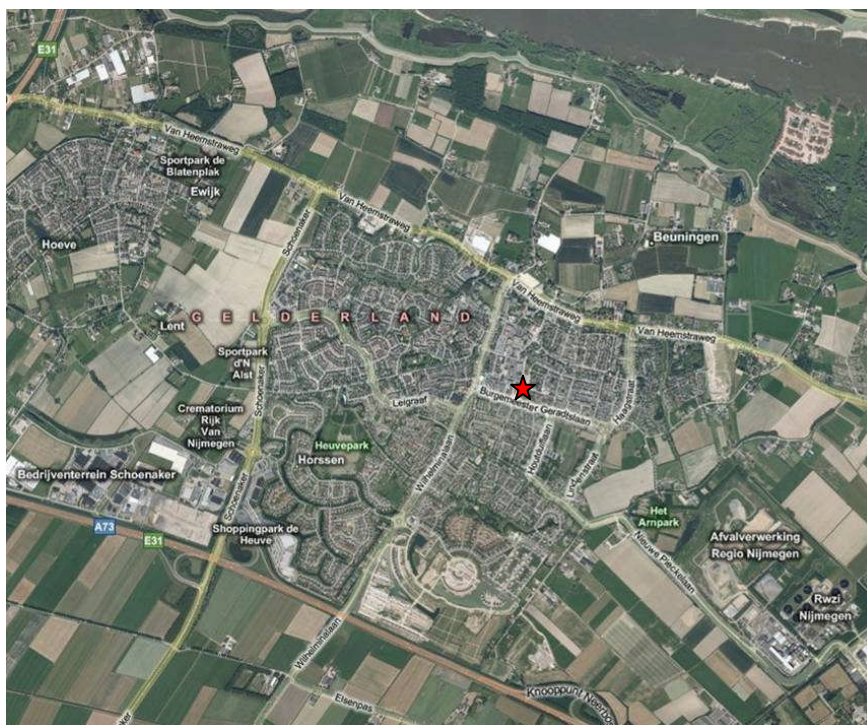


1. INLEIDING	3
1.1. Aanleiding.....	3
1.2. Ligging plangebied	3
1.3. Vigerend bestemmingsplan.....	4
1.4. Planvorm	5
1.5. Leeswijzer	5
2. GEBIEDSVISIE	6
2.1. Bestaande situatie.....	6
2.2. Toekomstige situatie	7
2.3. Conclusie.....	8
3. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	9
3.1. Inleiding	9
3.2. Opbouw van de regels	10
3.3. Bestemmingen	11
4. BELEIDSKADER	12
4.1. Gemeentelijk beleid.....	12
4.2. Conclusie.....	12
5. PROGRAMMA	13
6. ONDERZOEK	14
7. UITVOERBAARHEID	15
7.1. Economische uitvoerbaarheid	15
7.2. Inspraak.....	15
7.3. Overleg	15
7.4. Zienswijzen.....	15



Globale ligging plangebied in groter verband (rode ster)

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

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

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

Vanwege de gefaseerde aanpak is er voor gekozen om het totale plangebied op te splitsen in 2 bestemmingsplannen. In het bestemmingsplan Oranjekwartier Zuid zijn de deelplannen A t/m E en I opgenomen. De deelplannen F1 t/m H zijn opgenomen in het bestemmingsplan Oranjekwartier Noord. Beide bestemmingsplannen zijn ondertussen onherroepelijk.

Inmiddels is een deel van de plannen (deelplannen A, B, D, E en I) gerealiseerd. Bij de uitwerking van deelplan C is echter gebleken dat het niet mogelijk is om het gewenste volume binnen het bouwvlak, zoals opgenomen in het bestemmingsplan Oranjekwartier Zuid, te realiseren. Ook wil de ontwikkelaar graag de flexibiliteit hebben om woningen op de begane grond te kunnen realiseren. Ter plaatse van deelplan C is dit momenteel niet toegestaan. Daarom zal dit bestemmingsplan aangepast moeten worden.

