kap.

2.3 Woon-zorgcomplex ‘Alde Steeg’

Zorgcentrum Alde Steeg aan de Bongerdstraat in Beuningen wordt vernieuwd en tegelijkertijd uitgebreid. Het huidige complex heeft 66 zorgplaatsen en 8 aanleunwoningen. Na de sloop van de bestaande gebouwen, realiseert zorggroep Maas & Waal hier vijf nieuwe gebouwen waar mensen met behoefte aan verschillende vormen van zorg, verpleging en behandeling permanent of tijdelijk kunnen wonen. Aan de kant van de Dorpssingel is een reguliere twee-onder-één-kap-woning gepland.

Aanleiding en noodzaak nieuwbouw

De huidige gebouwen van Zorgcentrum Alde Steeg in Beuningen zijn verouderd, te klein en niet altijd geschikt voor rolstoelen. Ook zijn er nu geen woonvoorzieningen

voor inwoners die verpleging, behandeling (verpleeghuiszorg) en revalidatie in Beuningen nodig hebben. Uit demografisch onderzoek is bovendien gebleken dat in Beuningen behoefte is aan uitbreiding van het huidige zorgaanbod, zowel in omvang als in vorm. Zorggroep Maas & Waal speelt op deze ontwikkeling in door in de kern van Beuningen zorg- en verpleeghuisappartementen te realiseren in een relatief kleinschalige opzet.

Algemeen

Bij de toekomstige herontwikkeling blijft het plangebied haar zorgfunctie houden. De woningen en appartementen aan de Dorpssingel en langs de Wilhelminalaan en het daarachter gelegen gebied zijn uitsluitend voor (deels intensieve) zorgbehoevende en niet zelfstandig wonende personen bestemd. De bijzondere functies zijn van maatschappelijke aard en staan dan ook ten dienste van eerder genoemde zorgfuncties. In de nieuwe gebouwen van de Zorggroep Maas & Waal komen, naast wooneenheden / zorgappartementen, ook ondersteunende functies, zoals kantoor-tjes, spreekkamers, een keuken en een eetgelegenheid.

Het programma voor 'Alde Steeg' is flexibel en de exacte invulling is afhankelijk van vele factoren zoals de behoefte aan een bepaalde vorm van zorg, de visie op zorg en de wijze waarop zorggroep Maas & Waal wenst om te gaan met de verdeling van zorgplaatsen over haar instellingen. Ter indicatie kan uitgegaan worden van de volgende (lichte en zware) typologie:

- circa 61 zorgwoningen (licht);
- circa 72 zorgunits (zwaar, kleinschalig groepswonen);
- circa 27 zorgunits (zorghotel, revalidatieplaatsen)
- ondersteunende functies ten behoeve van het woon- en zorgcomplex zoals restaurant / café, fitnessruimte, fysiotherapie, dagbehandelcentrum, behandelkamers (totaal circa 2.000 m²).
- 1 vrijstaande woning of 2 aan-een-geschakelde woningen aan de Dorpssingel.

Voor het plangebied is door Van Aken Architecten een stedenbouwkundig schetsplan³ gemaakt. Het ontwerp bestaat uit een configuratie van 5 gebouwen en de mogelijkheid om maximaal 2 woningen te realiseren⁴.

De onderstaande beschrijving geeft een indicatie van de mogelijke toekomstige ontwikkeling, zoals opgenomen in het voorlopig ontwerp (VO) van 30 juni 2008. De definitieve uitwerking dient nog plaats te vinden. Dit VO is gebaseerd op de hoofd-uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan/ontwikkelingsvisie (zie paragraaf 2.2), zij het dat op onderdelen een verfijning en op bepaalde aspecten en nuancering heeft plaatsgevonden.

³ Voorlopig ontwerp, Alde Steeg Beuningen, Van Aken Architectuur, Eindhoven, 15 februari 2008.

⁴ Nummering komt overeen met de nummering in de afbeelding op pagina 8. Voor de illustraties in dit hoofdstuk is kaartmateriaal van Van Aken Architecten gebruikt.

Open middengebied

In het midden, tussen de bebouwing, komt een centraal plein dat voornamelijk is ingericht als parkeerterrein omzoomd door bomen. Er zijn duidelijke zichtlijnen aangebracht vanuit dit plein naar de omgeving doordat bebouwing niet tegen elkaar aan is gesitueerd. Zo is er visueel contact met het Kerkplein, de bebouwing en het groen aan de overzijde van de Wilhelminalaan. Ook is er een cultuurhistorisch waardevolle zichtlijn aanwezig die over het oost naar west lopend voetpad tussen de gebouwen 2 en 3 een verbinding legt tussen de toren van de R.K. kerk en de toren van de kasteelruïne.

Alle bebouwingsblokken van 'Alde Steeg' zijn met de achterzijden op de erfafscheidingen van de kavels aan de Van Heemstraweg en Dorpssingel gericht. Hierdoor worden de achterzijden van deze kavels uit het zicht van de belangrijkste openbare ruimte onttrokken, waarmee een aantrekkelijk beeldkwaliteit bereikt wordt door rondom het plein representatieve gevels te realiseren. De entrees zijn opvallend vormgegeven. Door het situeren van de entree van de (zorggerelateerde) welzijnsfuncties aan het binnenterrein is levendigheid en activiteit gewaarborgd. De gebouwen aan het binnenplein vormen een stedenbouwkundig en architectonisch ensemble: 'Hof van Alde Steeg.'

De gebouwen

Gebouwen 2, 3 en 4

De bouwblokken 2 en 3 hebben een vergelijkbare bouwmassa bestaand uit drie bouwlagen. Gebouw nummer 2 verschilt van de overige 2 gebouwen doordat dit gebouw een hoogte accent aan de zijde van de Wilhelminastraat bevat door middel van een extra bouwlaag.

Deze gebouwen omvatten op de begane grond en de eerste verdieping zorgunits. Deze units zijn bedoeld voor mensen met een lichamelijke en / of lichamelijke beperking die een intensievere vorm van zorgverlening gedurende een langere periode nodig hebben. In deze verpleegunits is sprake van intramuraal wonen waarbij zorg, signalering, bescherming, toezicht, welzijn en dienstverlening een integraal pakket in het verblijf vormen. Bij intramuraal wonen is sprake van groepswonen, 24-uurs zorg en permanente bescherming.

Op de verdiepingen daarboven bevinden zich zorgwoningen. Dit zijn woningen bedoeld voor mensen die individueel wonen, maar die nu al aantoonbaar zorg nodig hebben of in de nabije toekomst zorg verwachten nodig te hebben, waarbij deze zorg op afroep of 24-uurszorg beschikbaar is vanuit een woon- en zorgcomplex.

Wilhelminalaan

De Wilhelminalaan wordt in het nieuwe plan begeleid door een tweetal bouwvolumes, die gezamenlijk een bebouwingswand vormen waarin voldoende 'lucht' zit om het visuele contact tussen de Wilhelminalaan en de kasteelruïne enerzijds en het bebouwingscluster rond het binnenplein anderzijds mogelijk te maken. De beide bouwblokken hebben een maximum bouwhoogte van vier lagen. Waarbij gebouw 7 aan de zijde van de Dorpssingel 3 bouwlagen omvat.

Zorghotel (gebouw 6)

Gebouw 6 omvat een zorghotel dat zich richt op het verlenen van zorg ten behoeve van revalidatie. Het complex bevat ruimten, soms verbonden aan een ziekenhuis of woon- en zorgcomplex, waar mensen tijdelijk kunnen verblijven met zorg en begeleiding als overbrugging tot terugkeer naar huis na een ziekenhuisopname, tot opname in een woon- en zorgcomplex of zorgwoning of ter ontlasting van hun mantelzorger(s). Het hotel biedt ruimte aan 30 zorgunits van circa 20 tot 25m².

Gebouw 7

In gebouw 7 zijn op de begane grond kantoren ten behoeve van het woon- en zorgcomplex gerealiseerd en ondergeschikte recreatie- en welzijnsfuncties, zoals restaurant, keuken, activiteitenruimte en enkele multifunctionele ruimten. Op de 2^e 3^e verdieping bevinden zich zorgwoningen. Doordat dit gebouw aan zowel de zijde van de Wilhelminalaan als aan de zijde van het binnenplein grenst, wordt aan beide zijden representatieve gevels gerealiseerd.

Dorpssingel nr. 8

Aan de Dorpssingel wordt gedeeltelijk op de plaats van de huidige aanleunwoningen en gedeeltelijk op een lege plek in het straatbeeld van de Dorpssingel door middel van dit bestemmingsplan de mogelijkheid gecreëerd één vrijstaande woning of 2 aaneengeschakelde woningen te realiseren.

Bebouwd en verhard oppervlak

Het bebouwd oppervlak van het plangebied (alleen op gedeelte 'Alde Steeg') zal van 2.792 m² in de huidige situatie toenemen tot 3.537 m² in de toekomstige situatie. Ook is er sprake van een toename in bouwhoogte van enkele gebouwen.

Verkeer & parkeren

Het plangebied wordt ontsloten door het Kerkplein. Deze toegangsweg onsluit tevens het parkeerplein in het midden van het plangebied. Dit parkeerplein vervangt de huidige verspreid in het gebied liggende parkeerpleintjes / stroken. In totaal worden op dit plein 62 parkeerplaatsen gerealiseerd (voor een nadere onderbouwing van verkeer & parkeren zie paragraaf 6.10).

3. JURIDISCHE PLANOPZET

3.1 Algemene opzet

Inleiding

In dit hoofdstuk wordt uiteengezet welke gedachten aan de juridische regeling ten grondslag hebben gelegen en hoe deze uiteindelijk is vormgegeven. Dit hoofdstuk bevat derhalve de concrete vertaling van het beleidsgedeelte (voorafgaande hoofdstukken) in het juridisch gedeelte van het bestemmingsplan (de verbeelding en regels).

Het bestemmingsplan “Alde Steeg” van de gemeente Beuningen bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting

Een planbeschrijving, aangevuld met een toelichting op de juridische opzet en een korte beschrijving van de handhavings- en uitvoeringsaspecten.

De bestemmingsregels

De bouw- en gebruiksregels binnen de verschillende bestemmingen. Daarnaast zijn mogelijkheden opgenomen om af te wijken van bepaalde regels in het bestemmingsplan, om het plan de benodigde flexibiliteit te geven.

De verbeelding

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding zijn de bestemmingen ‘Maatschappelijk’, ‘Verkeer’ en ‘Wonen’ opgenomen. Tevens is de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ opgenomen.

De opzet van het plan

Het bestemmingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. Bij de overwegingen over de gewenste opzet van het bestemmingsplan staat men voor het dilemma dat er enerzijds een duidelijke behoefte is aan minder regelgeving.

Daarnaast moet het plan flexibel zijn om op toekomstige ontwikkelingen in te spelen. Daarvoor zijn afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Deze regelingen bieden weliswaar ruimte voor bepaalde ontwikkelingen, er kunnen echter geen directe rechten en/ of plichten aan worden ontleend. Er zal altijd een belangenafweging plaatsvinden. Als echter wordt voldaan kan worden aan de gestelde voorwaarden, is die afweging marginaal.

Bouwplan past in bouwvlak

Het hoofdgebouw is voorzien van een bouwvlak. Indien een bouwaanvraag ingediend wordt, zijn in eerste instantie de bestemming met bijhorende regels van belang. Als het nieuwe bouwwerk past binnen het toegekende bouwvlak en het beoogde gebruik past binnen de toegekende bestemming dan kan omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend.

3.2 Toelichting op de verbeelding

Bestemmingen

De bestemmingen op de verbeelding zijn afgeleid uit het gebruik (de aanwezige functies). De bestemmingen vormen het zogenaamde casco van het plan, waarvan in beginsel niet mag worden afgeweken. Op basis van het voorgaande worden de volgende bestemmingen onderscheiden:

Maatschappelijk

Binnen deze bestemming zijn alle maatschappelijke functies die voorkomen in het plangebied toegestaan, zoals zorgwoningen, zorgunits en zorgbehandelkamers alsook functies ondergeschikt aan de bestemming als dienstverlening, kantoren en horeca.

Verkeer

Binnen deze bestemming zijn onder andere wegen, paden, groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen toegestaan.

Wonen

Binnen deze bestemming zijn woningen met daarbij behorende voorzieningen, zoals tuinen, erven en parkeervoorzieningen toegestaan.

Waarde – Archeologie

Om de archeologische waarden in de gronden te beschermen is deze dubbelbestemming opgenomen.

