

Bestemmingsplan “Keizershoeve 2”



Bestemmingsplan “Keizershoeve 2”

Gemeente Beuningen

Dit bestemmingsplan bestaat uit:

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding (plankaart)

Datum
Gemeente
IDN bestemmingsplan
Planstatus
Plan gemaakt door

Juni 2013
Beuningen
NL.IMRO.0209.BPkeizershoeve2-vadf
Vastgesteld bestemmingsplan
Projectburo BV
In samenwerking met Sonsbeek Adviseurs BV
In opdracht van Klok Ontwikkeling B.V.



PROJECTBURO B.V.
STATIONSWEG 73B, 6711 PL EDE

E-mail: info@projectburobv.nl
FAX 0318-668290 TEL 0318-668280

SONSBEEK ADVISEURS BV

RUIMTELIJKE ORDENING - STEDEBOUW - LANDSCHAP - ARCHITECTUUR - MILIEU
BURGEMEESTERSPLEIN 2, 6814 DM ARNHEM FAX 026-3513781 TEL 026-4456255



HOOISTRAAT 32, 6651 AD DRUTEN

FAX 0487-588520 TEL 0487-588588

Toelichting

bestemmingsplan “Keizershoeve 2”



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging van het plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Planvorm	5
1.5 Leeswijzer	5
2. Gebiedsvisie	6
2.1 Bestaande situatie	6
2.2 Toekomstige situatie	6
Hoofdstuk 3 Juridische planbeschrijving	9
3.1 Inleiding	9
3.2 Opbouw van de regels	9
3.3 Bestemmingen	10
Hoofdstuk 4 Beleidskader	12
4.1 Nationaal beleid	12
4.2 Provinciaal en regionaal beleid	13
4.3 Gemeentelijk beleid	16
4.4 Waterschapsbeleid	17
Hoofdstuk 5 Programma	19
5.1 Woningbouwprogramma	19
Hoofdstuk 6 Onderzoek	21
6.1 Wegverkeerslawaaï	21
6.2 Luchtkwaliteit	21
6.3 Licht en geluidhinder van inrichtingen	21
6.4 Bodemonderzoek	22
6.5 Externe veiligheid	22
6.6 Bedrijven	22
6.7 Waterhuishouding	23
6.8 Ecologie	24
6.9 Archeologie en cultuurhistorie	24
6.10 Leidingen	25
6.11 Explosieven	26
6.12 Duurzaam bouwen	26
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid	27
7.1 Economische uitvoerbaarheid	27
7.2 Inspraak	27
7.3 Overleg	27

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op het nieuwe woongebied Keizershoeve II, gelegen aan de oostzijde van Ewijk in de gemeente Beuningen. De initiatiefnemer, Klok Ontwikkeling BV, is op deze locatie een nieuwe woonbuurt aan het ontwikkelen/realiseren.

Het plan Keizershoeve II vormt de tweede fase van het "Masterplan uitbreiding Ewijk" waarin de toekomstige uitbreiding van Ewijk op hoofdlijnen wordt beschreven. Het plan levert met 182 woningen onderdeel van 't Hof van Campe en een zestal woningen onderdeel van de locatie Den Alst een bijdrage aan het invullen van de woningbehoefte binnen de Stadsregio Arnhem – Nijmegen. Het plan sluit aan op woongebied Keizershoeve I dat inmiddels voor een deel gerealiseerd is. Het Regionaal structuurplan van de Stadsregio Arnhem - Nijmegen en het Masterplan Uitbreiding Ewijk dienden als basis voor de voorliggende uitbreiding van de kern Ewijk.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen tussen Beuningen en Ewijk. Aan de noordzijde wordt het gebied begrensd door het uitbreidingsplan Keizershoeve I dat inmiddels voor een belangrijk deel gerealiseerd is. Aan de oostzijde ligt het sportpark Schoenaker dat zeer recent is aangelegd. Door het sportpark loopt de Ooigraaf welke nu nog doodloopt maar in de toekomst uiteindelijk aan zal sluiten op de Klaphekstraat (via Keizershoeve III), Keizershoeve I en de Koningstraat. De grens van het plangebied aan de zuidzijde ligt op enige afstand van de Koningstraat. Vanaf de Koningstraat wordt het woongebied Den Alst ontsloten en mogelijk in de toekomst wordt een ontsluiting naar het woongebied Keizershoeve II gerealiseerd wanneer de ontwikkeling De Woerd plaats gaat vinden. Aan de Ewijkse kant blijft het plangebied op ruime afstand van de Klaphekstraat.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan Buitengebied van Ewijk, vastgesteld op 19 februari 1974 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Ewijk en grotendeels goedgekeurd op 22 januari 1975 door Gedeputeerde Staten van Gelderland. De betreffende gronden zijn bestemd als "agrarisch gebied B" met daarop enkele bouwpercelen. Binnen deze bestemming is het niet mogelijk om een woongebied te realiseren.

Om de ontwikkeling van het gehele woningbouwplan Keizershoeve II en Den Alst mogelijk te maken wordt dit nieuwe bestemmingsplan opgesteld.

1.4 Planvorm

Gekozen is voor een bestemmingsplan dat voor het totale plangebied een directe bouwtitel oplevert. Voor een deel waar nog onduidelijkheid is over mogelijk aanwezige archeologische waarden wordt een dubbelbestemming opgenomen.

1.5 Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd:

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

2. Gebiedsvisie

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is circa 24 ha groot. De gronden binnen het plangebied worden gebruikt als landbouwgebied met maïsakkers en grasland. Binnen het plangebied bevinden zich twee erven met boerderijen die bewoond zijn. Hier en daar is enige beplanting aanwezig in de vorm van solitaire bomen en boomgroepen (met name op de erven), een elzensingel en perenbomen. Daarnaast is ook in de buurt van de erven struweel aanwezig.

Aan de oostzijde van het plangebied is het onlangs aangelegde sportpark Schoenaker gelegen. Onderstaand twee foto's genomen vanaf de Ooigraaf.



Zicht op agrarisch gebied vanaf Ooigraaf

bron Streetview



Parkeerterrein sportpark Schoenaker

bron Streetview

2.2 Toekomstige situatie

Het plangebied wordt van een agrarisch gebied gewijzigd in een woongebied. Het plan biedt bouw mogelijkheden voor 182 woningen. Daarnaast kunnen vijf extra woningen naast het bestaande gemeentelijk monument Den Alst 3 worden gerealiseerd. Voorliggend plan sluit aan op het onlangs gerealiseerde woongebied Keizerhoeve I. En zal worden gevolgd door het separate plan Keizershoeve III, waarmee de verkeerskundige ontsluiting via de Klaphekstraat naar de kern van Ewijk conform de structuurvisie uitbreiding Ewijk wordt vormgegeven.

Conform planning zijn de uitgangspunten en ontwerprijlijnen evenals de eisen aan het woningbouwprogramma en de eisen voor de openbare ruimte in juni 2009 door B&W vastgesteld. Ook zijn in juni de voorovereenkomst en de koopovereenkomsten tussen de ontwikkelaar van het plan en de gemeente gesloten.

Keizershoeve II betreft een gebied gelegen aan een nieuw lint. Aan dit lint komen nieuwe buurtjes te liggen die ieder een eigen identiteit hebben en min of meer los in het landschap liggen. De bebouwingsvlekken zoals deze worden benoemd in de ontwerpuitgangspunten betreffen maximale contouren voor de te ontwikkelen buurtjes.

Voor de ontwikkeling van Keizershoeve II is door adviesbureau 'LOS - stad om land' op basis van het Masterplan Ewijk (welke later is vertaald naar Structuurvisie Ewijk) en de Toolbox Dorps Bouwen (BRO d.d. 27 februari 2007) een programma van eisen en wensen (PVEW) opgesteld. Dit PVEW is het vertrekpunt geweest voor het opstellen van het stedenbouwkundig plan (d.d. 8 februari 2011). De spelregels uit dit PVEW gelden ook voor het beeldkwaliteitsplan & het inrichtingsplan. Daarnaast is de objectspecificatie, welke onderdeel uitmaakt van de grondexploitatieovereenkomst die tussen de gemeente Beuningen en KlokOntwikkeling B.V. is gesloten, leidend en dienen de te gebruiken materialen van met name het Lint passend te zijn bij de gebruikte materialen in plan Keizershoeve I.

Voor Keizershoeve II gelden de volgende globale spelregels:

“buurtje” van lint af - onderscheid lintbebouwing en “buurtje”

Het lint vormt zich als een herkenbare structuur door Ewijk. Dit lint moet herkenbaar zijn door zijn profilering, maar ook door de aangrenzende bebouwing. Verder worden er ruimtelijk herkenbare “buurtjes” onderscheiden, deze clusters van woningen liggen van het lint af in contrast met de lintbebouwing.

2. variatie in “buurtjes” (bijv. introvert / extrovert)

De “buurtjes” zijn flexibel en afwisselend in hun ontwerp, ieder “buurtje” heeft een eigen sfeer. Een contrast kan ontstaan door bijvoorbeeld introverte versus extroverte “buurtjes” te creëren.

3. integratie met houtwallen

Houtwallen geven Keizershoeve II een duidelijk beeld, integratie tussen houtwallen en “buurtjes” zorgt voor een samenhangend geheel. Houtwallen vormen steeds aan minimaal een zijde de grens van een buurtje.

4. “buurtjes” dienen een afgeronde eenheid te zijn

Elk “buurtje” is een eigen eenheid, de “buurtjes” dienen dan ook een beëindiging te hebben om deze eenheid te bewerkstelligen, maar ook om toekomstige uitbreiding en daarmee aantasting van het concept zoveel mogelijk tegen te gaan. Een deel van het landschap kan worden verpacht aan burgers. Dat verpachte landschap past qua karakter bij het openbare landschap. Het is bijvoorbeeld ingericht als weide, boomgaard of volkstuinje.

5. verpacht landschap dient minstens aan 1 zijde een openbaar informeel pad te hebben

Het landschap dat verpacht is zal steeds aan een zijde een informeel pad kennen. Zo ontstaat een geheel van aaneengesloten langzaam verkeersroutes door Keizershoeve II.

6. houtwal dient aan 1 zijde ruimte te hebben

Door aan een zijde van de houtwallen vrije ruimte te houden, blijven er doorzichten mogelijk. Er ontstaat een spel van open en gesloten ruimtes.

7. variabele maat openbare ruimte aan “buurtjes”

Een divers landschap resulteert ook in variabele maten van de openbare ruimte. Dit versterkt het afwisselende beeld wat Keizershoeve 2 moet oproepen.

8. partieel ophogen

De “buurtjes” kunnen partieel worden opgehoogd, dit ter versterking van het contrast tussen “buurtje” en omgeving en als aansluiting op de diversiteit van het landschap. Het is voor de ontwerper een extra middel om de overgang van het buurtje naar het landschap vorm te geven.