De gewenste planaanpassing betreft aldus de vergroting c.q. aanpassing van het bouwvlak van blok C aan de west- en noordzijde en de mogelijkheid om naast niet-woonfuncties op de begane grond ook woningen te kunnen realiseren. Het maximum aantal wooneenheden blijft hierbij met 30 woningen gelijk aan het aantal in het geldende bestemmingsplan.

De gemeente is bereid om het geldende bestemmingsplan voor het plangebied te herzien.

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de oostzijde van het centrum van Beuningen, ingeklemd tussen het Julianaplein en de Alexiastraat. Onderstaand is globaal de toekomstige bebouwing weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding van dit bestemmingsplan.

Het plangebied heeft de bestemming 'Centrum' en 'Verkeer'. Vanwege de beperkte overschrijding van het bouwvlak (aan de westzijde en het rechte trekken van de kopgevel van het gebouw, zie rode cirkel op bovenstaande afbeelding) en de wens om ook woningen op de begane grond te kunnen realiseren wordt het bestemmingsplan voor het plangebied herzien ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.4. Planvorm

Onderhavig bestemmingsplan betreft een gedeeltelijke herziening ex artikel 3.1 Wro van het geldende bestemmingsplan. In onderhavige gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan is alleen deelplan C opgenomen.

1.5. Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

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

2. GEBIEDSVISIE

2.1. Bestaande situatie

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

Ruimtelijke structuur

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

Navolgend wordt ingegaan op de huidige situatie van het onderhavige plangebied. Dit betreft alleen blok C.

Blok C

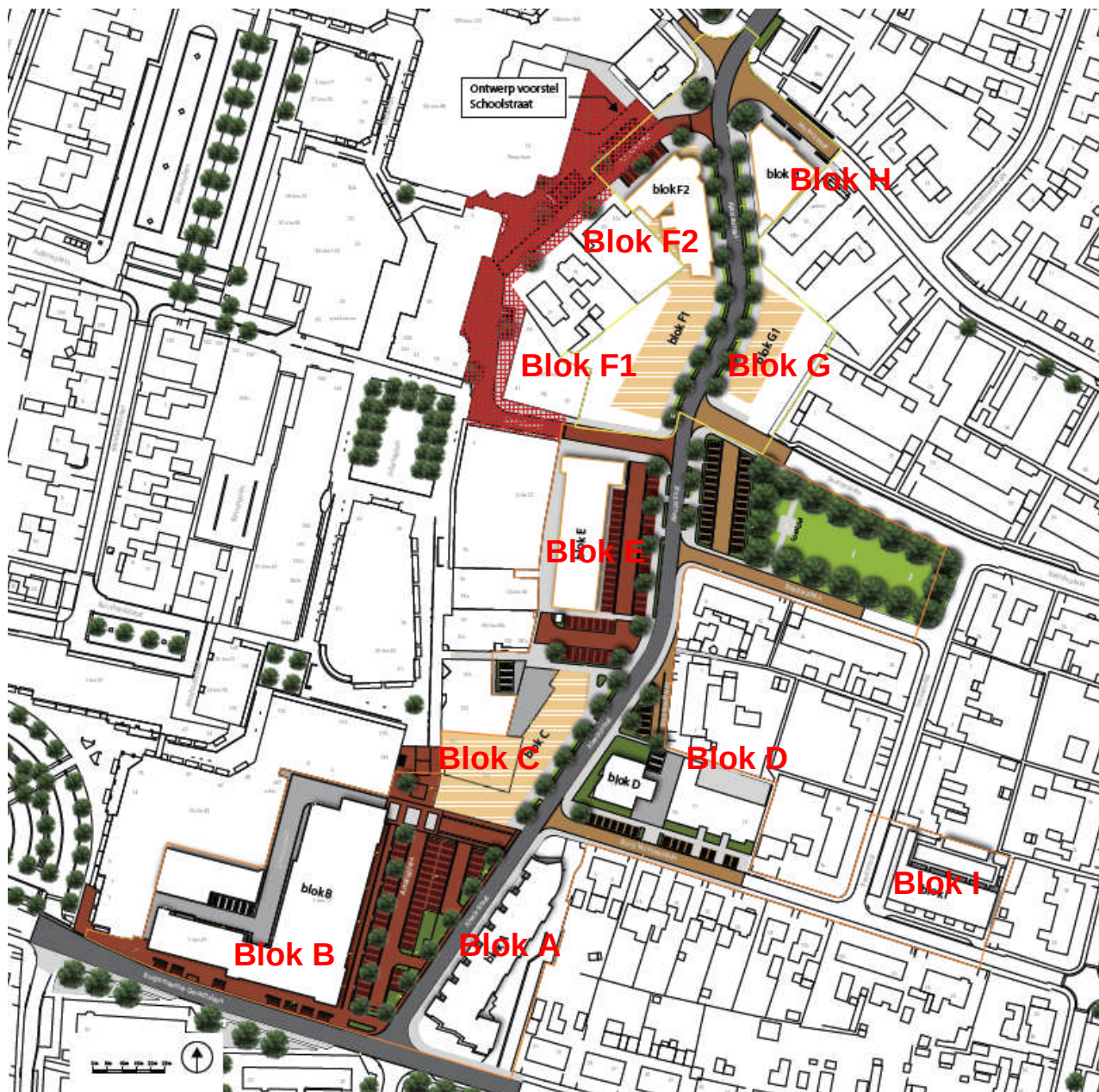
Het plangebied bestaat ter plaatse van het geprojecteerde blok uit de voormalige Johan Frisostraat en een gedeelte van het huidige Amaliaplein. Aan de westzijde van de Alexiastraat op de hoek met het Amaliaplein, direct aangrenzend aan het plangebied, zijn een dierenspeciaalzaak, een kapsalon en een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