3.3 Toelichting op de regels

De systematiek van de regels

De systematiek van de regels kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk 1 'Inleidende Regels' gaat in op de begripsomschrijvingen en de wijze van meten c.q. berekenen.

- In hoofdstuk 2 - 'Bestemmingsregels'- wordt een regeling gegeven voor functies in het plangebied die positief zijn bestemd. Bepaald is welke vormen van gebruik en bouwwerken rechtstreeks (dus zonder voorafgaande wijziging of afwijking van het bestemmingsplan) zijn toegestaan. Indien een bepaalde vorm van bebouwing past binnen de doeleinden van de bestemming en voldaan is aan de bouwregels, dan kan hiervoor in de regel een omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend.
- In hoofdstuk 3 'Algemene regels' zijn de algemene regels weergegeven (anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels etc.).
- In hoofdstuk 4 zijn de overgangs- en slotbepalingen opgenomen.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 – Begripsomschrijvingen

In dit artikel is omschreven wat in onderhavig plan onder een aantal van de in de regels gebruikte begrippen wordt verstaan.

Artikel 2 – Wijze van meten

In dit artikel is vastgelegd hoe bij de toepassing van de bouwregels van onderhavig plan moet worden gemeten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingen

Artikel 3 - Maatschappelijk

Gebruik

Binnen deze bestemming zijn alle maatschappelijke functies die voorkomen in het plangebied, zoals zorgwoningen, zorgunits en zorgbehandelkamers. Daarnaast zijn ondergeschikte functies, zoals horeca, kantoor en dienstverlening toegestaan.

Bouwen

Binnen deze bestemming zijn drie zones aangewezen, namelijk het bouwvlak, zone bijgebouw en de onbebouwde zone. Binnen het 'bouwvlak' zijn gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, toegestaan. Tevens zijn aangebouwde erkers, entreepartijen en balkons aan binnen het 'bouwvlak' gelegen gebouwen toegestaan. Hierbinnen worden de hoofdgebouwen gebouwd. Binnen de aanduiding 'bijgebouwen' zijn gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde, toegestaan. Dit is de zone aan de achterkant van de hoofdgebouwen, ofwel het binnengebied. In de zone zonder bouwaanduiding zijn, behoudens antennemasten en schotelantennes, andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Tevens zijn aangebouwde erkers, entreepartijen en balkons aan binnen het 'bouwvlak' gelegen gebouwen toegestaan. Deze zone is aan de voorzijde van de hoofdgebouwen gelegen. Op de verbeelding zijn tevens de hoogtes van de gebouwen weergegeven. In de regels

staan de hoogtes van de bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geregeld.

Artikel 4 – Verkeer

Gebruik

Binnen deze bestemming zijn onder andere wegen, straten, paden, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, verblijfsgebied, verkeersvoorzieningen en waterlopen toegestaan.

Bouwen

Binnen deze bestemming zijn gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde, toegestaan. De hoogte en oppervlakte zijn in de regels geregeld. Daarnaast moeten ze zodanig zijn gesitueerd dat zij geen verkeersbelemmerende werking hebben noch het gebruik van de verkeersfunctie op wegen, straten, paden, fiets- en voetpaden verhinderen of bemoeilijken.

Artikel 5 – Wonen

Gebruik

Binnen deze bestemming zijn woningen met daarbij behorende voorzieningen, zoals tuinen, erven en parkeervoorzieningen toegestaan.

Bouwen

Binnen deze bestemming zijn drie zones aangewezen, namelijk het bouwvlak, zone bijgebouw en de onbebouwde zone. Binnen het 'bouwvlak' zijn gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, toegestaan. Tevens zijn aangebouwde erkers, entreepartijen en balkons aan binnen het 'bouwvlak' gelegen gebouwen toegestaan. Hierbinnen worden de aaneengebouwde woningen of vrijstaande woning gebouwd. Binnen de aanduiding 'bijgebouwen' zijn gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde, toegestaan. Dit is de zone aan de achterkant van de hoofdgebouwen, ofwel het binnengebied. In de zone zonder bouwaanduiding zijn, behoudens antennemasten en schotelantennes, andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Tevens zijn aangebouwde erkers, entreepartijen en balkons aan binnen het 'bouwvlak' gelegen gebouwen toegestaan. Deze zone is aan de voorzijde van de hoofdgebouwen gelegen. Op de verbeelding is de type woning en de bouw- en goothoogte aangegeven.

Artikel 6 – Waarde – Archeologie

Om de archeologische waarden in de gronden te beschermen is deze dubbelbestemming opgenomen. Voor bepaalde werkzaamheden dient vooraf een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden verleend te worden.

Hoofdstuk 3 Algemene bepalingen

Artikel 7 – Anti-dubbelregel

Deze bepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 8 – Algemene bouwregels

Deze bepaling bevat algemene regels met betrekking tot maximale en minimale maatvoering en het bebouwingspercentage. Daarnaast is een bepaling opgenomen met betrekking tot de uitsluiting van de aanvullende werking van de bouwverordening voor een aantal onderwerpen.

Artikel 9 – Algemene procedureregels

In deze bepaling staat aangegeven welke procedure dient te worden gevolgd bij de voorbereiding van een besluit tot toepassen van een afwijkmogelijkheid. Hierbij wordt verwezen naar procedures die zijn opgenomen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Artikel 10 – Overige regels

Hierin is de strafbepaling opgenomen.

Hoofdstuk 4: Overgangs- slotbepalingen

Artikel 11 – Overgangsbepalingen

In deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Deze regeling is op grond van de Wro verplicht.

Artikel 12 – Slotbepaling

Als laatste wordt de slotbepaling opgenomen. Deze bepaling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

DEEL B – VERANTWOORDING

4. BELEIDSKADERS

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de beleidskaders die van belang zijn voor de herontwikkeling van de locatie 'Alde Steeg' aan de orde gesteld. Middels beknopte samenvattingen van relevante beleidsnota's en -plannen wordt hiervan een overzicht verkregen.

4.2 Rijksbeleid

Nota Ruimte

Algemene uitgangspunten van de Nota Ruimte zijn: ontwikkelingsplanologie, decentralisatie, deregulering en uitvoeringsgerichtheid. Ook de internationale context is van belang.

Centraal element in het rijksbeleid is dat de maatschappij zich ontwikkelt tot een netwerksamenleving en een netwerkeconomie. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Meer specifiek streeft het Rijk vier beleidsdoelen na:

- naar versterking van de concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en
- borging van de veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd, met tegen de achtergrond de algemene wens om de economische, ecologische en sociaal-culturele waarden van de ruimte te versterken en duurzaam te ontwikkelen. Van duurzame ruimtelijke ontwikkeling is in de ogen van het Rijk sprake als aan elk van deze waarden gelijkwaardig en in onderlinge samenhang recht wordt gedaan en daarmee de aantrekkelijkheid van de ruimte voor bewoners, bezoekers en ondernemers toeneemt.

Het ruimtelijke beleid moet ervoor zorgen dat de verhouding tussen bouwen in stedelijke gebieden en in landelijke gebieden in balans blijft. Een precieze invulling van deze balans kan volgens het rijk het beste plaatsvinden door de provincie, de gemeenten hebben het voortouw bij het bepalen van het precieze aantal woningen. Bundeling van verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) staat nog steeds voorop, echter geconstateerd wordt dat er zowel vraag is naar centrumstedelijke milieus, groenstedelijke milieus en naar meer ruimte in en om de woning. Voorko-

men moet daarnaast worden dat de landelijke gebieden leeglopen doordat te beperkte ontwikkelingsruimte wordt geboden. Streven is een multifunctioneel en vitaal platteland.

De ontwikkelingen welke met dit plan mogelijk gemaakt worden, hebben betrekking op ruimtelijke en functionele herstructureringsprojecten in bestaand stedelijk gebied. Als zodanig dragen zij bij aan de versterking van de ruimtelijke en functionele structuur van Beuningen binnen de kaders van het Rijksbeleid. Door sloop van gebouwen die niet meer aan de eisen van deze tijd voldoen en deze te vervangen door stedenbouwkundig goed ingepaste nieuwbouw wordt een kwaliteitsimpuls gegeven aan de rand van het Beuningse centrumgebied. Bovendien wordt in de ontwerpen aandacht besteed aan de stedenbouwkundige kwaliteit en inpassing van de gebouwen en wordt intensiever gebruik gemaakt van de ruimte door het toepassen van gestapelde bouw.

Zorg en welzijn

Het beleid van de regering en met name van de verantwoordelijke minister van Volksgezondheid, Welzijn en Sport is erop gericht om meer samenhang in de zorg te realiseren. Daarnaast streeft de regering ernaar deze zorg zo integraal mogelijk bij de cliënt aan te bieden. Door kortere opnameduur van patiënten in de ziekenhuizen komt het zwaartepunt voor zorg- en hulpverlening op gemeentelijk niveau te liggen en zal de dienstverlening gericht moeten zijn op het zo goed mogelijk zelfstandig functioneren van de zorgbehoevende. Deze ontwikkeling vraagt, naast het aanbieden van een goede kwaliteit, meer en betere samenwerking tussen diverse partijen zoals huisartsen, thuiszorg, ziekenhuizen, verpleeghuizen, vrijwilligersorganisaties, woningbouwcoöperaties, poliklinieken e.d. Onderhavige ontwikkeling past binnen deze kaders en zou een verbetering kunnen betekenen voor de kwaliteit van het zorgaanbod in het algemeen en het zorgaanbod voor ouderen in het bijzonder in Beuningen en omgeving.

4.3 Provinciaal beleid

Streekplan Gelderland 2005; Kansen voor de regio's

De gemeente Beuningen behoort tot de provincie Gelderland. Het vigerende provinciaal ruimtelijk beleid staat beschreven in het Streekplan Gelderland 2005. Het streekplan is door Provinciale Staten vastgesteld op 29 juni 2005. De uitgangspunten van het streekplan zijn:

- regionale inzet;
- versterking ruimtelijke kwaliteit;
- water en ruimtegebruik;
- bundeling infrastructuur en ruimtegebruik;
- bundeling stedelijke functies – stedelijke netwerken.

De provincie stuurt in het streekplan meer op hoofdlijnen, waarbij ruimtelijke kwaliteit voorop staat. Ruimtelijke kwaliteit wordt vertaald in de begrippen gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Met een plan dient ingespeeld te worden op de specifieke omstandigheden van de plek, waardoor de ruimtelijke identiteit versterkt wordt.

Ruimtelijke plannen dienen aan basiskwaliteitsnormen te voldoen. Hiermee wordt bedoeld op de condities van de ruimte die voor de gezondheid en veiligheid van alle burgers van belang zijn.

De algemene doelstelling van de provincie Gelderland voor de planperiode 2005 – 2015 is: *“om de ruimtebehoefte zorgvuldig in regionaal verband te accommoderen en te bevorderen dat publieke (rijk, provincie, gemeenten, waterschappen en private partijen de benodigde ruimte vinden, op een wijze die meervoudig ruimtegebruik stimuleert, duurzaam is en de regionale verscheidenheid versterkt, gebruik makend van de aanwezige identiteiten en ruimtelijke kenmerken.”*

De provincie wil bijdragen aan de versterking van de ecologische, economische en sociaal-culturele positie van Gelderland als een van de Europese regio's. De volgende doelen als uitwerking van de hoofddoelstelling zijn hierbij gesteld:

- sterke stedelijke netwerken en regionale centra bevorderen;
- de vitaliteit van het landelijk gebied en de leefbaarheid van daarin aanwezige kernen versterken;
- de waardevolle landschappen verbeteren en de economische hoofdstructuur versterken;
- de watersystemen veilig en duurzaam afstemmen op de veranderende wateraan- en afvoer en de benodigde waterkwaliteit;
- een gezonde en veilig milieu(basis)kwaliteit bewerkstelligen;
- met ruimtelijk beleid bijdragen aan de verbetering van de bereikbaarheid van en in de provincie;
- bijdragen aan een evenwichtige regionaal gedifferentieerde ruimtelijke ontwikkeling.

Onderhavig project betreft een herstructurering van een bestaand woon- en zorgcomplex alsmede een aangrenzende niet optimale winkellocatie op een inbreidingslocatie. Door de bestaande locatie intensief te benutten en te herstructureren, waardoor de locatie in ruimtelijk-stedenbouwkundig opzicht beter past in haar omgeving, wordt een kwaliteitsimpuls aan het gebied gegeven. Het project zorgt voor concentratie van verstedelijking en zuiniger gebruik van de ruimte waardoor via herstructurering en inbreiding een toename van het aantal zorgwoningen alsmede de toevoeging van dienstverlenende en zorgondersteunende functies in het centrumgebied bewerkstelligd wordt.