9. accenten toevoegen

De mogelijkheid voor accenten moet worden onderzocht, bijvoorbeeld bij belangrijke kruispunten en de entrees van Keizershoeve II. Te denken valt aan een markante boom of kunstobject.

10. overgangen naar het landschap d.m.v. bebouwing / wegen / haag / sloot / houtwal

Overgangen worden gevormd door een subtiel hoogteverschil (zie partieel ophogen) of bijvoorbeeld een greppel, of haag. De houtwal ligt iets verhoogd ten opzichte van het omringende landschap.

Ten behoeve van de inrichting van het gebied is een stedenbouwkundigplan opgesteld dat op de volgende pagina is opgenomen. Dit stedenbouwkundigplan is op basis van het PVEW deel 1 (Uitgangspunten en ontwerprichtlijnen voor het Stedenbouwkundig Ontwerp) en het PVEW deel 2 (eisen woningbouwprogramma en woningen) opgesteld.

Als basis voor het beeldkwaliteitsplan dient het stedenbouwkundigplan d.d. 8 februari 2011. Hierbij dient opgemerkt te worden dat het stedenbouwkundigplan nog gewijzigd is in verband met de spiegeling van cluster 1b, het verplaatsen van een vrijstaande woning langs het Lint en als gevolg van de ingediende zienswijze heeft de gemeente besloten vooralsnog de toegangsweg vanaf de Koningstraat te laten vervallen, met dien verstande dat deze mogelijk in de toekomst bij de ontwikkeling van De Woerd in het kader van het Masterplan alsnog zal worden gerealiseerd.

Buiten het stedenbouwkundig plan voor 't Hof van Campe (Keizershoeve II) zal een apart stedenbouwkundig plan Den Alst gaan gelden voor de maximaal zes woningen ter plaatste van Den Alst 3.

Voor de onderscheiden buurtjes zijn in het beeldkwaliteitsplan architectuur randvoorwaarden opgesteld. Per buurt dient invulling gegeven te worden aan een architectuurstijl met een verwantschap in beeldkwaliteitskenmerken. Binnen de stijlfamilie bestaat de ruimte om te variëren.

Deze architectuur randvoorwaarden zijn opgenomen in het Beeldkwaliteit & Inrichtingsplan Keizershoeve II te Ewijk dat als separate bijlage bij deze toelichting is gevoegd.



Hoofdstuk 3 Juridische planbeschrijving

3.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan is opgesteld op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zoals deze geldt vanaf januari 2010. Een belangrijk aspect in de nieuwe Wro is het digitaal beschikbaar stellen van ruimtelijke plannen waaronder ook het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan omvat een verzameling geometrisch bepaalde objecten, die is opgeslagen in een digitaal ruimtelijk informatiesysteem en die te raadplegen is via een interface, zoals een website. Het bestemmingsplan voldoet aan de Regeling standaarden ruimtelijke ordening zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is aangegeven. Deze standaarden betreffen regels over de vormgeving (SVBP2008), naamgeving en kwaliteitskenmerken van bestanden (STRI2008) en de plansystematiek (IMRO2008).

Het bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting wordt langs elektronische weg vastgelegd en in die vorm vastgesteld. Een volledige verbeelding daarvan op papier wordt gelijktijdig vastgesteld.

De volledige verbeelding op papier voor dit bestemmingsplan omvat deze toelichting, de bijlagen bij de toelichting, de regels en een kaart (verbeelding) schaal 1:1000.

Indien na vaststelling de inhoud van het langs elektronische weg vastgelegde bestemmingsplan, en die van de verbeelding daarvan op papier tot een verschillende uitleg aanleiding geeft, is de eerstbedoelde inhoud beslissend.

3.2 Opbouw van de regels

De regels bestaan uit 14 artikelen, die naar hun aard zijn geordend in vier delen. Deze delen zullen hieronder afzonderlijk worden beschreven. De indeling van de regels is overeenkomstig de Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen SVBP2008.

Inleidende regels

Het eerste deel van de regels betreffen de artikelen begrippen en wijze van meten. Deze zijn bedoeld om misverstanden bij de interpretatie van het plan te voorkomen. In artikel 1 worden de belangrijkste begrippen die in het plan worden gebruikt nader gedefinieerd. In artikel 2, de wijze van meten, wordt nader gedefinieerd hoe de in het plan bedoelde afstanden en oppervlakten gemeten moeten worden.

Bestemmingsregels

De bestemmingsregels bevatten regels met betrekking tot het gebruik van de gronden die voor de bewuste bestemming specifiek gelden. De bestemmingsbepalingen zijn, overeenkomstig de Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen SVBP2008, ingedeeld in een aantal elementen, die in de tekst herkenbaar zijn door een extra vermelding boven de bepalingen.

Bestemmingsomschrijving

Per bestemming zijn onder dit element de doeleinden weergegeven waarvoor de bewuste gronden zijn bestemd. Alle onder de navolgende elementen opgenomen bepalingen zijn gerelateerd aan deze doeleinden. Gebruik van de gronden, inclusief de zich hierop bevindende bouwwerken, dat in strijd is met de doeleinden waarvoor de gronden zijn bestemd, is verboden en als zodanig ook strafbaar. Een uitzondering hierop vormt slechts het gebruik dat is toegestaan volgens de "overgangsbepalingen".

Bouwregels

Voor alle bestemmingen is vermeld welke, aan de doeleinden gerelateerde, bebouwing is toegestaan. Voor de toegestane bebouwing zijn regels opgenomen met betrekking tot de toegestane omvang en situering. Bij de bestemming wonen zijn nadere aanduidingen opgenomen die aangeven welk type woning op bepaalde plaatsen is toegestaan. Door middel van de aanduiding bouwvlak is aangegeven waar het hoofdgebouw geplaatst mag worden. Ook zijn de bouwhoogte en goothoogte aangeduid. Voor alle bijgebouwen zijn maximaal toelaatbare afmetingen in de regels vastgelegd.

Afwijken van de bouwregels

In een aantal bestemmingen zijn, met gebruikmaking van het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), mogelijkheden opgenomen om af te wijken van de in het plan opgenomen bouwregels. Met behulp hiervan kan worden afgeweken van elders in het plan gestelde bepalingen. Hiermee wordt het plan flexibel gehouden ten aanzien van ontwikkelingen die wel te verwachten zijn, maar waarvan de juiste omvang en/of situering vooralsnog niet is te voorzien.

Specifieke gebruiksregels

Voor een aantal bestemmingen is, onder een apart element, nadrukkelijk vermeld welk gebruik niet is toegestaan. Hiermee is een nadere afweging gemaakt tussen doeleinden die met elkaar strijdig kunnen zijn en met de belangen van de omgeving.

Afwijken van de gebruiksregels

In een aantal bestemmingen zijn, met gebruikmaking van het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), mogelijkheden opgenomen om af te wijken van de in het plan opgenomen gebruiksmogelijkheden van de gronden. Met behulp hiervan kan worden afgeweken van elders in het plan gestelde bepalingen. Hiermee wordt het plan flexibel gehouden.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (voorheen: aanlegvergunning)

Om te voorkomen dat een terrein minder geschikt wordt voor de verwerkelijking van de in de doeleinden beschreven bestemming en ter handhaving van een verwerkelijkte bestemming, is in een aantal bestemmingen een stelsel van omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (voorheen: aanlegvergunningen) opgenomen. Hierin is aangegeven welke werken en werkzaamheden vergunningplichtig zijn en onder welke voorwaarden de bewuste vergunningen door burgemeester en wethouders kunnen worden verleend.

De bestemmingsbepalingen zelf worden verderop nader beschreven.

Algemene regels

Dit deel bevat een drietal artikelen, waarvan de bepalingen de bestemmingen en dubbelbestemmingen te boven gaan:

Anti-dubbeltelbepaling

Deze bepaling is overeenkomstig hetgeen in de Wet ruimtelijke ordening is voorgeschreven, opgenomen.

Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht bouwwerken en gebruik

Dit artikel bevat bepalingen met betrekking tot wel aanwezige, maar volgens het plan niet toegestane bouwwerken en/of aanwezig gebruik. De opgenomen bepaling is overeenkomstig hetgeen de Wet ruimtelijke ordening voorschrijft.

Slotregel

Dit artikel bepaalt de aanhaaltitel van het plan.

3.3 Bestemmingen

Het merendeel van de functies in het plangebied is in het bestemmingsplan geregeld door een specifieke bestemming te koppelen aan een specifieke functie. Zo nemen de bestemmingen "Woongebied", "Groen" en "Verkeer" een groot deel voor haar rekening.

Artikel 3. Groen

De bestemming "Groen" regelt de ruimtelijk relevante en structurele openbare groengebieden en speelplekken. Binnen deze bestemming zijn ook paden en voorzieningen voor waterbeheer mogelijk. Grootchalige speelvoorzieningen en hondenuitlaatplaatsen zijn met een aanduiding aangegeven.

Artikel 4. Verkeer

Deze bestemming is opgesteld voor de openbare verkeersruimte. De straten, aanliggende trottoirs, parkeerplaatsen en beplantingen zijn in deze bestemming opgenomen.

Artikel 5. Water

Deze bestemming is bedoeld voor de watergangen, die van belang zijn voor de afwatering van het gebied. De watergangen worden ondermeer benut voor de afvoer en berging van het hemelwater.

Artikel 6. Woongebied

Deze bestemming maakt de realisering van, een per onderscheiden bestemmingsvlak aangegeven minimum of maximaal aantal wooneenheden mogelijk. Het maximaal aantal te realiseren woningen binnen deze bestemming is vastgelegd op 182, waarvan 35% sociale woningen en 65% vrije sector woningen. De bestemming is tevens bedoeld voor de bijbehorende groen- en verkeersvoorzieningen, nutsvoorzieningen en voorzieningen voor regenwaterretentie. Bij de woning is een aan

huis verbonden (dienstverlenend) beroep ook toegestaan. Hierbij geldt dat de woning in overwegende mate de woonfunctie moet behouden en het beroep moet passen in de woonomgeving.

In de regels zijn voor de woningen bouwbepalingen opgenomen voor het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken. De hoofdgebouwen dienen daarbij binnen het aangegeven bouwvlak gerealiseerd te worden. Binnen het bouwvlak zijn gebieden aangegeven waarin is aangegeven wat de maximale goothoogte en bouwhoogte van het hoofdgebouw mag worden.

Bijbehorende bouwwerken bij de woning mogen ook daarbuiten gerealiseerd worden. Voor deze bijbehorende bouwwerken gelden lagere hoogtes. Voor de milieuzone geldt dat de woningen slechts gerealiseerd mogen worden indien onherroepelijk vaststaat dat er geen sprake meer is van een hindercontour vanuit de bedrijvigheid van Koningstraat 2.