Plandeel blok C

2.2. Toekomstige situatie

Op onderstaande afbeelding is de ligging van deelplan C binnen het stedenbouwkundig plan Oranjekwartier te zien:



Stedenbouwkundig plan Oranjekwartier

Blok C

Dit blok moet de kop van het Amaliaplein worden en begeleid de nieuwe Alexiastraat in noordelijke richting. Verder is een symmetrische gevelopbouw aan de zijde van het Amaliaplein gewenst. Qua hoogte moet het gebouw aan de pleinzijde aansluiten op blok B. Aan de straatzijde is het gebouw lager. Er zal extra aandacht besteed worden aan de aansluiting op de bestaande bebouwing.

In dit bestemmingsplan wordt alleen ter plaatse van blok C het bouwvlak aan de westzijde vergroot (zie onderstaande uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan). De noordelijke kop van het gebouw wordt rechtgetrokken en enigszins ingekort. Dit laatste vindt echter deels plaats binnen de geldende bestemming 'Verkeer'. Daarnaast wordt het ook mogelijk gemaakt om woningen op de begane grond te realiseren. Het maximum aantal wooneenheden van 30 blijft gelijk. Dit betekent dat de parkeerbalans van het hele gebied niet veranderd.

Voor een nadere uitleg over de andere blokken en de beeldkwaliteit wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan 'Oranjekwartier Zuid'.

2.3. Conclusie

Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan vindt slechts een beperkte vergroting van het bouwvlak in westelijke richting (binnen de bestemming 'Centrum') plaats. Het eveneens toestaan van woningen op de begane grond van blok C, zonder het aantal wooneenheden te vergroten, heeft verder geen ruimtelijke consequenties.

3. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

3.1. Inleiding

Het bestemmingsplan reguleert het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Het plan biedt het gemeentebestuur een basis voor handhaving, indien op een bepaalde locatie activiteiten plaatsvinden die strijdig zijn met het bestemmingsplan en derhalve uit ruimtelijk oogpunt onwenselijk worden geacht.