Een ander belangrijk beleidsuitgangspunt uit het streekplan is het versterken van regionale centra. De herontwikkeling van de locatie 'Alde Steeg' kan in die zin als kans worden gezien waarbij door herstructurering een goed bereikbare locatie ontwikkeld wordt, waarbij een bijdrage ontwikkeld wordt aan het behouden en versterken van een centrumfunctie. Verhuizen en zoeken naar een andere, naar alle waarschijnlijkheid minder goed bereikbare plek binnen of in de directe omgeving van Beuningen, is hierdoor overbodig geworden.

4.4 Regionaal beleid

De Stadsregio Arnhem Nijmegen is een intergemeentelijk samenwerkingsverband, waarbij 21 gemeenten samen werken aan regionaal beleid. De Stadsregio richt zich met name op verkeer en vervoer, economische ontwikkeling, wonen, ruimtelijke ontwikkeling en milieu. Doel van de samenwerking is het behouden en versterken van de kwaliteiten van het Stadsregio-gebied om daarmee bewoners en bedrijven te binden aan de regio.

Op het gebied van de ruimtelijke ordening zijn het vaststellen van een Regionaal Structuurplan (RSP) om ontwikkelingen te sturen en het adviseren van Gedeputeerde Staten van Gelderland over bestemmingsplannen en artikel 19-aanvragen de kerntaken.

Regionaal Structuurplan 2005-2015 (RSP)

Het Regionaal Structuurplan geeft zo concreet mogelijk richting aan de ontwikkelingen in het stedelijke gebied. Hierin zijn ontwikkelingsrichtingen vastgelegd en wordt gezorgd voor de condities om deze ontwikkelingen mogelijk maken. De beslissingen die worden vastgelegd in het Regionaal Structuurplan, zijn bindend voor de plannen van de gemeenten in het gebied. Het 'herontwikkelen van het bestaande' wordt bestuurlijk als dé ruimtelijke opgave gezien. Herontwikkeling van het bestaande woon- en zorgcomplex 'Alde Steeg' in Beuningen waarbij een kwaliteitsimpuls aan het bestaande stedelijke gebied gegeven wordt, past binnen de beleidsuitgangspunten van het RSP.

4.5 Gemeentelijk beleid

Woonvisie en Kadernotitie zorg en welzijn

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

- kwaliteit voor kwantiteit;

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

Belangrijke doelgroep waarvoor gebouwd moet worden zijn de senioren. Door veranderingen in de zorgsector zal zorg in toenemende mate op maat aan huis worden geboden. Met name toename van het aantal hoogbejaarden zal leiden tot druk op de zorgarrangementen. Het realiseren van woon- en zorgcomplex 'Alde Steeg' heeft dan ook de speciale aandacht van de gemeente Beuningen.

Hoewel de locatie 'Alde Steeg' niet expliciet in de woonvisie genoemd is als aandachtslocatie voor herontwikkeling en herstructurering, speelt het plan in zijn algemeenheid wel in op de veranderingen in de zorgsector. Er is in 2009 een kadernotitie wonen zorg en welzijn vastgesteld. Deze beschrijft de behoefte aan intramurale en extramurale zorg. De ontwikkeling van het plan Alde Steeg speelt in dit verband in op de gesignaleerde extramuraliserings- en deconcentratietendensen in de zorgsector. Daarnaast is herstructurering gewenst om het wooncomfort beter te laten aansluiten op de eisen van deze tijd en wordt met de nieuwbouw een impuls gegeven aan de aantrekkelijkheid van de fysieke woonomgeving.

Waterplan

Dit beleidsdocument vormt een belangrijk toetsingskader voor ruimtelijke plannen op het gebied van wateraspecten. In de 'Watertoets' (zie hoofdstuk 6) wordt nader op het waterbeleid ingegaan.

Vigerende bestemmingsplan "Centrum Beuningen"

Het geldende bestemmingsplan is het bestemmingsplan "Centrum Beuningen", vastgesteld door de gemeenteraad op 21 mei 1996 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland. In dit bestemmingsplan hebben de percelen waarop in de huidige situatie bebouwing is gesitueerd de bestemming 'Wonen met winkels, dienstverlening en horecabedrijven'. De gronden gelegen aan de Wilhelminalaan, waarop geen bebouwing is gesitueerd hebben de bestemming 'Verkeersdoeleinden', waarbij de meest zuidwestelijke hoek van het plangebied is aangeduid als 'parkeervoorzieningen'. Op gronden binnen de bestemming 'Verkeersdoeleinden' mogen uitsluitend bouwwerken en voorzieningen die ten dienste staan van de bestemming verkeersdoeleinden worden opgericht. Voor het als 'parkeervoorzieningen' aangeduide gebied geldt dat de capaciteit van het ter plaatse opgerichte parkeerterrein dient te zijn afgestemd op de berekende behoefte.

Het realiseren van het woon- en zorgcomplex 'Alde Steeg' met bijbehorende voorzieningen is niet rechtstreeks toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan "Centrum Beuningen". Hoewel de onderliggende bestemming 'Wonen met winkels, dienstverlening en horecabedrijven' past bij het toekomstige gebruik, wijken met name de bebouwingscontouren van het nieuwbouwplan af. De bebouwingslijnen worden overschreden en ook zijn meer bouwlagen gepland dan maximaal is toegestaan. Daarnaast wordt gedeeltelijk gebouwd op de bestemming 'Verkeersdoeleinden', waar een woonzorgfunctie niet mag worden opgericht. Aan de zijde van de Wilhelminalaan, waar nu maximaal 2 bouwlagen zijn toegestaan, komen 4 lagen met kap (dit sluit aan op de bebouwing richting de rotonde, het woonzorgcomplex van Woonzorg). Op het binnenterrein, waar 1 bouwlaag is toegestaan, zijn 2 lagen met kap gepland.

Om de bouw van het woon- en zorgcomplex mogelijk te maken, stelt de gemeente Beuningen onderhavige bestemmingsplanherziening voor het plangebied op.

5. BESTAANDE SITUATIE

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk omvat een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en de directe omgeving. Allereerst is het plangebied afgebakend en ingegaan op de huidige functies in het gebied. Vervolgens wordt gekeken naar de ruimtelijk-stedenbouwkundige, functionele en infrastructurele aspecten in en rondom het plangebied.

5.2 Afbakening projectgebied

Het terrein van “Alde Steeg”, het plangebied, bevindt zich aan de noordzijde van de kern Beuningen, ten zuiden van de Van Heemstraweg en ten oosten van de Wilhelminalaan aan de rand van het centrum, dat zich direct zuidwaarts bevindt. Kadastraal betreft het de percelen gemeente Beuningen, sectie B, nummers 1763, 2424, 3421. In hoofdstuk 2 is een kaart met de afbakening van het projectgebied opgenomen.

5.3 Beschrijving huidige situatie plangebied en omgeving

Omgeving plangebied

Het plangebied ligt aan de rand van het centrum van Beuningen. Het grootste deel van het gebied is gesitueerd aan de Wilhelminalaan. Deze laan is één van de structurerende elementen van het centrum. Daarnaast kenmerkt het gebied zich door de hoge historische waarde. Aan de westzijde van de Wilhelminalaan, tegenover het complex staat prominent de toren van het kasteel van Beuningen. Het is het restant van wat ooit een hoofd- en voorburcht is geweest van het slot Blankenburg. Het torentje is in baksteen opgetrokken. Het werd oorspronkelijk geflankeerd door ringmuren.

Het slot ‘den Blanckenburgh’ heeft slechts een betrekkelijk korte glorieperiode gekend. Op een tekening uit 1740 blijkt het reeds in een vervallen toestand te verkeren. Na diverse provisorische verbouwingen wordt het uiteindelijk in 1863 met de grond gelijk gemaakt. In datzelfde jaar werd de eerste steen gelegd van de flinke boerderij ten noorden van de toren. Deze boerderij is ook nu nog te vinden aan de Wilhelminalaan.



Impressie plangebied

Ten noorden van het projectgebied loopt de Van Heemstraweg, de dijk en verbindingsweg tussen Nijmegen en Zaltbommel. Dit lint, aangelegd tussen 1927 en 1959 is de sterkste structuurdrager van Beuningen. Het dorp is hier in feite aan ontstaan. Aan de Van Heemstraatweg liggen verscheidene oude panden. Karakteristiek is het grote plantsoen tussen de Kloosterstraat en Van Heemstraweg waaraan de kloostergebouwen van de zusters van Liefde uit Tilburg liggen. Het complex is op het einde van de 19e eeuw ontstaan en breidde zich in de jaren uit met een meisjesschool, bewaarschool, naaischool en een gasthuis voor de ouden-van-dagen. Na vertrek van de zusterorde in 1970 heeft het complex een andere functie gekregen.

Het centrumgebied aan de zuidrand van het plangebied is een mix van historische gebouwen met recente gerenoveerd winkelcentrum. Aan de oostzijde grenst het gebied deels aan de Dorpssingel en grotendeels aan de achterzijde van percelen gelegen aan de Dorpssingel. Aan de overzijde van deze straat is een fraaie kerk gelegen.

Plangebied

Het plangebied zelf bestaat uit een aantal vrijstaande gebouwen die ruim in het groen zijn gesitueerd. De langwerpige en blokvormige gebouwen hebben een wisselende hoogte. Naast kleinschalige gebouwen van 1 bouwlaag zijn er gestapelde complexen aanwezig van maximaal 5 bouwlagen. Op de gebouwen zijn overwegend platte daken toegepast.

De architectuur van de panden is traditioneel en sober. De vlakke gevels zijn hoofdzakelijk in baksteen opgetrokken, afgewisseld met plaatmaterialen. De panden kennen weinig detailleringen. De bestaande bebouwing van de 'Alde Steeg' doet zowel stedenbouwkundig als architectonisch niets met de karakteristieke dorpsstructuur en er is ook geen passende invulling aan de Dorpssingel.

Het groen is in het plangebied in ruimte mate aanwezig. De plantsoenen worden afgewisseld met bomen en lage hagen (zie 6.7 voor een uitgebreide beschrijving). Stichting De Hostert (nu: Zorggroep Maas & Waal) heeft door bureau Breed in het eerste kwartaal van 2005 een bomeninventarisatie laten uitvoeren.

Het groen in het gebied is goed onderhouden en overzichtelijk. Op verschillende plaatsen zijn parkeervakken aangebracht zodat het mogelijk is dicht bij de verschillende gebouwen te parkeren.

6. MILIEU-, WAARDEN- EN VERKEERTOETS

6.1 Inleiding

De ruimtelijke ordening moet nadrukkelijk rekening houden met de gevolgen van ruimtelijke ingrepen voor het milieu en de bestaande waarden en kwaliteiten. Ook dienen de beperkingen die milieuaspecten opleggen te worden beschouwd. In de praktijk is een bestemmingsplan vaak het belangrijkste middel voor afstemming tussen deze aspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige haalbaarheid beschreven, ook de parkeerbalans komt aan de orde, alsmede de aanwezige natuurwaarden en cultuurhistorische c.q. archeologische kwaliteiten.

6.2 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.⁵

Richtafstandenlijsten

De twee belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten in bijlage 1 van de VNG-publicatie. Voor een scala aan milieubelastende activiteiten (lijst 1) en opslagen en installaties (lijst 2) zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of

⁵ 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Twee omgevingstypen

De richtafstanden in bijlage 1 van de VNG-publicatie zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor.

Binnen gemengde gebieden – hier aangeduid als gebieden met functiemenging – heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

In gebieden met functiemenging wordt niet gewerkt met richtafstanden. De toelaatbaarheid van milieubelastende functies in gebieden met functiemenging wordt beoordeeld aan de hand van de volgende drie ruimtelijk relevante milieucategorieën:

- categorie A: activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd;
- categorie B: activiteiten die in een 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;
- categorie C: de activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij door de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Voor het toestaan van deze activiteiten gelden de volgende randvoorwaarden:

1. het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
2. productie en/of laad- en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats;
3. de activiteiten (inclusief opslag) vinden hoofdzakelijk inpandig plaats;
4. activiteiten uit categorie C beschikken daarnaast over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

Naast bovengenoemde 4 randvoorwaarden zijn bij de keuze van de activiteiten de volgende criteria gehanteerd:

- voor categorie A gaat het om activiteiten in milieucategorie 1;
- voor categorie B betreft het activiteiten:
- in categorie 1 voor het aspect gevaar;
- in maximaal categorie 2 voor de aspecten stof en geur;
- in maximaal categorie 3.1 voor het aspect geluid;
- met een index voor verkeer van maximaal 1G (goederen) en 2P (personen);
- voor categorie C gaat het om activiteiten zoals bij categorie B, maar met een index voor verkeer van maximaal 2G (goederen) en 3P (personen).