In de regels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het maximaal aantal te bouwen woningen om het plan enige mate van flexibiliteit te bieden in de huidige woningmarkt.

Artikel 7. Woongebied – Den Alst

Deze bestemming maakt de realisering van maximaal 6 wooneenheden mogelijk. De bestemming is tevens bedoeld voor de bijbehorende groen- en verkeersvoorzieningen, nutsvoorzieningen en voorzieningen voor regenwaterretentie. Bij de woning is een aan huis verbonden (dienstverlenend) beroep ook toegestaan. Hierbij geldt dat de woning in overwegende mate de woonfunctie moet behouden en het beroep moet passen in de woonomgeving.

In de regels zijn voor de woningen bouwbepalingen opgenomen voor het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken. De hoofdgebouwen dienen daarbij binnen het aangegeven bouwvlak gerealiseerd te worden. Binnen het bouwvlak zijn gebieden aangegeven waarin is aangegeven wat de maximale goothoogte en bouwhoogte van het hoofdgebouw mag worden.

Bijbehorende bouwwerken bij de woning mogen ook daarbuiten gerealiseerd worden. Voor deze bijbehorende bouwwerken gelden lagere hoogtes.

Artikel 8. Leiding - Gas

De bestemming "Leiding - Gas" is toegekend aan de in het plangebied gelegen gastransportleiding en aan de hierbij behorende zakelijk rechtstrook aan weerszijden van de hartlijn van deze leiding.

Artikel 9. Waarde - Archeologie

De bestemming "Waarde - Archeologie" is toegekend aan het gehele plangebied dat nog niet permanent is vrijgegeven naar aanleiding van het uitgevoerde archeologisch onderzoek. De bestemming richt zich daarom op het behoud en het beheer van het hier voorkomende bodemarchief. Hiertoe zijn in de regels ondermeer alle bouwmogelijkheden die gelden voor de onderliggende bestemmingen, voor zover hierbij grondwerkzaamheden worden uitgevoerd die mogelijk de waarden verstoren, verboden. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning onder voorwaarden afwijken van de regels indien uit een nader onderzoek is gebleken dat hierdoor de archeologische waarden die eigen zijn aan de desbetreffende gronden niet blijvend onevenredig worden geschaad, dan wel indien deze archeologische waarden kunnen en zullen worden veiliggesteld.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De structuurvisie vervangt onder meer de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Mobiliteitsaanpak. Verschillende nationale ruimtelijke belangen zijn opgenomen in de Amvb Ruimte.

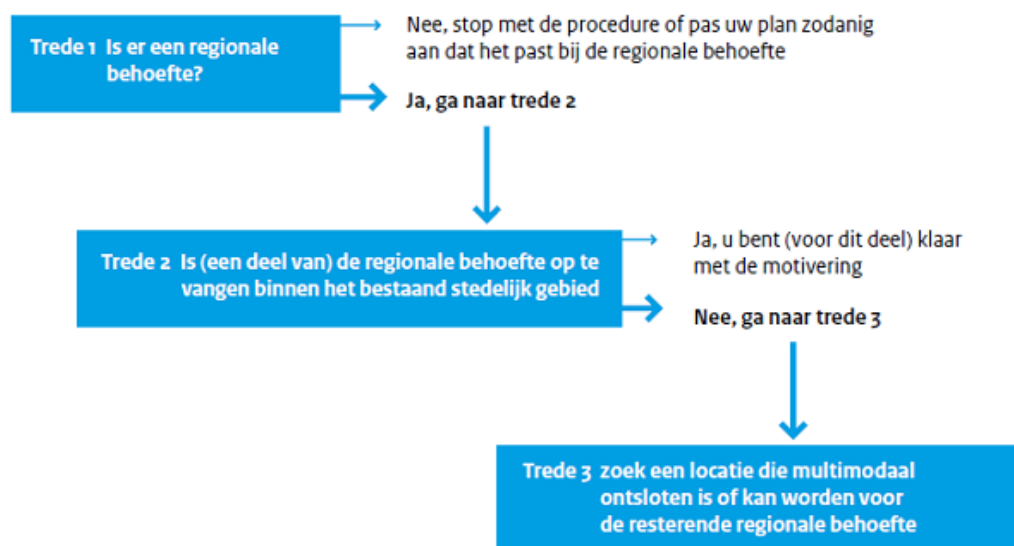
In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft de Rijksoverheid haar visie op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 en op de manier waarop zij hiermee om zal gaan. Daarmee biedt het een kader voor beslissingen die de Rijksoverheid in de periode tot 2028 wil nemen, om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden. In de structuurvisie maakt het Rijk helder welke nationale belangen zij heeft in het ruimtelijk en mobiliteitsdomein en welke instrumenten voor deze belangen door de Rijksoverheid worden ingezet.

Voor het bevorderen van zorgvuldig ruimtegebruik bij stedelijke ontwikkeling is een 'ladder' voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder is van toepassing op alle bestemmingsplannen die vanaf 1 oktober 2012 worden vastgesteld. De ladder geldt bij stedelijke ontwikkelingen zoals bedrijventerreinen, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur, indoorsport en leisure. In het bestemmingsplan moet een motivatie worden opgenomen of er aan de hand van de duurzaamheidsladder gekeken is of het project past bij de regionale behoefte en of de functies binnenstedelijk kunnen worden gerealiseerd.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Het Bro bepaalt dat voor ondermeer bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. De ladder bestaat uit drie treden (de 3 B's):

- Trede 1.: Behoefte: voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte waarin nog niet elders in de regio is voorzien? Het kan zowel om een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte gaan;
- Trede 2.: Binnen- of buitenstedelijk: indien er sprake is van een actuele regionale behoefte, dan moet worden beoordeeld of deze in bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden gerealiseerd, eventueel door benutting van beschikbare gronden, herontwikkeling of transformatie van bestaande locaties;
- Trede 3.: Bereikbaarheid met meerdere modaliteiten: indien gekozen moet worden voor een locatie buiten het stedelijke gebied, dan gaat de voorkeur uit naar een plek die (in de toekomst) bereikbaar is via verschillende vervoerswijzen.



Motivatatie voor onderhavig plan

Trede 1. Behoefte:

Onderhavig plan voorziet in de regionale behoefte van woningbouw. In regionaal verband zijn er afspraken gemaakt over het aantal woningen wat gebouwd mag worden. Deze afspraken zijn vastgelegd in het Kwalitatieve Woningbouw Programma (KWP). Het aantal woningen dat binnen de gemeente Beuningen gebouwd mogen worden is vertaald in een

woningbouwprogrammering. Zie ook paragraaf 5.1 voor verdere toelichting op het woningbouwprogramma. Het plan Keizershoeve II is aangemerkt als prioriteitsgebied in de afronding van het totale plan Keizershoeve (fase 1 t/m 3). Trede 1 van de duurzaamheidsladder wordt hierdoor beantwoord met: 'Ja, er is een regionale behoefte';

Trede 2. Binnen- of buitenstedelijk:

In het bestaande stedelijke gebied van de gemeente Beuningen is er geen ruimte voor grootschalige woningbouw. Gezien de grootschalige woningbouwbehoefte begin 2000 zijn er verschillende studies gemaakt over uitbreiding rondom de kern Ewijk. Aan de oostzijde van Ewijk was nog geen sprake van bebouwing (uitgezonderd enkele boerderijen aan de linten) hierdoor was er plaats voor de geplande uitbreiding in het buitenstedelijke gebied. In 2008 heeft de gemeenteraad een structuurvisie vastgesteld voor de uitbreiding van Ewijk. In deze visie zijn de plannen voor Keizershoeve verder omschreven en gemotiveerd. Ten tijde van de crisis zijn de woningbouwaantallen bijgesteld en verder vastgelegd in het KWP zoals bij trede 1 omschreven. Ondanks dat het aantal woningen is bijgesteld is er binnen het bestaande gebied geen plek voor dit aantal woningen. Daarnaast heeft de gemeente in het kader van de verstedelijkingsafspraken met de Stadsregio Arnhem - Nijmegen in 2010 haar woningbouwcapaciteit heroverwogen wat heeft geleid tot een hernieuwde prioritering van de woningbouwlocaties. Onderlegger voor die keuzes was de prognose van de provincie en de uitkomsten van het WoOn. Het lokale programma kent een mix van inbreidings- en uitbreidingslocaties waarmee ingespeeld wordt op de woningbehoefte. Met de inbreidingslocaties mikt de gemeente meer op de behoefte van senioren en zorgvragers, met de uitbreidingslocaties als Ewijk meer op starters en doorstromers. De gemeente vindt het niet verstandig om het woonprogramma van Keizershoeve II te realiseren in de inbreidingslocaties die voor handen zijn omdat daarmee de bouw mogelijkheden voor de doelgroep senioren en zorgvragers afnemen. Het woonprogramma is afgestemd met de subregio en het resultaat is het subregionaal programma Zuid-West dat is vastgelegd in de nota van Koers naar Keuze van de Stadsregio in juni 2011. Ook weegt nog mee dat fase II aansluit bij fase I. Met name de verkeersstructuur en de voorzieningen. Zonder fase II en daarna fase III is het gehele plan Keizershoeve niet af.

Trede 2 van de duurzaamheidsladder wordt hierdoor beantwoord met: 'Nee, de regionale behoefte is niet binnen het bestaand stedelijk gebied op te vangen';

Trede 3. Bereikbaarheid:

Zoals omschreven is in trede 2 is de locatie keuze vastgelegd in de structuurvisie 'uitbreiding Ewijk'. In deze structuurvisie is gemotiveerd waarom de regionale behoefte op deze locatie gerealiseerd kan worden. Verdere uitwerking van bijvoorbeeld de ontsluiting van het gebied is terug te vinden in onder andere paragraaf 4.3 'gemeentelijk beleid' en in de bijlage 'verkeerskundige aanvulling' bij dit bestemmingsplan.

Op basis van deze motiveringen wordt er voldaan aan trede 3, het zoeken naar een locatie die multimodaal ontsloten is en blijft voor verdere uitbreiding van regionale behoefte.

Het plan Keizershoeve II past binnen de Ladder van duurzame verstedelijking. Er wordt gebouwd aansluitend aan het bestaande bebouwde gebied, voor het opvangen van de huishoudensgroei (met name voor starters en doorstromers) in de gemeente Beuningen en levert daarmee een bijdrage aan de behoefte van de Stadsregio Arnhem - Nijmegen.

AMvB algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Voortaan moeten gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigings- of uitwijkingsplannen maar ook bij projectuitvoeringsbesluiten (Crisis- en herstelwet) rekening houden met het Barro.