Het bestemmingsplan vormt ook een belangrijk toetsingskader bij de verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen. Bouwaanvragen kunnen uitsluitend worden gehonoreerd indien voldaan wordt aan het bepaalde in de regels van dit bestemmingsplan. Overigens neemt het College van Burgemeester en Wethouders bij de beslissing omtrent de verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen eveneens het Bouwbesluit en de bouwverordening in acht. Tenslotte wordt getoetst aan eisen van welstand.

In dit hoofdstuk volgt een toelichting op de juridische regeling. Het juridisch bindende gedeelte van dit bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (plankaart) en de regels. Verbeelding en regels dienen in samenhang met elkaar te worden begrepen.

Met ingang van 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Op basis van deze wet, is in het bestemmingsplan de benaming van enkele begrippen veranderd en geldt een aantal standaardbepalingen. In de regels zijn voorts wettelijk voorgeschreven bepalingen opgenomen inzake het overgangsrecht en een anti-dubbeltelregel.

Een algemene gebruiksbepaling en strafbepaling zijn niet meer in de regels opgenomen: in de op 1 oktober 2010 in werking getreden Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is in artikel 2.1 een algemeen gebruiksverbod voor gebruik in strijd met de bestemming opgenomen, alsmede een strafbaarstelling voor overtreding van het verbod.

De verbeelding en de regels zijn voorts opgesteld conform de landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008). In deze standaard is de opzet van de regels en de benaming en verbeelding van bestemmingen en diverse functieaanduidingen, bouwaanduidingen en maatvoeringsaanduidingen bindend voorgeschreven.

3.2. Opbouw van de regels

De regels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken:

Hoofdstuk 1: “Inleidende regels” bevat een artikel met begripsbepalingen. Daarnaast zijn in een apart artikel enkele bepalingen opgenomen omtrent de “wijze van meten”. Die bepalingen zijn van belang voor een juiste interpretatie van de bouwregels.

Hoofdstuk 2: “Bestemmingsregels”. In dit hoofdstuk zijn artikelsgewijs de regels behorende bij de specifieke bestemming neergelegd. De artikelen zijn opgezet volgens een vast stramien (conform de SVBP 2008):

- *Bestemmingsomschrijving*
hierin is bepaald voor welke doeleinden de gronden bestemd zijn (m.a.w. voor welk gebruik de gronden zijn gereserveerd);
- *Bouwregels*
in deze bepaling is aangegeven aan welke maatvoeringseisen de bebouwing binnen de betreffende bestemming moet voldoen;
- *Specifieke gebruiksregels*
in de bestemmingsregelingen is in bepaalde situaties expliciet aangegeven welk gebruik in ieder geval in strijd wordt geacht met de aan de gronden gegeven bestemming. Een dergelijk gebruiksverbod is een nadere invulling van het algemeen gebruiksverbod.

Hoofdstuk 3: “Algemene regels” bevat bepalingen die van toepassing zijn op het gehele plangebied. Naast de *anti-dubbelregel* zijn de volgende bepalingen opgenomen:

- *Algemene bouwregels*
In dit artikel is een regeling opgenomen voor ondergeschikte bouwdelen, welke buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- *Algemene afwijkingsregels*
In dit artikel is een algemene afwijkingsregel opgenomen voor gebouwen van openbaar nut, alsmede een afwijkingsbepaling teneinde ondergronds te kunnen bouwen. Door deze afwijking is het mogelijk om bij een tekort aan parkeerplaatsen een ondergrondse parkeergarage te realiseren.

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

- *Overgangsrecht*
In dit artikel is een regeling opgenomen voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in dit bestemmingsplan.

De regels voor het overgangsrecht zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening, waarin standaard overgangsrecht voor bestemmingsplannen is opgenomen.