Conclusie plangebied

Het plangebied en de directe omgeving daarvan zijn grotendeels aan te wijzen als een gemengd gebied, een gebied met functiemenging. Het plangebied ligt in het centrum van de kern. Zoals hiervoor aangegeven zijn (winkel)centra voorbeelden van gebieden met functiemenging.

Binnen het plangebied worden naast (zorg)woningen en een zorginstelling ook aan zorggerelateerde maatschappelijke en dienstverlenende functies en ondergeschikte horeca toegestaan (SBI-codes 853, 8512, 8513, 8514 en 8515). Dit betekent dat enkel categorie A en B activiteiten toegestaan mogen worden binnen het gebied. Dit zijn de activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen (categorie A) danwel bouwkundig gescheiden van woningen (categorie B) kunnen worden uitgevoerd. Omdat overal sprake is van een bouwkundige scheiding tussen het woon- en zorgcomplex en de omliggende gevoelige functies, is geen sprake van onevenredige hinder in de zin van bedrijven en milieuzonering.

Aangezien binnen het plangebied (zorg)woningen mogelijk worden gemaakt, moet tevens bekeken worden welke bedrijven en voorzieningen in de omgeving aanwezig zijn. Omdat deze functies niet aanpandig, maar bouwkundig afgescheiden van de woningen gesitueerd zijn, is het toegestaan dat dit activiteiten uit categorie B zijn. Op basis van onderstaand overzicht met aanwezige niet-woonfuncties kan geconcludeerd worden dat er in de omgeving van het plangebied geen voorzieningen aanwezig zijn die niet onder de categorie A of B vallen. Zodoende is er vanuit de omgeving van het plangebied geen hinder in de zin van bedrijven en milieuzonering aanwezig die de ontwikkeling van de woningen belemmert.

Omschrijving	SBI-code	Bijbehorende categorie (conform VNG 'gebied met functiemenging')
Omliggende Detailhandel	52	A
Supermarkt	5211/2	B
Café	554 .1	A
Muziek café	554 .2	B
Kerk	9131	B

De bovenstaande tabel geeft weer dat de functies in de omgeving geen belemmering vormen voor het onderhavige plan. Er bevinden zich uitsluitend functies met een lichte categorie in de omgeving. De bijbehorende richtafstanden worden niet overschreden. Het aspect 'bedrijven & milieuzonering' vormt derhalve geen belemmering voor de realisering van het onderhavige plan.

6.3 Bodem en grondwater

In het plangebied heeft een actualiserend bodemonderzoek⁶ plaatsgevonden. In de toelichting is uitsluitend de samenvatting, conclusie en aanbevelingen opgenomen. Doel van het onderzoek is het bepalen van de milieuhygiënische bodemkwaliteit van de percelen in verband met de voorgenomen herontwikkeling. De herontwikkeling zal bestaan uit nieuwbouw van het woon- en zorgcomplex 'Alde Steeg'. Door dit onderzoek wordt aanvullend inzicht verkregen, zodat de aanwezigheid van relevante bodemverontreinigingen, uitgesloten c.q. aangetoond worden. Bij het bepalen van de onderzoeksopzet is uitgegaan van actualisatie van het bodemonderzoek uit 2004. Op basis van de onderzoekssystematiek zoals die is beschreven in de Nederlandse norm (NEN 5740, versie 2009, paragraaf 5.1 'onverdachte locatie') en gelet op de actuele en historische gegevens wordt gekomen tot de volgende onderzoeksopzet. Het bodemonderzoek is gebaseerd op de NEN 5740 (versie 2009) en dient ter actualisatie van het verkennend, aanvullend en nader bodemonderzoek uit 2004. Het veldwerk is conform de SIKB VKB protocollen 2001 en 2002 uitgevoerd. Er zijn geen afwijkingen vastgesteld. De onderzoeksresultaten kunnen als volgt puntsgewijs worden samengevat:

- Op basis van de verzamelde actuele en historische gegevens is aandacht besteed aan:
 - bovengrond, actualisatie en aanvullend op bestrijdingsmiddelen;
 - ondergrond, ter plaatse van de kad. percelen 3202, 2424 en 1763;
 - grondwater, actualisatie beperkt tot bestaande peilbuis 10;

⁶ Actualiserend bodemonderzoek Bongerdstraat 1-17 te Beuningen. Rapportnr. 1810007. TOP milieu BV. 12 april 2010.

- boring 21, herleiden van de sterke PAK-verontreiniging.
- Zintuiglijk zijn in de opgeboorde grond van nagenoeg alle boringen in de bodemlaag 0,5-1,0 m-mv (plaatselijk 1,0-1,5 m-mv), lichte puin- en/of koolbijnmengingen vastgesteld. Deze bijmengingen zijn ook in het onderzoek uit 2004 aangetroffen;
- Op basis van visuele waarnemingen is geen asbestverdacht materiaal in of op de bodem aangetroffen;
- In het mengmonster van de ondergrond (kad. percelen 3202, 2424 en 1763) zijn analytisch licht verhoogde concentraties zware metalen en PAK vastgesteld;
- In het mengmonster van de bovengrond, westzijde, zijn analytisch géén waarden boven de achtergrondwaarden van de onderzochte parameters aangetroffen;
- In het mengmonster van de bovengrond, noordzijde, zijn analytisch licht verhoogde concentraties zware metalen, PAK en DDE (som) vastgesteld;
- In het mengmonster van de bovengrond, zuid/oostzijde, zijn analytisch licht verhoogde concentraties zware metalen en PAK vastgesteld;
- In het ondergrondmonster van boring 21-2, bodemlaag 0,5-1,0 m-mv, verdacht voor de aanwezigheid van PAK, is analytisch een licht verhoogde concentratie PAK vastgesteld.
- In het grondwatermonster (peilbuis 10) zijn analytisch licht verhoogde concentraties barium en xylenen vastgesteld.

Conclusies

Alle aangetroffen concentraties zijn vergelijkbaar met de concentraties, zoals die zijn aangetroffen in het onderzoek uit 2004. Met uitzondering van de sterk verhoogde concentratie PAK (boring 21), deze kan niet worden gereproduceerd. Een sanering van de sterke verhoogde PAK-concentratie, zoals in 2004 aanbevolen door NIPA, blijkt uit onderhavig onderzoek niet noodzakelijk.

Geconcludeerd moet worden, dat gezien het feit dat er gehalten boven de achtergrondwaarden (AW) zijn aangetoond, de onderzoekshypothese 'niet verdacht' in de zin van de NEN 5740 verworpen dient te worden. De analytisch licht verhoogde concentraties zware metalen en PAK in de puinhoudende ondergrondmonsters worden veroorzaakt door de zintuiglijk aangetroffen puin- en koolbijnmengingen.

De analytisch licht verhoogde concentraties zware metalen, PAK en DDE (som) in de bovengrondmonsters zijn niet eenduidig te verklaren, in het onderzoek uit 2004 zijn soortgelijke concentraties zware metalen en PAK aangetroffen. De licht verhoogde concentraties zijn van dien aard dat deze geen verdere aandacht behoeven.

De sterk verhoogde concentratie PAK in boring 21, bodemlaag 0,5-1,0 m -mv, uit het onderzoek van 2004 kan niet worden gereproduceerd. Waarschijnlijk is destijds sprake geweest van een enkel kooldeeltje in het grondmonster.

De analytisch licht verhoogde concentraties barium en xylenen in het grondwater zijn niet eenduidig te verklaren, maar zijn van dien aard dat deze geen verdere aandacht behoeven.

Op basis van de thans beschikbare gegevens wordt aanvullend onderzoek niet noodzakelijk geacht. Gezien de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat, uit milieuhygiënisch oogpunt, geen beperkingen gelden met betrekking tot de voorgenomen herontwikkeling.

Aanbevelingen

Indien de grond ontgraven gaat worden, bijvoorbeeld ten behoeve van bouwwerkzaamheden, om vervolgens elders opnieuw te worden toegepast, is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. Middels het Besluit is het mogelijk om door het lokaal bevoegd gezag lokale maximale bodemgebruikswaarden vast te stellen, of om deze bodemgebruikswaarden te conformeren aan de maximale waarden uit het (landelijke) generieke model.

Bij toetsing van de onderzoeksresultaten aan het generieke model is de indicatie verkregen dat de bovengrond, westzijde (0,0-0,5 m-mv) geschikt is als toepassing grond met bodemkwaliteitsklasse 'Achtergrondswaarde (aw 2000)' en zal als zodanig multifunctioneel toepasbaar zijn en dat de overige bovengrond, noord en zuid/oostzijde (0,0-0,5) en de ondergrond (1,0-1,5 m-mv) geschikt is als toepassing grond met bodemkwaliteitsklasse 'industrie' en zal als zodanig beperkt toepasbaar zijn. Volledige duidelijkheid wordt pas verkregen indien een partijkeuring conform het Besluit Bodemkwaliteit plaats vindt.

Een alternatief voor afzet van overtollige grond is toetsing aan het Actief Bodembeheer/ BodemKwaliteitsKaart van de gemeente Beuningen (indien aanwezig).

6.4 Geluid

In het plangebied zijn geluidsgevoelige bestemmingen voorzien. Ingevolge de Wet geluidhinder (Wgh) zal uit akoestisch onderzoek moet blijken dat de geluidbelasting binnen de wettelijke voorkeursgrenswaarden blijft. Indien dit niet mogelijk is, dan kunnen hogere waarden worden vastgesteld. In de Wet geluidhinder is aangegeven dat het geluidsniveau op geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, aan bepaalde normen dient te voldoen.

De Wet Geluidhinder stelt dat er voldaan moet worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Er is echter in enkele gevallen ontheffing mogelijk om een hogere waarde toe te staan. Hiervoor gelden de volgende maximale ontheffingswaarden:

- 63 dB voor woningen binnen stedelijk gebied;
- 63 dB voor onderwijsgebouwen, ziekenhuizen of verpleeghuizen binnen stedelijk gebied;
- 53 dB voor andere gezondheidszorggebouwen (verzorgingstehuizen; psychiatrische inrichtingen; medisch centra; poliklinieken; medische kleuterdagverblijven) binnen stedelijk gebied.

Een akoestisch onderzoek is uitgevoerd⁷. Hieronder worden enkel de conclusies weergegeven. De volledige rapportage is te zien in de bijlage.

Conclusies

Uit het onderzoek blijkt dat in het kader van de Wet geluidhinder vanwege wegverkeerslawaaï van de Wilhelminalaan het geluidsniveau van 48 dB wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt echter niet overschreden. Om de bouw mogelijk te maken is een verzoek tot hogere toelaatbare waarde noodzakelijk. Aan dit verzoek kunnen aanvullende voorwaarden worden gesteld. Indien dit verzoek wordt ingewilligd, worden eisen gesteld aan de geluidbelasting. In een aanvullend onderzoek dienen de te treffen geluidwerende gevelmaatregelen worden bepaald. De geluidwering is afhankelijk van de gebouwfunctie.

6.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid speelt een steeds belangrijkere rol in de ruimtelijke ordening. Het is dan ook van belang inzicht te krijgen in de objecten en elementen in of nabij het plangebied die de externe veiligheid in het gebied kunnen beïnvloeden. Concreet gaat het om:

- risicoveroorzakende leidingen in en nabij het plangebied;
- andere risico-opleverende transportroutes over water-, spoor- en/of autowegen;
- risicoveroorzakende inrichtingen zoals LPG-tankstations en bedrijven.

Het vigerende beleid is vastgelegd in de Besluit Externe Veiligheid van Inrichtingen (BEVI), vastgesteld op 27 mei 2004. De risico's mogen een bepaald niveau niet te boven gaan. Voor het transport van gevaarlijke stoffen is die risiconormering verwoord in de 'Nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (RNVGS⁸). Bij ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de vastgestelde risiconormeringen ten aanzien van de externe veiligheid.