In het Barro wordt een aantal projecten die van rijksbelang zijn, met name genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen. En nieuwe of gewijzigde regels moeten binnen 3 jaar in de bestaande bestemmingsplannen worden verwerkt. In het Barro zijn voorlopig zes "projecten" beschreven, er zullen er nog een aantal volgen.

Het Barro heeft geen consequenties voor het voorliggende bestemmingsplan.

4.2 Provinciaal en regionaal beleid

Provinciaal beleid

Omgevingsplannen provincie Gelderland

De provinciale denkbeelden met betrekking tot de gewenste toekomstige ontwikkeling van het grondgebied van de gemeente Beuningen zijn neergelegd in de Omgevingsplanen Gelderland, de verzamelnaam voor het Streekplan Gelderland 2005. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening. In het Streekplan Gelderland 2005 valt Beuningen binnen het SAN gebied (voormalig KAN-gebied). In het streekplanbeleid voor het SAN gebied zijn met de gemeenten afspraken gemaakt over de

wooncontouren tot 2014. De nu voorgestelde ontwikkeling sluit aan bij het streekplanbeleid en valt binnen grotendeels binnen de rode contour.

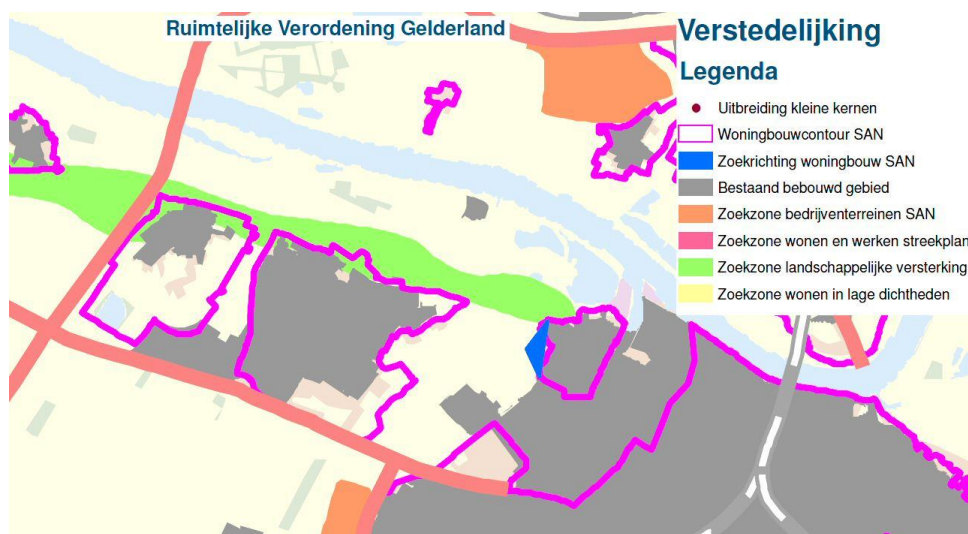
De Ruimtelijke Verordening Gelderland (1^e herziening)

De eerste herziening van de Ruimtelijke Verordening Gelderland is vastgesteld bij besluit van Provinciale Staten van 27 juni 2012, nr. PS2012-436. In de provinciale verordening zijn toetsingskaders aangegeven waaraan nieuw op te stellen bestemmingsplannen moeten voldoen. Een van die kaders betreft de mogelijke locatie van nieuw te realiseren woonbestemmingen. In de provinciale verordening is aangegeven dat in een bestemmingsplan nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken slechts is toegestaan:

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

In afwijking van het bepaalde in 2.2 kan in een bestemmingsplan nieuwe bebouwing tevens mogelijk worden gemaakt indien in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat sprake is van een ontwikkeling die redelijkerwijs niet kan worden gerealiseerd binnen de in 2.2 genoemde gebieden en indien deze ontwikkeling bijdraagt aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

In de Ruimtelijke Verordening Gelderland is woningbouwcontour SAN opgenomen. De geplande woningbouw van Keizerhoeve II liggen grotendeels binnen de woningbouwcontour SAN. De gemeente is bevoegd om bij de vaststelling van bestemmingsplannen af te wijken van de woningbouwcontour mits deze voldoende wordt gemotiveerd aan de hand van een kwalitatieve ruimtelijke onderbouwing.



Motivatie afwijken woningbouwcontour

De uitbreiding van de kern Ewijk heeft in de gemeente jarenlang prioriteit gehad. De afspraken uit de woningbouwconcessie (2006) zijn uitgangspunt voor de uitbreiding Ewijk. De afspraken in de Tempo Kan periode om het woningbouwtempo hoog op te voeren waren de aanleiding om de uitbreiding Ewijk versneld op te pakken. De uitbreiding is opgenomen in de structuurvisie Ewijk en volgt de contouren welke zijn vastgesteld in het Regionaal Plan.

Inmiddels wordt er vanwege de crisis op de woningmarkt en de economische recessie met de stadsregio overleg gevoerd over de woningbouwaantallen en prioritering van projecten. Deze afspraken zijn in de bestuursovereenkomst verstedelijking en mobiliteit (BOV) vastgelegd. Eén van de belangrijkste afspraken in de BOV is dat voor 1 januari 2014 tot een kwalitatief regionaal woningbouwprogramma te komen.

In het traject van de verstedelijkingsafspraken heeft de gemeente Beuningen als één van de weinigen in de stadsregio haar woningbouwprogrammering fors naar beneden bijgesteld. Dit heeft ertoe geleid dat zo'n 500 woningen van de geplande uitbreiding van Ewijk worden geschrapt en dat de ontwikkeling van zo'n 300 woningen naar achteren is geschoven en pas na 2020 in beeld komt, mocht daar behoefte aan zijn. Deze nieuwe woningbouwprogrammering is in de Structuurvisie gemeente Beuningen opgenomen. Het woningbouwprogramma, dat is opgenomen in de verstedelijkingsvisie en in de

structuurvisie, is vastgelegd in de woonvisie van de gemeente van 2011. Het woningbouwprogramma is gebaseerd op de meest recente woningbehoeftegegevens en is afgestemd met de subregio.

Hoewel de bebouwingscontouren rond Ewijk ruime mogelijkheden voor woningbouwontwikkeling biedt zal – ten gevolge van het aangepaste woningbouwprogrammering - tot 2020 beperkte invulling hieraan worden gegeven. De plannen Keizershoeve II en III zijn aangemerkt als prioriteitsgebieden in de afronding van het totale plan Keizershoeve (fase 1 t/m 3). De woningbouw zal dan ook op die gebieden in eerste instantie invulling gegeven aan de woningbouwcontour. Het gebied van Keizershoeve III, tussen de Klaphekstraat en onderhavige Keizershoeve II, is inmiddels in voorbereiding. De andere plandelen zullen pas na 2020, conform het raadsvoorstel, in ontwikkeling worden genomen, mits daar op dat moment behoefte aan is.

In de structuurvisie Ewijk en in de structuurvisie gemeente Beuningen is een groene (landschappelijke) zone voorzien tussen Beuningen en Ewijk. Deze zone behelst in feite het aansluitend gebied tussen de woningbouwcontour en de provinciale weg Schoenaker. In dit gebied kan het toevoegen van beperkte woningbouw (het principe van landelijk wonen) mogelijkheden bieden voor een versterking van het landschap. Daarnaast is met de verplaatsing van de sportvelden (uit het centrum van Beuningen) een groot gedeelte van deze zone gevrijwaard van woningbouw en heeft een open karakter. Het in 2010 vastgestelde bestemmingsplan "Sportpark Schoenaker" voorziet in een uitbreiding van het bestaande stedelijke gebied van Beuningen met sportvoorzieningen/-accommodaties. De begrenzing van het plangebied Keizershoeve 2 sluit vrijwel naadloos aan op dit bestemmingsplan. Waarbij het sportpark landschappelijk is ingepast ten opzichte van de geplande woningbouw voor Keizershoeve II en er maximaal ruimte is gecreëerd voor een groene (ecologische) zone. Tussen de beide plangebieden wordt een watergang met natuurvriendelijke oevers gerealiseerd.

Ook heeft het plan Keizershoeve 2 een zeer open stedenbouwkundige opzet: woonclusters met ruime groene zones, die onder meer bestaan uit boomgaarden en houtwallen. Door de woonclusters aan het lint een eigen identiteit mee te geven komen deze als het ware los in het landschap te liggen, er is dus geen sprake van lintbebouwing. Daarnaast legt de Toolbox Dorps Bouwen stringente eisen aan de landschappelijke inpassing van de woningen. Hiermee wordt tussen Beuningen en Ewijk een hoogwaardig en ruim opgezet stedelijk overgangsgebied gecreëerd en daarmee een goede invulling gegeven aan de resterende beperkte ruimte (tussen plan Keizershoeve II/de bebouwingscontour en het sportpark). Het benutten van de ruimte tot aan het Sportpark is noodzakelijk om het ruime (lage dichtheid) stedelijke overgangsgebied zo groen mogelijk in te vullen en daarmee de ecologische en landschappelijke kwaliteit optimaal te kunnen ontwerpen.

Met bovenstaande motivatie wordt een degelijke onderbouwing gegeven voor het afwijken van de bebouwingscontour, hetgeen met de provincie is besproken en is vastgelegd in het raadsbesluit van 2 oktober 2012 (welke als separate bijlage is toegevoegd). Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat het plan Keizershoeve II zoals dat momenteel voorligt kan worden gerealiseerd.

Regionaal beleid

Regionaal plan Stadsregio Arnhem-Nijmegen 2005-2020.

Gedeputeerde Staten van provincie Gelderland hebben het Regionaal Plan 2005-2020 van de Stadsregio Arnhem Nijmegen op een klein onderdeel na goedgekeurd. In oktober 2006 besloot de KAN-raad al positief over het Regionaal Plan. Het goedgekeurde RP heeft de status van regionaal structuurplan

Het Regionaal Plan (RP) 2005-2020 van de Stadsregio Arnhem Nijmegen vormt het richtinggevend kader voor de Stadsregio Arnhem Nijmegen op het gebied van ruimte, economie, natuur, mobiliteit en culturele- en sociale ontwikkelingen. Met het RP wil de stadsregio werken aan een aantrekkelijke, bereikbare en internationaal concurrerende regio. Het doel is bewoners, bedrijven en bezoekers aan de regio te binden door het creëren van een aantrekkelijk woon- en werkklimaat.

In het Regionaal Plan kiest de stadsregio voor herstructurering, herontwikkeling en transformatie van de bestaande ruimte. Dit in tegenstelling tot het vorige regionale structuurplan, dat vooral gericht was op uitbreidingen, nieuwe infrastructuur en nieuwe bedrijventerreinen.

De nu voorliggende ontwikkelingen worden gezien als passend binnen het regionale structuurplan.

Regionale Verstedelijkingsvisie "Van koers naar keuze"

De gemeenten binnen de Stadsregio Arnhem Nijmegen hebben hun bouwplannen bijgesteld. In de Verstedelijkingsvisie van Koers naar Keuze, die de Stadsregioraad op 30 juni 2011 heeft vastgesteld, zijn de plannen gedaald van ruim 54.000 (2009) naar ruim 37.000 woningen anno nu.

In de Verstedelijkingsvisie verwacht de Stadsregio Arnhem Nijmegen, op basis van de huidige prognoses, dat een uitbreiding van de huidige regionale woningvoorraad met ca 26.000 woningen nodig is. Dit zijn ook de afspraken die de stadsregio, vanuit haar wettelijke taken, heeft gemaakt met het Rijk en heeft vastgelegd in het KWP3 van de Provincie Gelderland. De ervaring van de laatste jaren leert dat ongeveer 30% van de plannen uitvallen zodat het gewenste aantal bereikt kan worden.

Gezien het huidige economische klimaat heeft de stadsregio bijgedragen aan het besef bij de regiogemeenten om samen kritisch naar alle plannen te kijken en met elkaar in gesprek te gaan om de aantallen terug te brengen. De regiogemeenten

hebben dit besef omgezet in concrete daden, wat geleid heeft tot de bijgestelde plannen en de afspraak om terughoudend te zijn met uitbreidingsplannen mits goed onderbouwd. De 50/50-differentiatie verdeling doet nog steeds dienst als afspraak om voldoende betaalbaar aanbod te garanderen. Getracht zal worden voor de toekomstige woningzoekenden, in samenwerking met de corporaties, ontwikkelaars en hypotheekverstrekkers, te zoeken naar het totale plaatje van maandelijkse woonlasten, waaronder eveneens de energielasten in plaats van te kijken naar de huur- en hypotheeklasten. Als gevolg zullen huur- en koopgrenzen veranderen, maar door sturing te geven aan en te investeren in duurzaam/energie neutraal bouwen (DuBo) blijven de totale woonlasten gelijk.

De Verstedelijkingsvisie is een integrale visie waarin de hoofdlijnen van het Regionaal Plan worden herbevestigd. De stadsregio streeft naar een sterke koppeling tussen de ambities voor wonen, werken en mobiliteit. De stadsregio legt prioriteit bij de afronding van de al ingezette ontwikkeling op uitleglocaties, zoals de Vinex-locaties Schuytgraaf, Westeraam en Waalsprong. Uit WoON 2009 (woningbehoefteonderzoek) blijkt dat 75% van de externe woningzoekenden zich wil vestigen in het stedelijk kerngebied tussen Arnhem, Nijmegen en Overbetuwe. De relatie tussen economie, mobiliteit en wonen zit in de omslag die de stadsregio wil maken naar een meer vraaggericht woningaanbod zodat we een aantrekkelijke regio kunnen blijven.

Voor Beuningen betekent dit dat het lokale woningbouwprogramma is aangepast naar ca. 800 woningen (netto) en afgestemd op de eigen woningbehoefte. Dit is vastgelegd in de Woonvisie en een kwalitatief woningbouwprogramma. De reactie van de gemeente Beuningen op de Verstedelijkingsvisie is als bijlage bij dit plan gevoegd. In het kader van de verstedelijkingsvisie en de bijstelling van het woningbouwprogramma is ook de ontwikkeling van de uitbreiding Ewijk verder over de tijd gefaseerd. De helft van de deelplannen wordt pas na 2020 ontwikkeld, mocht daaraan behoefte zijn.

Voor het plan Keizershoeve II heeft dit geresulteerd in afspraken met betrekking tot dosering en fasering. Het plan zal in drie fasen worden gerealiseerd. De eerste fase loopt tot en met 2015, de tweede fase van af 2016 en de derde fase vanaf 2018. Deze afspraken zijn vastgelegd in de exploitatieovereenkomst die tussen de gemeente en de ontwikkelende partij is afgesloten.

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie uitbreiding Ewijk

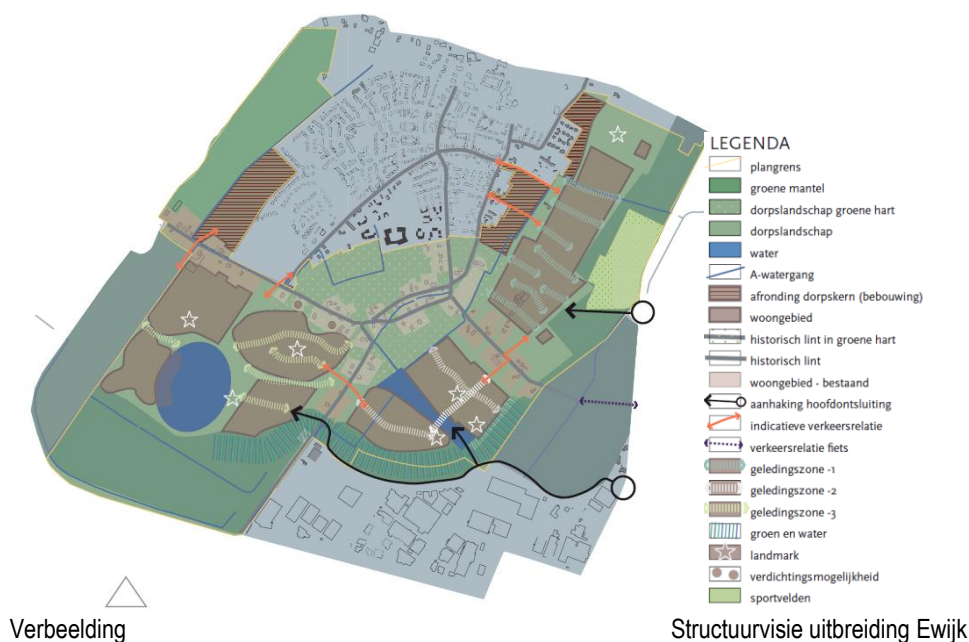
De gemeente Beuningen is in al in 2000 gestart met de planvorming voor de uitbreiding van Ewijk. Enkele studies gericht op de uitbreiding van Ewijk volgden elkaar. In 2005 heeft de gemeenteraad van Beuningen de "gebiedsvisie Ewijk" vastgesteld. Op basis van de gebiedsvisie heeft het dagelijks bestuur van de stadsregio Arnhem-Nijmegen ingestemd met de wijziging van de contouren waarmee de weg voor een planuitwerking openstond. De gebiedsvisie uit 2005 is vervolgens uitgewerkt in het "Masterplan Ewijk" en bijbehorende "toolbox dorps bouwen". Beide documenten zijn op 27 februari 2007 door de gemeenteraad vastgesteld en vormen de basis voor de structuurvisie. De structuurvisie uitbreiding Ewijk is vastgesteld op 21 oktober 2008 door de gemeenteraad.

In het masterplan is een verkeersstructuur opgesteld waarbij het gebied door middel van "inprikkers" ontsluit op het omliggende wegennet (Van Heemstraweg en Schoenaker). Binnen het gebied zorgen de nieuwe linten voor de verdere verdeling van het verkeer naar de woonstraten.

Deze concentrische ring van nieuwe linten is geen doorgaande snelle route maar richt zich op de verblijfskwaliteit en wordt ingericht als 30 km/u (verzamel)weg. Hierdoor blijft het aantrekkelijker om zo lang mogelijk op de omliggende wegen (Schoenaker, van Heemstraweg en (verlengde) Goudwerf) gericht op doorstroming, door te rijden en pas op het laatste moment de woonstraten in te slaan.

De oorspronkelijke opzet ontmoedigt doorgaand verkeer door het gebied voldoende, maar geeft onvoldoende helder de gewenste routing naar de deelgebieden aan. Door eenvoudige aanpassingen in de lintenstructuur kan het verkeerskundig gewenste resultaat bereikt worden zonder afbreuk te doen aan de ruimtelijke context van het masterplan.

Keizershoeve II ligt als plangebied binnen dit masterplan en is het tweede plandeel dat nu voor uitwerking in aanmerking komt. De nu voorgestane ontwikkeling past binnen de structuurvisie uitbreiding Ewijk.



Structuurvisie Beuningen (gemeentebreed)

Er is een structuurvisie 'Groen en Dynamisch' gemaakt voor het hele grondgebied van de gemeente. Alle eerder gemaakte toekomstplannen over de delen binnen de gemeente Beuningen zijn aangepast en bij elkaar gedaan. Daar is het grondgebied dat nog niet beschreven was, aan toegevoegd. Het zou onduidelijk worden als een nieuw toekomstplan wordt gemaakt dat alleen gaat over de delen die nog niet beschreven zijn. Nu is alles bij elkaar gevoegd en is het één overzichtelijk document geworden. Het belangrijkste over het Beuningse grondgebied staat hierin beschreven voor de komende 10 jaar (2010 – 2020). Dit zorgt voor duidelijkheid aan de burgers en iedereen die betrokken is bij ruimtelijke ontwikkeling. De structuurvisie is vastgesteld op 8 mei 2012.



Keizershoeve II ligt als plangebied binnen de gemeente Beuningen en deze ontwikkeling is meegenomen in de gemeentebrede Structuurvisie 'Groen en Dynamisch'.

4.4 Waterschapsbeleid

Waterbeheerplan 2010-2015

Het Waterbeheerplan 2010-2015 heeft een integraal en strategisch karakter. De koers voor de komende zes jaren wordt in het plan vastgelegd. De opgaven waar het waterschap voor staat zijn groot. Het waterschap wil het beheergebied in 2015 klimaatbestendig hebben op basis van de huidige klimaatscenario's. De primaire waterkeringen zijn dan op orde (dat wil

zeggen dat deze voldoen aan de dan geldende normen) en het bergend vermogen van watersysteem van het landelijk gebied is zodanig vergroot, dat slechts bij zeer uitzonderlijke regenval, wateroverlast optreedt. Daarnaast stelt het waterschap zich tot doel om in 2027 de KRW-doelstellingen voor de waterkwaliteit worden gehaald. Hiervoor is het nodig in de periode 2010 tot en met 2015 een groot aantal maatregelen te treffen om vooral de ecologische waterkwaliteit te verbeteren.

Ook het stedelijk gebied zal klimaatbestendig moeten worden gemaakt. Samen met de gemeenten gaat het waterschap in de planperiode verder op de ingeslagen weg om het waterbergend vermogen van stedelijk water te vergroten en de waterkwaliteit te verbeteren. Daarnaast geeft het waterschap met de gemeenten verder vorm aan de samenwerking in de afvalwaterketen.

Het waterschap vindt het belangrijk dat het Waterbeheerplan niet alleen betrekking heeft op de ontwikkeling van nieuwe waterpartijen en waterkeringen, maar dat het ook gaat over de wijze waarop het beheer en onderhoud plaatsvindt. Bijvoorbeeld over peilbeheer, natuurvriendelijk onderhoud en energiebewust beheer.