⁷ Akoestisch onderzoek t.b.v. bestemmingsplan Alde Steeg te Beuningen, K+ adviesgroep, 22 juli 2010.

⁸ RNVGS: Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen; Kamerstuk II, 1996, 24611, nrs. 1-2.

Kabels en leidingen

De aanwezigheid van kabels en/of leidingen in een gebied kunnen de realisatie van bouwplannen in de weg staan. Een verrichte oriënterende klik-melding en analyse laat zien dat er in het projectgebied geen kabels en leidingen van het hoofdnutsvoorzieningsnet aanwezig zijn die een risico of belemmering voor de ontwikkeling kunnen vormen. Wel zullen er voor de realisatie enkele leidingen verplaatst moeten worden. Deze zijn echter niet van het hoofdnutsvoorzieningsnet.

Routes gevaarlijke stoffen

In de directe nabijheid van het plangebied is geen 'route gevaarlijke stoffen' gelegen waarmee rekening gehouden dient te worden.

Inrichtingen

Aan de Schoolstraat 15a bevindt zich een tankstation (categorie 2 inrichting), echter hier vindt geen LPG verkoop plaats. De afstand van het tankstation tot het projectgebied bedraagt circa 150 meter en vormt derhalve geen probleem.

6.6 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit "niet in betekenende mate" aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

'Niet in betekenende mate'

De nieuwe regels maken onderscheid in projecten die wel en 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Als een project NIBM aan de luchtkwaliteit bijdraagt, hoeft geen uitgebreid luchtonderzoek meer uitgevoerd te worden.

Op 1 augustus is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Het NSL zorgt ervoor dat Nederland binnen de door Europa gestelde termijn zal voldoen aan de Europese grenswaarden op het gebied van fijnstof en stikstofdioxide. In het NSL is een lijst met ruimtelijke en infrastructurele projecten opgenomen met een maatregelenpakket, dat ervoor gaat zorgen dat de huidige overschrijdingen van de luchtkwaliteit worden opgelost en de negatieve effecten van geplande ruimtelijke ontwikkelingen worden gecompenseerd.

De inwerkingtreding van het NSL heeft gevolgen voor het Besluit niet in betekenende mate (NIBM). Een project is vanaf 1 augustus NIBM als het een toename van de concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde concentratie van die stof. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2. De categorieën die altijd NIBM zijn, zijn vanaf 1 augustus de volgende:

woningbouw:

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3000 woningen (netto) bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

kantoorlocaties:

- 100.000 m2 bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 200.000 m2 bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

woningen en kantoren:

- $0,0008 \cdot \text{aantal woningen} + 0,000012 \cdot \text{brutovloeroppervlak kantoren in m}^2 < 1,2$ bij 1 ontsluitingsweg;
- $0,0004 \cdot \text{aantal woningen} + 0,000006 \cdot \text{brutovloeroppervlak kantoren in m}^2 < 1,2$ bij 2 ontsluitingswegen.

landbouwinrichtingen:

- akkerbouw-of tuinbouwbedrijven met open grondteelt;
- inrichtingen die uitsluitend of in hoofdzaak bestemd zijn voor witloftrek of teelt van eetbare paddestoelen of andere gewassen in een gebouw;
- permanente en niet-verwarmde opstanden van glas of kunststof voor het telen van gewassen;
- permanente en verwarmde opstanden van glas of kunststof voor het telen van gewassen, mits niet groter dan 2 hectare;
- kinderboerderijen.

spoorwegemplacements:

- de toename van het aantal dieseltractieuren bedraagt niet meer dan 7500 uur op jaarbasis als gevolg van de aanleg of uitbreiding van een spoorwegemplacement of door een wijziging van de activiteiten op het spoorwegemplacement.

Als een project in betekende mate aan de luchtkwaliteit bijdraagt, moet een volledig luchtonderzoek uitgevoerd worden.

Omdat het profiel van de met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte functies niet als categorie aangewezen is, zal uit onderzoek moeten blijken of het project voldoet aan de luchtkwaliteitscriteria.

BRO heeft een onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteit naar aanleiding van de ontwikkeling van woon- en zorgcomplex 'Alde Steeg'⁹ (dit onderzoek is op een ouder plan gericht met een groter aantal appartementen. Het nieuwe plan heeft echter een kleinere verkeersaantrekkende werking waardoor de eventuele verslechtering van de luchtkwaliteit uitsluitend minder is dan de waarden die het onderzoek aangeven. Het uitvoeren van een nieuw onderzoek op het kleinere programma is hierdoor niet zinvol). Het initiatief kan gerealiseerd worden via een bestemmingsplanprocedure. Een dergelijke procedure kan doorlopen worden als het initiatief voorzien is van een bestemmingsplan. Dit luchtkwaliteitonderzoek maakt deel uit van de toelichting van het bestemmingsplan.

Middels een luchtkwaliteittoets is onderzocht in hoeverre onderliggend project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Uit de berekeningen is gebleken dat er vanwege onderliggende ontwikkeling een maximale toename van 0,2 microgram/m³ voor stikstofdioxide en 0,1 microgram/m³ voor fijn stof plaatsvindt. Hiermee is aangetoond dat de toename onder de 3% grens komt. Dat betekent dat de ontwikkeling niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de verslechtering van de kwaliteit van de lucht.

De grenswaarden van zowel stikstofdioxide als fijn stof worden niet overschreden. Dit betekent dat wordt voldaan aan de luchtkwaliteitseisen zoals verwoord in de Wet luchtkwaliteit en onderliggende ontwikkeling uitgevoerd kan worden.

6.7 Flora en fauna

Bij elk ruimtelijk plan dient te worden onderzocht wat de invloed van de ontwikkeling heeft op de aanwezige natuurwaarden. Voor het onderhavige plan heeft een flora en fauna onderzoek¹⁰ plaatsgevonden. In deze toelichting zijn uitsluitend de conclusie en aanbevelingen opgenomen.

⁹ Luchtkwaliteitonderzoek Ontwikkeling Alde Steeg Beuningen, BRO Bostel, september 2009. Rapportage is in bijlagenboek opgenomen.

¹⁰ Quicksan natuurwaarden. Nieuwbouw zorgcentrum Alde Steeg, Beuningen. HSRO. Juni 2010.

Conclusies

Soortenbescherming

De Flora- en Faunawet is een soortbeschermingswet. De wet draait niet om het beschermen van individuele organismen, maar om de duurzame instandhouding van soorten. Indien voldoende voorzorgsmaatregelen worden genomen lijkt het voornemen uitvoerbaar binnen de Flora- en Faunawet. In het plangebied komen alleen algemeen beschermde flora- en faunasoorten voor (soorten van tabel 1 Flora en Faunawet). Deze soorten genieten een algemene vrijstelling van schade als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen en projecten. Voor deze soorten is geen ontheffing vereist. Hierbij moet wel rekening gehouden worden met de algemene zorgplicht en de aanbevelingen voor de uitvoering. Voor vogels kan worden vastgesteld dat schade aan nesten, hollen, eieren en verontrusting van individuen door de nodige voorzorgsmaatregelen kan worden voorkomen. Voor vogels zal enkel een ontheffing in het kader van de Flora- en Faunawet noodzakelijk zijn indien het voornemen schade toebrengt aan vaste broed-, rust- en verblijfsplaatsen. Geadviseerd wordt, om het uitvoeren van de werkzaamheden uit te stellen tot het einde van het broedseizoen. Het (laten) uitvoeren van een controle op de aanwezigheid van een broedgeval voor de aanvang van de werkzaamheden, kan eveneens voorkomen dat er onnodige vertraging van de plannen en verstoring van broedvogels plaatsvindt. Tevens wordt aangeraden om eventuele kap- en bouwwerkzaamheden geleidelijk uit te voeren. Op deze wijze wordt dieren de gelegenheid geboden uit te wijken. Met inachtneming van de algemene zorgplicht, is een ontheffing in het kader van de Flora en Faunawet niet nodig.

Gebiedsbescherming

Ecologische Hoofdstructuur

Het plangebied maakt geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Het voornemen heeft door zijn aard en omvang geen invloed op de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS. Vanuit het provinciale natuurbeleid is er daarom geen bezwaar tegen de voorgenomen ingreep. Een nadere beoordeling van effecten op de Ecologische Hoofdstructuur is niet nodig.

Natuurbeschermingswet 1998

Met het inwerking treden van de nieuwe Natuurbeschermingswet 1998 in oktober 2005 is de Europese wet- en regelgeving volledig in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De Natuurbeschermingswet ziet toe op de bescherming van specifiek aangewezen gebieden ten behoeve van specifieke instandhoudingsdoelen. Het plangebied ligt ten noorden van de door de Natuurbeschermingswet 1998 beschermde Natura 2000-gebied "Uiterwaarden Waal". Gezien de afstand (circa 1150 meter) tussen dit beschermde gebied en het plangebied, de locatie in Beuningen en de aard van de ingreep, doet het voornemen geen afbreuk aan de instandhoudings-

doelen van het Natura 2000-gebied. Een ontheffing in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 is niet nodig.

Algemene aanbevelingen

De directe omgeving is potentieel geschikt als leefgebied voor huismus, gierzwaluw en verschillende vleermuissoorten. Deze soorten staan onder druk door steeds verder afnemende broedgelegenheid. Met geringe inspanningen kan de nieuwbouw mogelijkheden bieden voor de vestiging van verschillende soorten. Door het plaatsen van bijvoorbeeld nestkasten, speciale dakpannen of vogelvides, kan een positieve impuls worden gegeven aan de lokale populaties.

Vogelbescherming Nederland heeft een checklist (zie bijlage 3) ontwikkeld, waarmee iedere bouwonderneming zijn projecten en de directe omgeving natuurvriendelijker kan maken. Door middel van het beantwoorden van enkele ja/nee vragen, kunnen eenvoudige maatregelen worden toegepast die goed zijn voor stadsnatuur en in het speciaal voor vogels.

Herplanten bomen

De in het plangebied aanwezige bomen van 1^{ste} en 2^{de} orde (o.a. Populieren en een Eik) zullen worden teruggeplaatst zodat er minimaal een gelijkblijvend aantal bomen van 1^{ste} en 2^{de} orde in het plangebied aanwezig blijven en er mede daardoor netto geen negatief effect zal ontstaan voor bovenstaand omschreven waarden.

6.8 Waterparagraaf

Algemeen

Het waterbeleid is op Europees niveau vastgelegd in de Kaderrichtlijn Water. Op lokaal niveau is het beleid van het Waterschap Rivierenland richtinggevend. Dit beleid wordt geconcretiseerd in het verkavelingsplan en het bestemmingsplan.

De Kaderrichtlijn water (KRW) is een Europese richtlijn gericht op de verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De KRW is sinds december 2000 van kracht en maakt het mogelijk om waterverontreiniging van oppervlaktewater en grondwater internationaal aan te pakken. De Kaderrichtlijn is een bindende Europese verplichting, waar de waterbeheerder (Rijk, waterschappen, provincies en gemeenten) niet omheen kan. Er wordt onder andere geregeld dat stroomgebiedbeheerplannen en maatregelenprogramma's een plaats vinden in de landelijke waterwetgeving. De landelijke waterwetgeving is vastgelegd in de Waterwet (in werking getreden 2009-12-22). De Waterwet vervangt de bestaande (8) wetten voor het waterbeheer in Nederland. De wet regelt dat de milieudoelstellingen van de KRW worden geconcretiseerd als milieukwaliteitseisen in het kader van de Waterwet.

Het beleid van het waterschap is vastgelegd in het Waterbeheerplan 2010-2015. Het plan is vastgesteld door het Algemeen Bestuur van het waterschap op 30 oktober 2009. Het plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkering en waterketen. In het plan staat hoe de wet- en regelgeving op het gebied van water vertaald wordt naar concrete doelen en maatregelen voor het beheersgebied. Het plan beschrijft het beleid van het waterschap voor het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewatersysteem en voor de afvalwaterketen.

Voor het stedelijke gebied gaat het Waterschap zich samen met de gemeente richten op een viertal thema's. Het betreft:

- zorgen voor voldoende water in stedelijk gebied;
- beperken schade door wateroverlast en watertekort in stedelijk gebied bij extreme weersomstandigheden;
- zorgen voor een goede chemische waterkwaliteit in stedelijk water;
- zorgen voor een goede ecologische waterkwaliteit in stedelijk water.