Het waterschap is actief betrokken geweest bij de tot standkoming van het waterhuishoudkundig plan voor Keizershoeve II. De voorkeursvolgorde van hemelwaterafvoer wordt in het plan toegepast en er vindt voldoende berging plaats in de voorziene waterstructuur.

Hoofdstuk 5 Programma

5.1 Woningbouwprogramma

Het plan voorziet in de bouw van vrijstaande, half vrijstaande, geschakelde, aaneen gebouwde en gestapelde woningen in een ruim opgezette verkaveling als afronding van de kern Ewijk aan de oostzijde. In totaal gaat het om 182 woningen voor het deel 't Hof van Campe. Daarnaast kunnen zes woningen gerealiseerd, op het deel Den Alst. Vanuit de Stadsregio is voorgeschreven dat 50% van de woningen in het betaalbare segment moet vallen. Echter voor deze locatie is op basis van woningmarkt onderzoek bepaald dat 35% betaalbaar aansluit bij de vraag met daarnaast een aanzienlijk deel middelduur.

Op 15 februari jl. heeft de gemeenteraad het woningbouwprogramma 2011-2020 voor Beuningen vastgesteld. Dit programma gaat uit van de bouw van netto zo'n 800 woningen (bruto zo'n 1000 woningen, inclusief sloop). Het woonbeleid voor 2011 en verder, van de gemeente is vastgelegd in een Woonvisie. In deze woonvisie is aangegeven hoe wordt ingespeeld op de huidige en toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt. Drie thema's staan centraal te weten:

1. Aantrekkelijke woonmilieu;
2. Vitale kernen en wijken
3. Kansen voor doelgroepen.

Op basis van prognoses en trends moeten er voldoende woningen zijn, van de juiste kwaliteit en prijs voor een geschikte doelgroep. De ontwikkeling van grote locaties zal gefaseerd plaatsvinden en jaarlijks wordt het dynamisch woningbouwprogramma bijgesteld. Met ontwikkelaars worden goede afspraken gemaakt om flexibel in te kunnen spelen.

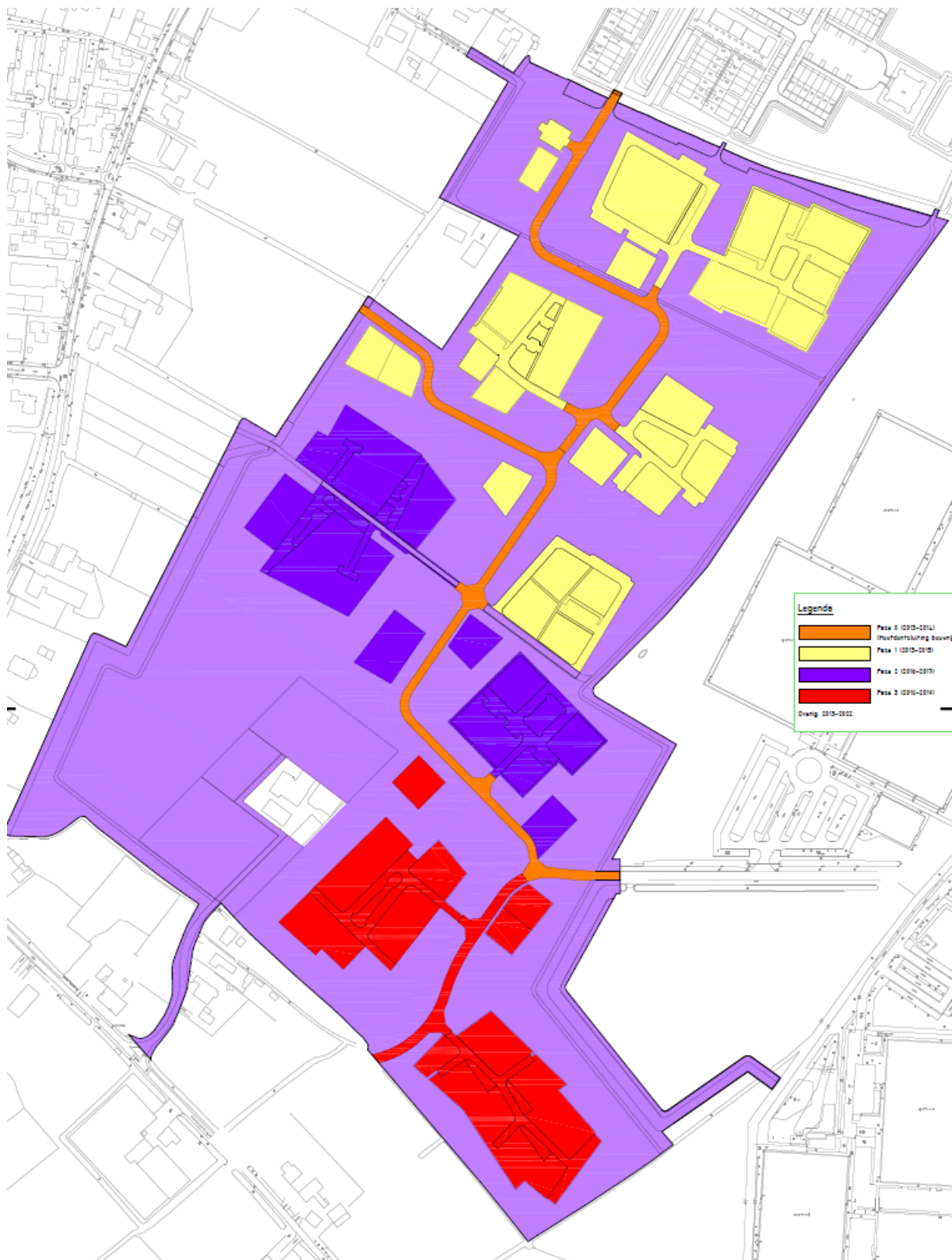
Onderstaand is het indicatief woningbouwprogramma, uit Van koers naar Keuze, opgenomen voor de gemeente Beuningen.

Indicatief woningbouwprogramma

def. 1 april 2011

woningbouwprogramma subregio X	2010	2011 t/m 2014	2015 t/m 2019	
gemeente	Opgeleverde woningen	Bruto Plan capaciteit	Bruto Plan capaciteit	
Beuningen	130	450	450	
Heumen	35	371	672	
Wijchen	419	940	640	
Totaal subregio	584	1761	1762	
Nijmegen	550	5000	6000	

Binnen het plangebied Keizerhoeve II ('t Hof van Campe) exclusief onderdeel Den Alst, worden nu 182 woningen mogelijk gemaakt. Naar aanleiding van het nu voorliggende woningbouwprogramma is een fasering in 3 fases afgesproken. Cluster 1 tot en met 4 (inclusief ontsluiting en waterinfrastructuur) realisatie voor tot en met 2015, cluster 5 en 6 realisatie in 2016 en 2017 en cluster 7 en 8 realisatie voorzien in 2018 en 2019. Deze fasering is door middel van de exploitatieovereenkomst, die tussen de ontwikkelende partij en de gemeente is afgesloten, gewaarborgd. Onderstaand kaartje geeft aan waar de tweede en derde fase gelegen zijn. Het plan faciliteert de doelgroepen van starters, lage inkomens, gezinnen en levensloopbestendige woningen.



Het plan Keizerhoeve II (t Hof van Campe) maakt in principe de volgende globale onderverdeling aan woningtypes mogelijk:

- 95 rij- en hoekwoningen
- 38 tweekappers
- 18 vrijstaande geschakelde woningen
- 14 vrijstaande woningen
- 11 lintwoningen
- 6 appartementen.

Hoofdstuk 6 Onderzoek

6.1 Wegverkeerslawaai

Gezien de ligging in de geluidzone van een aantal nabijgelegen wegen (o.a. de Schoenaker), is een onderzoek naar de geluidbelasting vanwege verkeer op deze wegen noodzakelijk. Het onderzoek heeft als doel de geluidsbelasting te bepalen ter plaatse van (woningen in) het plangebied en te toetsen aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder.

In november 2010 heeft Jansen Raadgevend Ingenieursbureau akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting vanwege verkeerslawaai in het plangebied Keizershoeve II uitgevoerd.

De berekeningen zijn uitgevoerd conform de Standaard Rekenmethode II zoals beschreven in bijlage III van het 'Reken- en meetvoorschrift Geluidhinder 2006'.

Het stedenbouwkundig plan is lokaal gewijzigd waarbij de maatgevende woningen op grotere afstand van de maatgevende Ooigraaf zijn gesitueerd. In het aanvullend onderzoek (d.d. 17 juli 2012) blijkt dat er op geen van de woningen in het plangebied sprake is van een geluidbelasting (L_{den} inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh) ten gevolge van verkeer op gezondeerde wegen die meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder (48 dB).

Het akoestisch wegverkeerslawaai onderzoek en de aanvulling daarop zijn als separate bijlagen opgenomen.

6.2 Luchtkwaliteit

Vanaf 15 november 2007 is de wetgeving op het gebied van luchtkwaliteit gewijzigd en is sindsdien opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer (luchtkwaliteitseisen). Deze wijziging wordt ook wel kortweg de Wet Luchtkwaliteit 2007 genoemd.

In artikel 5.16 van de gewijzigde Wet milieubeheer is vastgelegd onder welke voorwaarden bestuursorganen de bevoegdheden uit lid 2 mogen uitoefenen.

Als aan één van de volgende voorwaarden is voldaan vormen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van een grenswaarde;
- een project draagt “niet in betekenende mate” bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, wat inhoudt dat door het project de luchtkwaliteit met minder dan 1% verslechtert;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

In september 2011 heeft Jansen Raadgevend Ingenieursbureau onderzoek verricht naar de gevolgen van dit plan voor de luchtkwaliteit.

Geconcludeerd wordt dat het voorliggende plan geen belemmeringen vormt om woningen te realiseren.

Het onderzoek is als separate bijlage opgenomen.

6.3 Licht en geluidhinder van inrichtingen

In juni 2010 is door ing. P.K. Smits lichthinder onderzoek verricht naar de gevolgen voor de te realiseren woningen in het plangebied Keizershoeve II. De eventuele lichthinder is afkomstig van het ten oosten van het plangebied gelegen Sportcomplex Schoenaker.

Samengevat is er volgens de berekeningsresultaten conform de Algemene richtlijn betreffende lichthinder van de NSVV geen lichthinder te verwachten voor omwonenden, wanneer de verlichtingsinstallaties om elf uur worden uitgeschakeld.

In mei 2012 is door Jansen Raadgevend Ingenieursbureau onderzoek verricht naar de gevolgen voor de te realiseren woningen in het plangebied Keizershoeve II ten aanzien van mogelijke geluidhinder van het ten oosten gelegen Sportcomplex Schoenaker.

Samengevat is er volgens het akoestisch onderzoek op basis van de richtafstanden bedrijven van de VNG-publicatie “Bedrijven en Milieuzonering” te concluderen dat de sportverenigingen niet worden beperkt in hun geluidruimte op basis van

het Activiteitenbesluit. Ter plaatse van enkele woningen zullen lichte overschrijdingen van de grenswaarden uit de VNG-publicatie plaatsvinden echter kan er worden gesteld dat er sprake is van een goed akoestisch woon- en leefklimaat.

Zowel het lichthinderonderzoek als het milieuhinder-onderzoek zijn als separate bijlage opgenomen.

6.4 Bodemonderzoek

Op grond van de Wet bodembescherming is bij het opstellen of wijzigen van bestemmingsplannen het volgende van belang:

- activiteiten die mogelijk hebben geleid tot bodemverontreiniging moeten in kaart worden gebracht;
- de kwaliteit van de bodem moet worden vastgesteld;
- er moet een inventarisatie worden gemaakt van de gebieden waar de kwaliteit van de bodem wel en niet geschikt is voor de nieuwe bestemming;
- in geval van dusdanige bodemverontreiniging dienen er maatregelen genomen te worden.

In het kader van de Wet bodembescherming is in juli 2011 een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd door Klokmilieu B.V. Het onderzoek betreft een actualisering van eerder uitgevoerde bodemonderzoeken voor een vijftal onderscheiden locaties binnen het plangebied.

Ten aanzien van deellocatie A en D en E wordt gesteld dat uit milieu hygiënisch oogpunt geen beperkingen gelden met betrekking tot de voorgenomen planontwikkeling.

Ten aanzien van de deellocatie B en C geldt dat nodig is om ter plaatse van brandplaatsen en een gedempte sloot een bodemsanering te starten.

Het onderzoek is als separate bijlage bij dit plan gevoegd.

6.5 Externe veiligheid

De gemeente Beuningen is bezig het Masterplan Uitbreiding Ewijk tot ontwikkeling te brengen. In het Masterplan zullen onder meer rond de 1200 nieuwe woningen worden gerealiseerd en het sportpark aan de Schoenaker. Het plangebied Keizershoeve II maakt onderdeel uit van het Masterplan Uitbreiding Ewijk. Externe veiligheid is één van de aspecten die in het proces van ruimtelijke planvorming aantoonbaar dient te worden meegenomen en afgewogen. Externe veiligheid betreft de veiligheid voor de omgeving van risicobronnen zoals opslag, productie en vervoer van gevaarlijke stoffen.

In december 2010 is door Royal Haskoning ten behoeve van het Masterplan uitbreiding Ewijk onderzoek verricht naar externe veiligheid. Daartoe is het onderzoeksrapport Externe Veiligheid Masterplan uitbreiding Ewijk opgesteld.

Conclusie uit het onderzoek is dat:

De in kaart gebrachte risico's tonen aan dat er zich geen knelpunten ten aanzien van het plaatsgebonden risico en groepsrisico voordoen voor het Masterplan Ewijk. Met betrekking tot de risico's als gevolg van de voorgenomen activiteiten in het sportpark aan de Schoenaker, is aangesloten bij de bevindingen in het Oranjewoud rapport 'Onderzoek Externe Veiligheid, Realisatie sportpark te Beuningen'.

Het onderzoeksrapport is als separate bijlage bij het plan gevoegd.

6.6 Bedrijven

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

Binnen het plangebied ligt nu een agrarisch bedrijf Den Alst 1 en 3 dat verdwijnt met de nieuwe woonbestemming Den Alst. De hindercirkel van het bedrijf Den Alst 1 en 3 komt te vervallen bij het vaststellen van dit plan. Een en ander is overeengekomen tussen belanghebbende en de projectontwikkelaar.

Aan de Koningstraat 2 ligt een agrarisch bouwperceel met een hindercirkel van 50 meter gerekend vanaf het mogelijke bouwplan, die gedeeltelijk over enkele woningen in cluster 8 valt.

Aan de Koningstraat 5 lag een kwekerij met kassen en deze is niet meer actief. Overigens is de afstand tot de geplande nieuwbouw groter dan de richtafstand van de VNG 2009, 30 meter.

Aan de Klaphekstraat zijn een aantal bedrijven gevestigd waaronder een garagebedrijf nr 25a, een bedrijf dat handelt in antiek en tweedehands goederen nr 25 en een agrarisch bedrijf nr 27.

De manege aan de Klaphekstraat 27 valt onder het Activiteitenbesluit en er is vrijstelling verleend voor de bouw van 3 woningen. Zowel de manege (hindercontour 50 m) als de woningen leveren geen belemmering op voor de geplande nieuwbouw.

Tot garagebedrijven dient een afstand van 30 meter in acht genomen te worden. De geplande nieuwbouw ligt op grotere afstand.

Een winkel in antiek en tweedehands goederen kan in principe binnen een woongebied gerealiseerd worden waarbij een afstand van 10 meter als toetsingsafstand geldt.

Conclusie luidt dat er een hindercontour van het agrarisch bouwperceel over een klein gedeelte van de geplande woningbouw ligt, waarvoor in de regeling een voorwaardelijke verplichting is opgenomen.

6.7 Waterhuishouding

De watertoets vormt de basis voor de waterparagraaf, waarin de gewenste waterhuishoudkundige situatie van het plangebied wordt toegelicht. In het waterhuishoudingsplan, dat als basis dient voor deze waterparagraaf, wordt een beschrijving gegeven van de huidige en toekomstige waterhuishoudkundige situatie binnen het plangebied. Het waterhuishoudingsplan en de watertoets maken onderdeel uit van het bestemmingsplan. In het waterhuishoudingsplan wordt het rioleringsontwerp van het DWA- en HWA-stelsel opgenomen.

In oktober 2012 is door Envita het definitieve Waterhuishoudingsplan Keizershoeve, fase 2 opgesteld.

Binnen het plangebied Keizershoeve II is sprake van twee verschillende vastgestelde peilen voor het oppervlaktewater. Het noordelijke deel heeft een zomerpeil van +6,90 m NAP en een winterpeil van +6,75 m NAP. Het zuidelijke deel heeft een zomerpeil van +6,60 m NAP en een winterpeil van +6,30 m NAP. In het plangebied liggen geen waterkeringen, rioolwatertransportleidingen of bijzondere functies zoals EVZ.

Binnen het plangebied komen zandbanen voor, waarvoor het uitgangspunt is dat er minimaal 1 meter klei onder de watergangen moet resteren of worden aangebracht om water vast te houden.

Voor het realiseren van bebouwd (stedelijk) gebied stelt waterschap Rivierenland dat de waterafvoer niet boven de landelijke afvoernorm mag stijgen. Overtollige neerslag van verhard oppervlak dient daarom tijdelijk geborgen te worden binnen het plangebied. Vanuit de daarvoor benodigde en aan te leggen (bergings)voorzieningen wordt overtollige neerslag geleidelijk op de A-watergangen afgelaten door middel van een debietregulerend kunstwerk.

De maatgevende afvoer bedraagt 1,5 l/s/ha vanaf verhard oppervlak en 0,75 l/s/ha vanaf onverhard oppervlak.

Het plangebied is gelegen binnen de kwelzone van de rivier de Waal. Hierdoor worden aanvullende eisen gesteld aan het bepalen van de toekomstige maaiveldhoogtes en het realiseren van de retentievoorzieningen binnen het plangebied. De te nemen maatregelen dienen op basis van en in volgorde van onderstaande punten te worden beoordeeld:

1. ophogen van het terrein;
2. herstellen van de deklaag indien deze wordt doorbroken;
3. draineren en bergen in de retentievoorziening.

Het plangebied zal dusdanig opgehoogd worden dat er geen kwelbezwaar zal optreden. De binnen de clusters gelegen percelen zijn tevens hoger gelegen, waardoor vanwege de ophoging geen wateroverlast te verwachten is.

Binnen het totale plan is 2.035 m³ aanvullende berging benodigd, dit wordt gevonden in de watergangen waarbij er uiteindelijk een bergingsoverschot ontstaat van ca. 269 m³.

In overleg met de betrokken partijen is besloten dat het hemelwater van de verharde terreindelen binnen de clusters middels ondergrondse leidingen wordt getransporteerd naar de B-watergangen binnen het plan. Elk cluster krijgt een eigen hemelwaterstelsel dat loost op de omliggende droogvallende watergangen. In de watergangen wordt de benodigde berging gecreëerd.

Het aan te leggen vuilwaterriool kan (zonder tussengemaal) onder vrij verval worden aangesloten op het bestaande gemaal (gemaal-A) in Keizershoeve fase I.

Voor het plandeel Den Alst is een aanvullende notitie opgesteld door Buro Boot. De oppervlakte van het plangebied bedraagt ca. 1,4 ha. Het hemelwater mag worden aangesloten op de B-watergangen van het plandeel 't Hof van Campe aangezien er binnen het betreffende peilvak een bergingsoverschot is van ca. 230 m³. Wel wordt het plangebied worden opgehoogd zodat er geen kwelbezwaar ontstaat en voldoende waarborgen zijn voor de ontwatering en drooglegging. Het vuilwater van de 6 woningen zal worden aangesloten op het DWA-stelsel van 't Hof van Campe welke diep genoeg gelegen is om onder vrij verval te functioneren.

Het Waterhuishoudingsplan, de aanvullende memo en het advies van het waterschap zijn als separate bijlagen bij dit plan gevoegd.

6.8 Ecologie

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet (FF-wet) van kracht. Door middel van deze wet wordt een groot aantal plant- en diersoorten beschermd. Als er plannen zijn om bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren zal er gekeken moeten worden of deze plannen, of onderdelen hiervan, nadelige effecten kunnen hebben op aanwezige of mogelijk aanwezige beschermde flora en fauna.

In het kader van de Flora- en faunawet is door BTL Advies BV in juni 2010 een Flora en faunaonderzoek Keizershoeve 2 opgesteld. In het rapport worden de volgende conclusies getrokken en worden de volgende aanbevelingen gedaan:

In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich geen Natura 2000 vogelrichtlijn- of habitatrichtlijngebied of gebieden die zijn opgenomen in de Ecologische Hoofdstructuur, zoals blijkt uit de kaarten van het streekplan van de Provincie Gelderland en de gebiedendatabase van het ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie.

Voor de zoogdieren, met uitzondering van vleermuizen, die mogelijk schade ondervinden van de werkzaamheden, geldt dat het alleen algemeen beschermde soorten betreft. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd.

Met betrekking tot vleermuizen wordt opgemerkt dat de voorgenomen ruimtelijke ingrepen naar verwachting geen conflicten opleveren met de Flora- en faunawet.