Naast de Europese en regionale beleidskaders heeft de gemeente Beuningen ook lokaal waterbeleid geformuleerd in het Waterplan Beuningen. Zo neemt de gemeente bij ruimtelijke- en bouwplannen geen regenwater meer in, maar moet dit ter plaatse worden geborgen (100% afkoppeling), dit door bijvoorbeeld infiltratie in de bodem.

Watertoets

De watertoets is sinds 1 november 2003 opgenomen in het Besluit op de Ruimtelijke Ordening 1985 (BRO). In het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het overleg met de waterschappen, de provincie en het rijk bij de voorbereiding van een bestemmingsplan opnieuw voorgeschreven. Dit is te vergelijken met het vroegere artikel 10 BRO. Het gaat met name om een verplichte waterparagraaf in de toelichting bij de genoemde ruimtelijke plannen en een uitbreiding van het vooroverleg.

Bij de watertoets gaat het om het van meet af aan meenemen van water bij ruimtelijke plannen en besluiten. Daarvoor is in een zo vroeg mogelijk stadium overleg nodig met de waterbeheerder. Het gaat niet om een toets achteraf. Het doel is actieve inbreng van de waterbeheerder en maatwerk voor elk plan. Het resultaat is een beschrijving van het lokale watersysteem, advies van de waterbeheerder en de expliciete afweging van de maatregelen met betrekking tot waterbeheer in het plan. Deze dienen bij voorkeur in een waterparagraaf te worden beschreven. De Watertoets wordt toegepast op alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De waterhuishoudkundige aspecten omvatten oppervlakte- en grondwater, gevaar van overstroming vanuit meren, rivieren en de zee, wateroverlast door neerslag of grondwater, waterkwaliteit en verdroging.

Waterbeheerder

Waterschap

In de regio is het Waterschap Rivierenland de waterbeheerder. In de 'Keur Waterschap Rivierenland 2009' staan de geboden en verboden die betrekking hebben op het beheer en onderhoud van watergangen en waterkeringen. Voor bepaalde handelingen die waterstaatkundig minder relevant zijn, zijn algemene regels opgesteld die bij de Keur behoren. Van alle verboden werken en/of werkzaamheden die niet voldoen aan de criteria van de algemene regels, kan de Watervergunning worden aangevraagd. Daarom moeten alle vergunningsaanvragen vergezeld gaan van een deugdelijke motivering. Eventuele Watervergunningen worden alleen verleend als waterstaatkundige belangen niet in het gedrang komen.

Gemeente

De gemeente onderkent de meerwaarde en noodzaak van het betrekken van water in de ruimtelijke planvorming en geeft water dan ook een prominente plaats als mede-ordenend principe. De gemeente en het waterschap hebben de handen ineen geslagen en het Waterplan Beuningen gemaakt. De Stroomgebiedsvisie van waterschap Rivierenland is een van de peilers voor dit waterplan van de gemeente Beuningen geweest. In de Stroomgebiedsvisie Rivierenland is de rijksnota 'Waterbeleid voor de 21ste eeuw' vertaald.

De ambities op het gebied van water in Beuningen zijn onder te verdelen in vijf categorieën:

1. Afkoppelen: het afkoppelen van 25% van het verhard oppervlak van het gemengde stelsel in 2010.
2. Waterkwaliteit: verbeteren van de oppervlaktewaterkwaliteit in Beuningen conform de functietoekenning aan het oppervlaktewater.
3. Het toekennen van functies aan het oppervlaktewater: hiervoor zijn functietypen gedefinieerd die bestaan uit een onderling samenhangend geheel van doelstellingen met betrekking tot waterkwaliteit, waterkwantiteit, natuurwaarden, inrichting en onderhoud. Er wordt onderscheid gemaakt in de volgende functietypen: natuurlijk water; belevingswater; kijkwater. Het beheer en onderhoud wordt hierop aangepast.
4. Veiligheid: bij de aanleg en inrichting van waterlopen bewust rekening houden met de kindveiligheid van het water.
5. Waterbeleving: water meer zichtbaar maken in Beuningen en elementen toevoegen, zodat het water meer beleefd wordt.

Deze ambities zijn in het waterplan verder uitgewerkt.

De volgende aandachtspunten zijn wat betreft de watertoets van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen:

Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater. De doelstelling is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het lokaal verwerken van het schone hemelwater. Afhankelijk van de omstandigheden ter plaatse kan een compromis gesloten worden, waarbij de minimale inzet (in bestaand bebouwd gebied) is om het vuile en het schone water gescheiden aan te bieden aan het al aanwezige gemengde rioolstelsel. Een compenserende berging/infiltratie-voorziening kan vervolgens binnen of buiten het directe plangebied, maar binnen de rioleringseenheid/(deel)stroomgebied gevonden worden.

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert de gemeente Beuningen het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen (hergebruik), infiltratie, buffering en afvoer doorlopen. Binnen het grondwaterbeschermingsgebied kunnen door de grondwaterbeheerder Waterschap Rivierenland aanvullende eisen worden gesteld in de Provinciale Milieuverordening. Ook kan een vergunning nodig zijn van de grondwaterbeheerder.

Afkoppelen hemelwater

Overeenkomstig het rioleringsbeleid van het waterschap en de gemeente Beuningen bestaat er een afkoppelplicht c.q. een niet aansluitplicht waarbij overeenkomstig de beslisbomen van het Borg en de aanvullingen van het WrW hemelwater niet aangesloten wordt op de riolering maar naar het oppervlakte water of bodem wordt afgevoerd. Het waterschap en de gemeente streven naar 100% afkoppeling (Waterplan Beuningen en GRP Beuningen 2008-2012). Het heeft als voordelen dat de rioolwaterzuiveringsinstallatie niet wordt overbelast en dat er minder of geen overstorten van het riool zullen plaatsvinden bij hevige buien. Afvoer naar het grondwater (infiltratie in de bodem) betekent vertraagde afvoer (water vasthouden) en kan bijdragen aan de bestrijding van de verdroging. Voor het afkoppelen / niet aansluiten van hemelwater hanteert het waterschap de volgende trits:

- Hemelwater vasthouden door hergebruik of infiltratie;
- Hemelwater bergen in open water;
- Hemelwater afvoeren en elders compenserende maatregelen treffen (waterbergingsbank);
- Hemelwater afvoeren naar het gemengd gemeentelijke rioleringsstelsel.

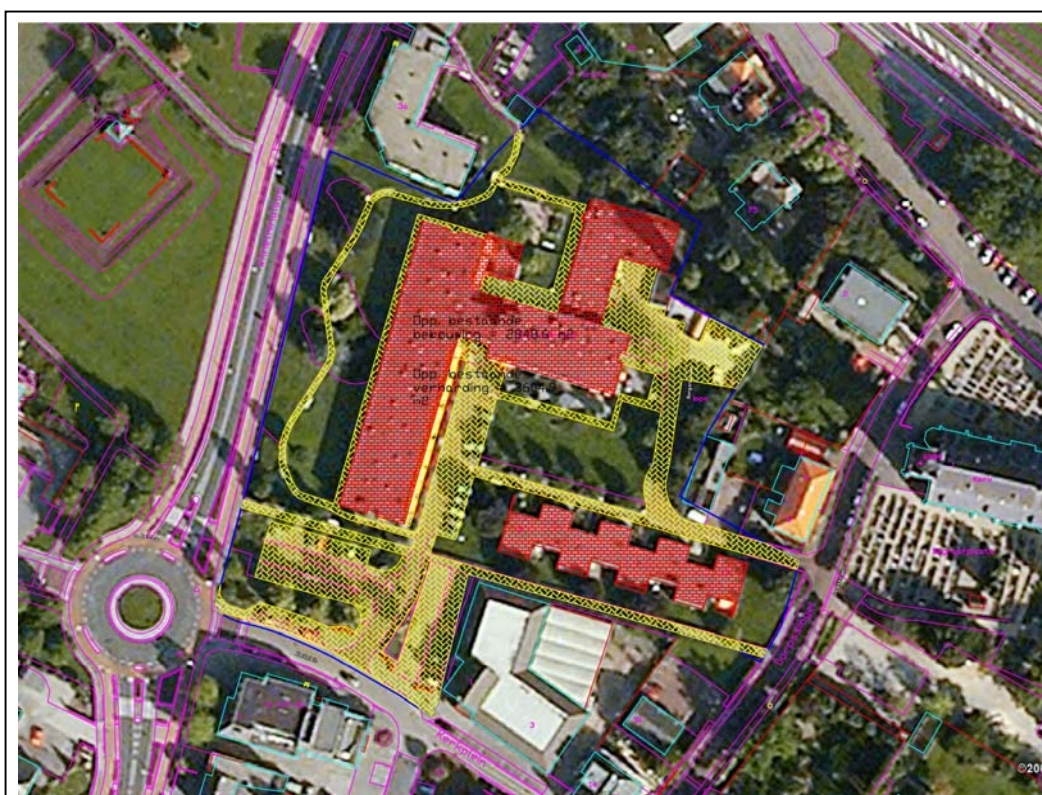
Watertoets Beuningen 'Alde Steeg'

Huidige situatie

Het plangebied bestaat uit de bebouwing van het verzorgingscomplex en terreinverharding bestaande uit terrassen, voetpaden en parkeerplaatsen. In de huidige situatie is in het gebied aan verhard oppervlak aanwezig:

- ca. 2.848,6 m² aan dakoppervlak;
- ca. 3.604,9 m² aan verhard oppervlak voor parkeren en stoepen e.d.;
- In totaal bedraagt het verhard oppervlak ca. $= 2.848,6 + 3.604,9 = 6.453,5$ m².

Het totale plangebied heeft een oppervlakte van ca. 12.080 m². Dit betekent dat er in de huidige situatie ca. 5.626,5 m² aan onverhard oppervlak aanwezig is.



Figuur: huidige situatie verharding

Het bestaande complex is aangesloten op het gemeentelijk gemengd rioleringsstelsel. In het plangebied of in de directe omgeving is in de Legger van het waterschap Rivierenland geen watergang aanwezig. De dichtstbijzijnde watergang is gelegen aan de noordzijde van de Van Heemstraweg. Aan de overzijde van de Wilhelminalaan is nabij de ruïne een vijver gelegen. Ter plaatse van de Wilhelminalaan is tevens de rioolwatertransportleiding gelegen. In de huidige situatie wordt al het water, hemelwater en vuilwater afgevoerd naar het rioleringsstelsel.

Gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG)

De maaiveldhoogte van het projectgebied is 8.48 + NAP. De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) in het gebied zijn gemeten over de periode 29-1-2001 tot 28-6-2004 was 6,91 + NAP. Het waterschap Rivierenland gaat uit van een gemiddelde van 3 hoogte grondwaterstanden over een periode van 8 jaar, waardoor de GHG naar verwachting iets hoger zal liggen.

Planvoornemen

Het voornemen is om de huidige bebouwing te slopen en daarvoor in de plaats een nieuw verzorgingscomplex te bouwen. Het complex bestaat uit 6 vrijstaande gebouwen, geplaatst aan de randen van het plangebied. Het binnengebied zal voor een deel worden ingericht als parkeerplaats. Aan de Dorpssingel zal een vrijstaande woning worden gebouwd. Over het terrein zal voor de ontsluiting van de gebouwen voetpaden worden aangelegd. Het plangebied is archeologisch waardevol. Hierdoor zal het gebied worden opgehoogd ter bescherming van de archeologische waarden. Een deel van de ophoging zal worden gebruikt voor de aanleg van waterbergingsvoorzieningen.

Hemelwaterafvoer

Na realisatie van het plan zal het verhard oppervlak van het plangebied bestaan uit:

- ca. 3535 m² bebouwing;
- ca. 600 m² paden;
- ca. 753 m² weg;
- ca. 796 m² parkeren.

In totaal ca. 5686 m² verhard oppervlak. Dit betekent een afname van het verhard oppervlak met ca. 767,5 m².

Er is volgens het beleid van het waterschap daarom geen compenserende waterberging nodig. Hoewel er een afname van het verharde oppervlak optreedt, streeft de gemeente naar het 100% afkoppelen van hemelwater. In het plangebied en de directe nabijheid is geen open water aanwezig waarop het hemelwater kan worden aangesloten. Daarom is gekozen om in het plangebied ondergrondse waterbergingsvoorzieningen te creëren van waaruit hemelwater vertraagd wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater via een hemelwaterafvoerleiding (om lokale wateroverlast te voorkomen) aan te sluiten op het oppervlaktewater bij de Van Heemstraweg.