Voor de amfibieën die mogelijk schade ondervinden van de werkzaamheden, geldt dat het alleen algemeen beschermde soorten betreft. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd. Wel is de zorgplicht van kracht. Het is mogelijk dat tijdens de werkzaamheden onbedoeld individuen (bijv. bruine kikker) worden gedood.

Uit de soortengroepen vissen, reptielen, dagvlinders, libellen, kevers, en geleedpotigen zijn geen algemeen, overige of streng beschermde soorten in het plangebied aangetroffen of te verwachten die mogelijk schade ondervinden van de voorgenomen werkzaamheden.

Het plangebied maakt naar verwachting deel uit van het foerageergebied van een steenuil op de hoek van De Steeg-Koningstraat. Bovendien bieden de twee boerderijen in het gebied mogelijk geschikte verblijfplaatsen voor een steenuil, waardoor het voorkomen van de soort hier niet uitgesloten kan worden. Deze boerderijen blijven behouden. Uitvoering van het plan zal, vanwege de voorgenomen ruim opgezette landschappelijke inrichting van het plangebied, de lage woondichtheden en voldoende aanwezig foerageergebied in de directe omgeving geen significant negatief effect hebben op het voortbestaan van de soort. Hiervoor is echter wel strikte regie nodig op de landschappelijke inrichting van het gebied.

Om verstoring en schade aan broedende vogels uit te sluiten wordt aanbevolen om, wanneer de werkzaamheden binnen de periode februari – september worden uitgevoerd, voorafgaand aan de werkzaamheden een onderzoek te doen gericht op broedende vogels. Nesten kunnen op deze manier in het veld gemarkeerd worden en worden voorzien van een rustzone.

Om de biodiversiteit binnen het plangebied te stimuleren is het belangrijk dat een goede invulling wordt gegeven aan de voorgenomen landschappelijke inrichting met greppels, houtwallen, boomgaardjes en paardenweides. Deze diverse kleinschalige inrichting zal een positief effect hebben op het aantal voorkomende soorten flora en fauna (biodiversiteit) zoals kleine zoogdieren (egels) en vogels. Om de diversiteit aan bos- en struweelvogels positief te beïnvloeden wordt aanbevolen om vruchtdragende beplanting (bijvoorbeeld in de houtwallen) te gebruiken. Deze kunnen een belangrijke voedselbron vormen voor veel vogels.

Het onderzoek is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

6.9 Archeologie en cultuurhistorie

Ruimtelijke plannen en projecten die archeologische gegevens in de bodem kunnen aantasten moeten zo veel mogelijk rekening houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Het wettelijk kader vormt de Monumentenwet, hoofdstuk V Archeologische Monumentenzorg, welke eveneens is vertaald in artikel 16 van de gemeentelijke Erfgoedverordening (vastgesteld 15 juni 2010).

In 2004 heeft onderzoeks- en adviesbureau BAAC BV in 2004 een archeologisch inventariserend onderzoek uitgevoerd in het plangebied 'Den Alst' te Ewijk. Binnen het plangebied van dit onderzoek is het grootste gedeelte van de ontwikkelingslocatie van onderhavig bestemmingsplan gelegen. De doelstelling van dit onderzoek is het toetsen van de hoge archeologische verwachting en de inventarisatie van eventueel aanwezige archeologische resten en/of vindplaatsen in het plangebied 'Den Alst' te Ewijk.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat uit de directe omgeving vondsten bekend zijn vanaf het Neolithicum tot Late Middeleeuwen. Op basis van het bureauonderzoek is aan het plangebied een hoge specifieke archeologische

verwachtingswaarde toegekend. Deze verwachtingswaarde is vervolgens door middel van het uitvoeren van veldonderzoek getoetst.

Het veldonderzoek heeft de hoge archeologische verwachtingswaarde van het plangebied bevestigd. De bodem in het plangebied is bijna geheel onverstoord. Op diverse locaties binnen het plangebied zijn archeologische indicatoren aangetroffen. Deze indicatoren zijn gegroepeerd tot een in omvang geringe vindplaats. Daarnaast zijn er verspreid over het plangebied in een aantal boringen spikkels houtskool en baksteenkrumels aangetroffen.

Naar aanleiding van de resultaten uit het inventariserend onderzoek is besloten om een uitgebreid archeologisch onderzoek te verrichten.

Van september tot december 2010 heeft ADC ArcheoProjecten een definitief archeologisch onderzoek (DO) uitgevoerd. Het onderzoeksgebied is gelegen direct ten noorden van de Ooigraaf en ten zuidwesten van de Blatenplak (het akkergebied tussen Beuningen en Ewijk).

Aanleiding voor het onderzoek is de geplande nieuwbouw op een terrein met hoge archeologische verwachting, op en aangrenzend meerdere archeologische monumenten. Het onderzoek is conform het Programma van Eisen¹, het bestek en KNA versie 3.1 uitgevoerd.

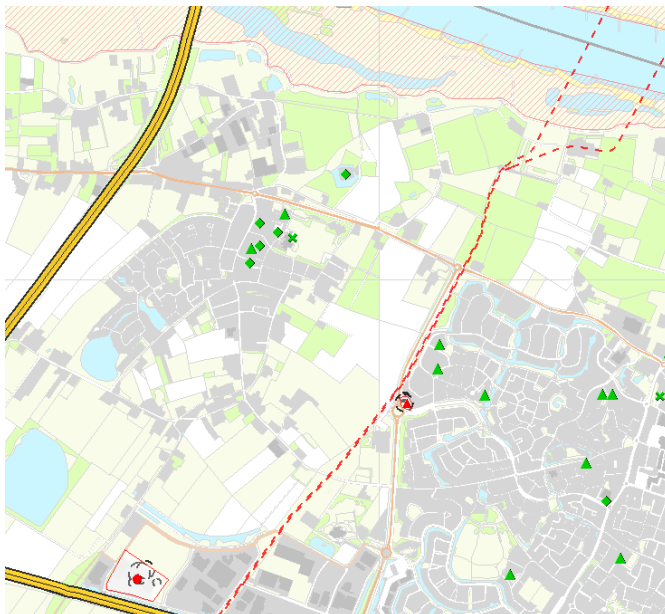
Het beoordelings- en evaluatierapport is als separate bijlage bij dit plan gevoegd.

In verband met de huidige huizenmarkt is ervoor gekozen om een flexibel bestemmingsplan op te stellen. Dit betekent dat het mogelijk wordt om bestemmingen en activiteiten te verrichten op nog niet onderzochte en/of vrijgegeven gronden. Gezien de voorliggende plannen is eigenlijk alleen rekening gehouden met de aanwezigheid van archeologie in de hogere lagen, gerelateerd aan de voorgenomen verstoringsdieptes. In de regeling is er voor gekozen om het gehele plangebied te voorzien van een dubbelbestemming en een vergunningenstelsel waarmee de archeologische waarden worden beschermd. De gemeente Beuningen beheert een archief met uitgevoerde onderzoeken op basis waarvan zij aanvragen om vergunning toetst en vergunningen eventueel met voorwaarden kan verlenen.

6.10 Leidingen

In het plangebied is aan de oostkant van het gebied een aardgastransportleiding gelegen met een planologisch relevante beschermingszone.

Voor deze aardgastransportleiding wordt een zogenoemde 'dubbelbestemming' opgenomen met een breedte van 5 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding ten behoeve van het waarborgen van een veilig en bedrijfszeker gastransport en ter beperking van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leidingen. Deze strook dient in principe obstakelvrij te blijven.



Ligging aardgastransportleiding

¹ Van der Feijst 2010, PvE nr 10-036.

6.11 Explosieven

Riel Explosive Advice & Services Europe B.V. heeft in november 2009 onderzoek verricht naar mogelijke aanwezigheid van conventionele explosieven.

In het onderzochte gebied zijn geen munitieartikelen, restanten hiervan of munitiegerelateerde artikelen aangetroffen. Het onderzochte gedeelte van het onderzoeksgebied is vrijgegeven op aanwezigheid van conventionele explosieven, mits deze conventionele explosieven een detecteerbare afwijking in het aardmagnetisch veld hebben veroorzaakt.

Het proces verbaal van oplevering is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

6.12 Duurzaam bouwen

De gemeente Beuningen heeft in het kader van de exploitatieovereenkomst afspraken met de ontwikkelende partij gemaakt over het aspect Duurzaam Bouwen. Hiermee wordt voldaan aan de meest recente wettelijke normen.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De belanghebbende ontwikkelaar is eigenaar van de gronden binnen het plangebied. De gemeente Beuningen heeft desalniettemin ervoor gekozen om een exploitatieplan op te laten stellen. Tussen belanghebbende ontwikkelaar en de gemeente is eveneens een anterieure overeenkomst gesloten, waarin de gemeente een vergoeding ontvangt voor de gemaakte kosten. De vergoeding van de gemaakte kosten dekt niet alle gemaakte kosten (de onvoorziene kosten), derhalve heeft de gemeente een voorziening getroffen.

7.2 Inspraak

Voorontwerpbestemmingsplan

Op 22 maart 2012 is het voorontwerpbestemmingsplan voor een ieder voor zes weken (tot en met 2 mei 2012) ter visie gelegd, waarbij mogelijkheid van inspraak is geboden. De bekendmaking is geplaatst in de Koerier (21 maart 2012) en het voorontwerpbestemmingsplan is raadpleegbaar gesteld op www.beuningen.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Er zijn 4 inspraakreacties ontvangen. Deze zijn beantwoord en vastgelegd in een separaat bijgevoegd Verslag inspraak en overleg.

Ontwerpbestemmingsplan

De ontwerpplannen hebben van 21 februari 2013 tot en met 3 april 2013 ter inzage gelegen op de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling van de gemeente. De publicatie hiervan heeft plaatsgevonden in de Staatscourant, op de gemeentelijke website en is raadpleegbaar gesteld op www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende die periode zijn acht zienswijzen ingediend. In de separaat toegevoegde zienswijzennota wordt een samenvatting gegeven van deze zienswijzen en van een gemeentelijke reactie voorzien. Tevens wordt een overzicht gegeven van de ambtshalve wijzigingen welke zijn doorgevoerd in het onderhavige vastgestelde bestemmingsplan.

7.3 Overleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt het plan voorgelegd aan diverse overlegpartners.

Voorontwerpbestemmingsplan

Op het voorontwerpbestemmingsplan zijn twee overleg reacties ontvangen, deze zijn beantwoord in het Verslag inspraak en overleg, welke als separate bijlage is opgenomen. Op basis van deze reacties zijn conform beantwoording de toelichting en de regels aangepast.

Ontwerpbestemmingsplan

Op het ontwerpbestemmingsplan heeft de provincie een zienswijze ingediend welke is beantwoord in de zienswijzennota en tevens is verwerkt in het onderhavige vastgesteld bestemmingsplan.