Om de dimensies van de waterberging te bepalen is gebruik gemaakt van de T=100 bui en de vuistregels welke het waterschap hanteert. Dit betekent dat minimaal 377.5 m² waterberging wordt aangelegd welke vertraagd zal lozen op oppervlaktewater via een hemelwaterleiding. Bij toepassing van aquaflowvoorzieningen dan wel infiltratie-/bergingskratten blijkt dat een oppervlak voor waterbergingsvoorzieningen van 1400 m² volstaat.

Een globale berekening laat het volgende zien ten aanzien van de effecten van deze voorzieningen:

- Aquaflow-voorzieningen op een oppervlak van 1400 m² (onder de parkeervoorziening) levert een potentiële waterbergingsruimte van 476 m³ (op basis van een laag grof gebroken natuursteen van 35 cm dikte met 40% poriën).
- Uitgaande van 1400 m² voor infiltratie/ bergingskratten levert dit een waterbergingsruimte van 560 m³ (op basis van bergingskratten van 120x60x42 (1,2 x 0,6 = 0,72 m²) inhoud 0,3 m³; 1400 m² = ca 1944 kratten x 0,3 = ca. 583 m³ aan berging).

Voor het garanderen van een 100% afkoppeling en het voorkomen van lokale wateroverlast dient de ondergrondse waterbergingsvoorziening te worden voorzien van een hemelwaterafvoerleiding naar het oppervlaktewater. In het gebied neemt de zorggroep een hemelwaterafvoerleiding op van het terrein naar de A-watergang ten noorden van de Van Heemstraweg. Aangezien de infiltratiecapaciteit ter plaatse niet is bepaald het waterschap Rivierenland aangegeven uitsluitend te kunnen instemmen met de waterbergingsvoorziening als er sprake is van deze hemelwaterafvoerleiding. De exacte uitwerking van de vuilwaterriolering wordt tijdens de civieltechnische planvoorbereiding in overleg met de gemeente en het waterschap (als beheerder van de A-watergang) bepaald.



Figuur: toekomstige situatie met waterbergingsgebied

Droogweerafvoer

De droogweerafvoer (DWA) van het nieuwe zorgcomplex en de vrijstaande woning voeren af naar het bestaande gemeentelijk gemengd rioleringsstelsel in de omliggende straten. Doordat in de nieuwe situatie het hemelwater zal worden afgekoppeld zal het gemeentelijke riool minder worden belast.

Conclusie

Het initiatief heeft geen nadelige gevolgen voor de waterhuishouding. Het verharde oppervlak wordt voor 100% afgekoppeld. Hiervoor wordt onder het parkeerterrein een waterbergingsvoorziening aangelegd. Voor de borging van het 100% afkoppelen wordt een overstortleiding naar de A-waterleiding opgenomen. De droogwaterafvoer wordt aangesloten op het gemeentelijk rioleringsstelsel.

6.9 Archeologie

De Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RCE) spreekt op basis van gebieds- en bodemkenmerken haar verwachting uit over mogelijke archeologische vondsten in de bodem. Wanneer de verwachting is dat er archeologische resten gevonden kunnen worden dient het RACM ingelicht te worden wanneer ingrepen gedaan kunnen worden, die deze vondsten zouden kunnen aantasten.



De gemeente Beuningen heeft een eigen 'Beleidsnota archeologie'¹¹ met een archeologische beleidskaart waarin de trefkans op het vinden van archeologische resten wordt aangegeven (zie bovenstaande figuur). Het plangebied bevindt zich in categorie 3. Indien ingrepen dieper de grond in gaan de 30 cm en een oppervlakte bestaat van meer dan 100 m² dient een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Het aspect archeologie dient in onderhavig plan onderzocht te worden.

Voor het onderhavige plangebied heeft een archeologisch onderzoek¹² plaatsgevonden. In deze toelichting / bijlage is de rapportage opgenomen. Op grond van de resultaten van het onderzoek is voor het plangebied een vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven geadviseerd. Voor dit proefsleuvenonderzoek is een Programma van Eisen (PvE) opgesteld.

Dit vervolgonderzoek is in 2011 uitgevoerd¹³ en hieruit komt naar voren dat binnen de grenzen van het plangebied behoudenswaardige archeologische resten zijn aangetroffen. Daarom wordt behoud *in situ* aanbevolen. Indien behoud *in situ* niet mogelijk wordt aanbevolen vervolgonderzoek te laten uitvoeren bij bodemversturende activiteiten. Van belang is bij een vervolgonderzoek extra aandacht te besteden aan het couperen en afwerken van sporen en de ligging van vondstmateriaal binnen sporen. Het definitieve selectiebesluit zal worden genomen door de bevoegde overheid, de gemeente Beuningen. Getracht wordt om zo min mogelijk vervolgonderzoek uit te laten voeren en te behouden. In overleg met de initiatiefnemer zal er begeleiding bij de sloop aanwezig zijn. Door de initiatiefnemer worden nog aanvullende gegevens geleverd over de aanwezigheid van kelders, te verplaatsen bomen, de sloop en nieuwbouw. Een aanvraag voor een sloopvergunning is inmiddels ingediend. De conclusies en adviezen uit de onderzoeken hebben planologische doorwerking gekregen in onderhavig bestemmingsplan in de vorm van een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Deze dubbelbestemming legt een verbod op bodemversturende activiteiten tenzij middels vervolgonderzoek is aangetoond dat voldoende rekening is gehouden met de aanwezige archeologische resten.

6.10 Bereikbaarheid en parkeren

Bereikbaarheid

De locatie 'Alde Steeg' ligt centraal in de kern Beuningen, nabij de Wilhelminalaan en Van Heemstraweg. De Van Heemstraweg is de doorgaande verbinding naar en door vrijwel alle dorpen aan de zuidoever van de Waal (zoals Ewijk, Winssen en Druten). Daarnaast verbindt deze weg de dorpskern van Beuningen met Weurt en Nijmegen. Via de Van Heemstraweg en de Schoenaker (de westelijke randweg) zijn

¹¹ Beleidsnota Archeologie Gemeente Beuningen. Oktober 2010.

¹² Bureau en inventariserend veldonderzoek, karterend booronderzoek Alde Steeg, Beuningen. 26-04-2010. Synthegra BV (nr. S100094)

¹³ Inventariserend Veldonderzoek door middel van proefsleuven, Alde Steeg te Beuningen, 21-9-2011, Synthegra BV (nr. S110133)

de A73, de A326 en de A50 bereikbaar. De Wilhelminalaan heeft voor wat betreft het autoverkeer alleen een lokale functie en sluit via een rotonde aan op de Van Heemstraweg. Het plangebied wordt ontsloten via het Kerkplein. Deze sluit door middel van een rotonde aan op de Wilhelminalaan.

Ook voor het fietsverkeer vormt de Van Heemstraweg een hoofdader in het oost-westverkeer. Fietsers uit het centrum, de uitbreidingswijken ten zuiden van Beuningen of Wijchen kunnen de projectlocatie bereiken via de Wilhelminalaan. Op de projectlocatie is een fietsenstalling voorzien.

Met het openbaar vervoer is de locatie bereikbaar met verschillende buslijnen. Vanaf de halte 'Kerk' aan de Van Heemstraweg (loopafstand circa 2 minuten) vertrekken bussen naar Nijmegen-NS station (lijn 85, 2-4x per uur) en Winssen-Ewijk-Druten (lijn 85, 1-2x per uur). Vanaf de halte 'Burg. Geradtslaan', welke zich op 7 minuten loopafstand bevindt, vertrekken bussen naar Nijmegen-Centrum (lijn 1 en 5, 3-6x per uur), Groesbeek (lijn 5, 2-4x per uur) en Radboud-Mook-Molenhoek (lijn 1, 2x per uur).

Verkeersgeneratie

In de huidige situatie heeft het zorgcentrum een omvang van 66 wooneenheden en 8 aanleunwoningen. Tezamen met de dagzorgactiviteiten genereren deze functies ongeveer 205 motorvoertuigbewegingen op een gemiddelde werkdag. Uitgebreide berekeningen zijn opgenomen in de separate bijlage.

In de toekomstige situatie worden in het zorgcomplex gerealiseerd:

- 61 zorgwoningen (licht)
- 72 zorgunits zware zorg (kleinschalig groepswonen)
- 27 zorgunits zorghotel (revalidatieplaatsen)
- ondersteunende functies t.b.v. het woonzorgcomplex 2.000 m² bvo (restaurant-cafe, fitnessruimte, fysiotherapie, dagbehandelcentrum, behandelkamers)
- 1 vrijstaande woning of 2 geschakelde woningen

Het plangebied met deze functies zal ongeveer 437 motorvoertuigbewegingen op een gemiddelde werkdag genereren (zie onderstaande tabel).

Verkeersgeneratie huidige en toekomstige situatie

	Werkdag (mvtgbew/etm)	Weekdag (mvtgbew/etm)
<i>Huidige situatie</i>		
Woonzorgcentrum met 66 wooneenheden, 8 aanleunwoningen en dagactiviteiten voor niet-bewoners	205	203
Totaal huidige situatie	205	203
<i>Toekomstige situatie</i>		
Woonzorgcentrum met 61 zorgwoningen (licht), 72 zorgunits zware zorg (kleinschalig groepswonen), 27 zorgunits zorghotel (revalidatieplaatsen) en dagactiviteiten voor niet-bewoners	437	421
Maximaal 2 geschakelde woningen	10	10
Totaal toekomstige situatie	447	431
<i>Toename verkeersgeneratie als gevolg van herontwikkeling</i>	232	218

Verkeersintensiteiten

De herontwikkeling van het zorgcentrum genereert op een gemiddelde werkdag een toename van ongeveer $(437-205) = 232$ motorvoertuigbewegingen ten opzichte van de huidige situatie. Ontsluiting van zorgcentrum Alde Steeg in de toekomstige situatie is planologisch mogelijk via Kerkplein en de Dorpssingel, conform de ontsluiting van het zorgcentrum in de huidige situatie. In het inrichtingsplan heeft men voor ogen de aansluiting aan Kerkplein vorm te geven als de hoofdontsluiting. De aansluiting aan de Dorpssingel is bedoeld als ontsluiting voor langzaam verkeer en als calamiteitenroute (in geval van blokkade van de hoofdontsluiting). Het is dan ook aannemelijk dat verkeer van en naar het zorgcentrum zich concentreert op de route via Kerkplein. Het verkeer zal zich met name concentreren op het gedeelte tussen de aansluiting van het zorgcentrum en de Wilhelminalaan, door het eenrichtingsverkeer dat is ingesteld op de straat Kerkplein, ten oosten van het plangebied, nabij het centrum.

De gemeente Beuningen heeft haar verkeerbeleid vastgelegd in het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan¹⁴. Hierin is eveneens een wegcategorysering opgenomen. De straat Kerkplein is in de wegcategorysering opgenomen als erftoegangsweg, maar maakt tevens onderdeel uit van de centrumring van Beuningen. De Wilhelminalaan is gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg. Het gemeentelijk verkeersmodel (zie separate bijlage) toont voor het jaar 2010 voor de straat Kerkplein een intensiteit van 911 motorvoertuigen per etmaal op een gemiddelde werkdag. Voor de Wilhelminalaan toont het model een intensiteit van 4.930 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

¹⁴ Kragten i.o.v. gemeente Beuningen, Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan, 12 september 2011

Het is complex om een duidelijke richtlijn of criterium te hanteren voor de maximale verkeersintensiteit op wegen, omdat juist de inrichting van de weg bepalend moet zijn voor het verkeersgedrag. In de CROW-publicatie ASVV 2004¹⁵ wordt het volgende geschreven over intensiteiten in verblijfsgebieden: *“Er is geen norm waaraan de intensiteit op wegen binnen een verblijfsgebied getoetst kan worden. De wetgeving gaat uit van een zodanige inrichting en beeld van de weg en omgeving dat de maximum snelheid redelijkerwijze voortvloeit uit die inrichting. Binnen een 30-km/h-zone kan ter indicatie wel worden aangegeven dat een intensiteit van 5.000 à 6.000 mvt/etmaal (met een spitsuurpercentage van 10%) acceptabel is. In een erf is een intensiteit van 1.000 mvt/etmaal acceptabel. Strikt genomen is er geen sprake meer van een intensiteitscriterium. Van belang zijn meer de stedenbouwkundige opzet, de uitstraling en vormgeving van het gebied en de wegen.”*

De ontwikkeling van het zorgcentrum en de appartementen zorgt, bij concentratie op de route Kerkplein - Wilhelminalaan voor een toename van ongeveer 232 motorvoertuigbewegingen. Deze toename is het gedeelte Kerkplein nabij de Wilhelminalaan merkbaar, maar vormt geen probleem voor de afwikkeling en verkeersveiligheid. Deze toename past binnen acceptabele intensiteiten op een erftoegangsweg. Maatregelen in de verkeersstructuur of inrichting van de wegen als gevolg van de realisatie van het plan zullen niet nodig zijn. De vormgeving van de in-/uitritten moeten voldoen aan de principes van Duurzaam Veilig.

Parkeren

Een belangrijk uitgangspunt van de gemeente Beuningen bij nieuwe plannen is dat het parkeren op eigen terrein geregeld dient te worden. Dit geldt zowel voor bewoners als voor werkenden en bezoekers. In de huidige situatie beschikt 'Alde Steeg' over 28 eigen parkeerplaatsen (voor 60 woonunits). Doorgaans worden er van deze parkeerplaatsen circa 10 bezet door winkelend publiek.

De parkeerbehoefte is in de huidige situatie echter groter dan het aanbod en er is sprake van een beperkt parkeerprobleem. Om in de nieuwe situatie dit probleem te ondervangen wordt een parkeerterrein aangelegd op eigen terrein om te voorzien in de toekomstige parkeerbehoefte van 'Alde Steeg'. Het is de bedoeling dat dit parkeerterrein in ieder geval gebruikt wordt voor werknemers, bezoekers en bewoners van 'Alde Steeg' en de maatschappelijke functies zoals de dagbehandeling. Voor de parkeerplaatsen die nu door winkelend publiek gebruikt worden wordt een alternatief gezocht op het Asdonckterrein.

¹⁵ CROW, ASVV 2004, Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom

De toekomstige parkeerbehoefte wordt bepaald aan de hand van parkeerkentallen. De parkeerkentallen zijn opgesteld in samenspraak tussen de gemeente Beuningen en de architect. De basis van de parkeerkentallen is het CROW (Parkeerkentallen, basis voor parkeernormering, publicatie 182), aangepast voor de locatie en het planvoornemen. De parkeerbehoefte is sterk afhankelijk van de functies die in een gebouw aanwezig zijn.

De parkeerbehoefte voor de Zorggroep West Maas en Waal (initiatiefnemer) en de maatschappelijke functies is opgenomen in onderstaande tabel:

Functie	Parkeerkental	Behoefte
12 units met in totaal 72 cliënten	0,3 parkeerplaats per cliënt (bezoek + personeel (zijnde overdag 2 mensen verzorgend personeel per eenheid)	21,6
60 zorgappartementen	0,3 parkeerplaats per cliënt (bezoek + personeel)	18
30 verpleeghuisplaatsen	0,3 parkeerplaats per cliënt (bezoek + personeel)	9
1 woning midden	1,7 parkeerplaats per woning (gemiddeld)	1,7
6 behandelkamers zorghotel	1,5 parkeerplaats per behandelkamer	9
Totaal		59,3

Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Beuningen is een weinig stedelijke gemeente;
- Het plangebied ligt in een schil/overloopgebied (aan de rand van het centrum);
- Bewoners van de units en het zorghotel bezitten geen eigen auto;
- De zorgappartementen zijn vergelijkbaar met serviceflats (zelfstandig wonen met ondersteuning);
- De functies bij de zorgappartementen worden alleen gebruikt door de bewoners van het woon- en zorgcomplex. Dit trekt geen extra bezoek van buitenaf;
- De parkeerkentallen voor de units en verpleeghuisplaatsen zijn met name bedoeld voor personeel. Voor kantoren en overig bvo is geen aparte berekening opgenomen.

Aanwezigheidspercentages							
Functie	werkdag			koop- avond	zaterdag		zondag
	overdag	middag	avond		zaterdag- middag	zaterdag- avond	
12 units met in totaal 72 cliënten	50%	60%	100%	90%	60%	60%	70%
60 zorgappartementen	50%	60%	100%	90%	60%	60%	70%
30 verpleeghuisplaatsen	50%	60%	100%	90%	60%	60%	70%
1 woning midden	50%	60%	100%	90%	60%	60%	70%
6 behandelkamers zorghotel	100%	100%	30%	15%	15%	5%	5%

In onderstaande tabel is de parkeerbehoefte voor de minimum en maximum variant weergegeven.

Parkeerbehoefte							
Functie	werkdag			koop- avond	zaterdag		zondag
	overdag	middag	avond	koopavond	zaterdag- middag	zaterdag- avond	zondag- middag
12 units met in totaal 72 cliënten	11	13	22	19	13	13	15
60 zorgappartementen	9	11	18	16	11	11	13
30 verpleeghuisplaatsen	5	5	9	8	5	5	7
1 woning midden	1	1	2	2	1	1	1
6 behandelkamers zorghotel	9	9	3	1	1	0	0
Totaal	35	39	54	46	31	30	36

Conclusie

Het plangebied kent een theoretische parkeerbehoefte van 54 parkeerplaatsen, waarbij een werkdagavond maatgevend is. Dit leidt tot een gemiddelde behoefte van circa 54 parkeerplaatsen. In het projectgebied zijn conform het voorlopig ontwerp circa 60 parkeerplaatsen gepland. In het bestemmingsplan worden echter de mogelijkheid opgenomen dit aantal uit te breiden naar 80 parkeerplaatsen. Hierdoor kan worden ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen en mogelijke overloop van parkeerders vanuit het centrum. De toetsing aan de parkeernormen vindt ten finale plaats in het kader van de bouwvergunning. Gelet op de ruimte die voor parkeren in het bestemmingsplan gereserveerd is, kan gesteld worden dat in voldoende mate wordt voorzien in parkeren binnen het plangebied.

6.11 Bezinning

Op het noordelijk halfrond staat de zon op het hoogste punt tijdens de zomerwende (midzomer). De zonnewende treedt op rond 21 juni ieder jaar. De zon stopt dan met stijgen en zal dagelijks minder hoog aan de hemel staan, tot aan het moment van de winterwende (midwinter). Deze wende valt rond 21 december. Kortom: op 21 juni is de schaduw op het noordelijk halfrond het kortst, op 21 december zijn deze het langst. De met het bestemmingsplan Alde Steeg mogelijk gemaakte bouwvolumes veroorzaken een andere schaduwwerking op de omliggende bebouwing dan de huidige situatie (en de huidige maximale mogelijkheden op grond van het geldende bestemmingsplan).

Kennisinstituut TNO heeft een richtlijn opgesteld, op basis waarvan schaduwwerking bepaald kan worden. Let wel, dit is een richtlijn en géén norm. Hoewel het NEN werkt aan normen ten aanzien van schaduwwerking, is er vooralsnog in Nederland geen norm beschikbaar voor wat een acceptabele schaduwwerking is. De TNO-richtlijn richt zich op de schaduwwerking van ontwikkelingen op de gevels van belendende panden. Deze richtlijn vindt haar oorsprong in het woonwaarderingstelsel uit 1962. De zuidgevels van de woningen zijn als maatgevend genomen. Hiervoor is het midden van de gevel en waar mogelijk de onderkant van het middelste raam als peilpunt genomen. Voor voldoende bezonning in de woonkamer wordt de 'lichte' TNO-richtlijn gehanteerd: *'ten minste twee mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari tot 21 oktober ter plaatse van het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam'*.

ZONSTUDIE		uren bezonning op gevel 21 oktober										voldoet aan eis? (min 2u zon)*
Straat	nr.	09	10	11	12	13	14	15	16	17	TOTAAL	
Van Heemstraweg	75	+	+	+	+	+	+	+	-	-		JA
	77	+	+	+	+	+	+	+	-	-		JA
	79	+	+	+	+	+	+	+	+	+		JA
Dorpsingel	2	+	+	+	+	+	+	+	+	-		JA
	4	+	+	+	+	+	-	-	-	-		JA
	6	+	+	+	+	-	-	-	-	-		JA
Wilhelminalaan (Woonzorg)		-	+	+	+	-	-	-	-	+		JA

Conclusie

Uit een bezonningsstudie¹⁶ blijkt dat de bebouwing qua beschaduwing met name invloed heeft in het voor- en najaar aan het einde van de dag, en in de winterperiode, maar dat de bouwvolumes zoals mogelijk gemaakt met het bestemmingsplan "Alde Steeg" nergens leiden tot een situatie waarbij onvoldoende bezonning op de gevel van belendende panden zal plaatsvinden¹⁷ (zie bovenstaande figuren). De bezonningstudie is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Vanuit het oogpunt van bezonning is er geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige initiatief.

¹⁶ Zonstudie Aldesteeg te Beuningen, Van Aken Architecten, d.d. 24 augustus 2011.

¹⁷ Uitgaande van de 'lichte' TNO-richtlijn, waarbij 2 uur zon op een gevel als voldoende wordt beschouwd.

7. FINANCIËEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De uitvoering van de ontwikkeling is in handen van de gemeente en een ontwikkelende partij, te weten zorggroep Maas & Waal. Met deze partij heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten. Daarmee is verzekerd dat alle projectgebonden kosten die de gemeente maakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. De kosten voor de inrichting van de ontsluitingsweg en overige openbare ruimte waarin parkeerplaatsen en een groenvoorziening gerealiseerd worden, zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Inleiding

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

8.2 Inspraak

De Wet ruimtelijke ordening zelf bevat geen bepalingen omtrent inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Het voorontwerpbestemmingsplan 'Alde Steeg' heeft vanaf 21 april 2011 gedurende 6 weken, tot en met 1 juni 2011 voor inspraak ter inzage gelegen. Er zijn negen inspraakreacties ingediend. De ingebrachte reacties zijn puntsgewijs samengevat en beantwoord. Voor een overzicht van de ingebrachte inspraakreacties wordt kortheidshalve verwezen naar de bijlage 'nota vooroverleg en inspraak'.

8.3 Wettelijk (voor)overleg

Het besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Op 23 juli 2010 is het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg (art 3.1.1 Bro) toegestuurd aan het waterschap, de provincie en het Rijk en de gemeente Nijmegen. Het waterschap heeft een vooroverlegreactie ingediend. Daarnaast zijn in het ontwerpbestemmingsplan er enkele ambthalfwijzigingen doorgevoerd.

De ingebrachte reacties zijn puntsgewijs samengevat en beantwoord. Voor een overzicht van de ingebrachte inspraakreacties wordt korthedshalve verwezen naar de bijlage 'nota vooroverleg en inspraak'.

8.4 Belangrijkste wijzigingen ten opzichte van het voorontwerp

Onderstaand is een overzicht gegeven van de belangrijkste wijzigingen ten opzichte van het voorontwerp-bestemmingsplan. Deze wijzigingen komen deels voort uit inspraak en vooroverleg en betreffen ambtshalve wijzigingen/aanvullingen.

Aanpassingen toelichting:

- Verduidelijken ruimtelijke inkadering van het plan door te verwijzen naar de ontwikkelingsvisie en beeldkwaliteitsplan Alde Steeg uit 2007;
- Aanvullen waterparagraaf na overleg met Waterschap;
- Nader motiveren bedrijfshinder tussen omliggende 'gevoelige functies' en het woon-zorgcomplex Alde Steeg;
- Toevoegen resultaten bezonningsstudie;
- Aanpassen aantal zorgunits in gebouw 6 (was 24, wordt 30);
- Aanpassen parkeerbalans als gevolg van gewijzigd aantal zorgunits;
- Toevoegen passage over herplant van bestaande bomen.

Aanpassingen verbeelding:

- Gedeeltelijk aanpassen maximale goot- en bouwhoogtes van de gebouwen 2 en 7;
- Verkleinen bouwvlak van gebouw 2 aan oost- en noordzijde (gedeeltelijk);
- Gedeeltelijk vergroten van de afstand tussen het bouwvlak van de geprojecteerde woning(en) aan de Dorpssingel en de bestaande woning aan de Dorpssingel 6.

8.5 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Bodemonderzoek**
- Bijlage 2: Akoestisch onderzoek**
- Bijlage 3: Luchtkwaliteitonderzoek**
- Bijlage 4: Quicksan natuurwaarden**
- Bijlage 5: Archeologisch onderzoek (verkenkend)**
- Bijlage 6: Archeologisch onderzoek (proefsleuven)**
- Bijlage 7: Berekening verkeersaantrekkende werking**
- Bijlage 8: Bezonningsstudie**
- Bijlage 9: Nota vooroverleg en inspraak**

Regels