- *Slotregel:*
in deze bepaling is de officiële benaming van het plan vastgelegd.

3.3. Bestemmingen

Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen met verschillende kleuren weergegeven. Voorts zijn diverse aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

Centrum

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

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

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

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

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

4. BELEIDSKADER

Voor het beleidskader wordt mede vanwege de ligging in bestaand bebouwd gebied en de ligging binnen de woningbouwcontour van de Stadsregio Arnhem - Nijmegen verwezen naar de toelichting van het geldende bestemmingsplan 'Oranjekwartier Zuid'.

Alleen de nieuwe gemeentelijke structuurvisie voor Beuningen wordt uitgebreider behandeld, omdat hierin alle ontwikkelingen op lokaal niveau samen komen.

4.1. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Beuningen

De gemeenteraad heeft de Structuurvisie Gemeente Beuningen vastgesteld op 8 mei 2012.

In de kern Beuningen is de laatste jaren al veel geïnvesteerd. Daardoor kent de kern Beuningen op structuurniveau momenteel een beperkt aantal opgaven. Eén van de hoofdopgaven is de afronding van het centrum.

Bij een eventuele herontwikkeling of verplaatsing van het dorpshuis ontstaat een kans het centrum aan deze zijde opnieuw vorm te geven en af te ronden. De locatie kan ruimte bieden aan de versterking van de detailhandelsstructuur. Ook kan er ruimte worden geboden om extra woningen toe te voegen aan het centrum. In een nadere uitwerking moet in beeld gebracht worden met welk programma het centrum het meest versterkt wordt. In ruimtelijk opzicht ontstaat er een kans het introverte en stenige karakter van dit gebied te doorbreken.

Het centrum is de afgelopen jaren stevig aangepakt. Als zich de kans voordoet ziet de gemeente voor de toekomst nog de wens de locatie tussen Thorbeckeplein en Wilhelminalaan te verbeteren. Vanaf de Wilhelminalaan zou de herkenbaarheid van het centrum verbeterd kunnen worden.

De realisatie van blok C past binnen de kaders van de structuurvisie. Ook na het (beperkt) vergroten van het bouwvlak en het mogelijk maken van woningen op de begane grond.

4.2. Conclusie

Het plangebied is gelegen in bestaand gebouwd gebied binnen de woningbouwcontour van de Stadsregio. Dit betekent dat het (beperkt) vergroten van het bouwvlak van blok C en het toestaan van woningen op de begane grond van de dit blok zondermeer passend is binnen de ruimtelijke beleidskaders van de verschillende overheidslagen.

5. PROGRAMMA

Het programma voor blok C bestaat uit de sloop van 4 woningen en de nieuwbouw van 30 woningen. Per saldo een toename van 26 woningen.

Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan 'Oranjekwartier Zuid' worden geen extra wooneenheden mogelijk gemaakt.

6. ONDERZOEK

Voor de onderzoeksresultaten en verantwoording van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten wordt verwezen naar de toelichting van het geldende bestemmingsplan 'Oranjekwartier Zuid'.

De beperkte vergroting van het bouwvlak van blok C (aan de achterzijde van het pand gezien vanaf de Alexiastraat) zorgt niet voor een toename van verhard oppervlak. In plaats van bestrating komt hier nu bebouwing.

Ook het aantal wooneenheden neemt niet toe ondanks de mogelijke invulling van de begane grond met woningen in plaats van niet-woonfuncties.

Uit het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (dat onder andere is uitgevoerd voor het bestemmingsplan 'Oranjekwartier Zuid') blijkt dat ten gevolge van de Prinses Alexiastraat (30 km/uur weg, dus geen geluidszone) op nagenoeg elk nieuw te realiseren appartement de wettelijke voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. De overschrijding bedraagt maximaal 7 dB.

Bron- en/of overdrachtsmaatregelen zijn in het onderzoek overwogen, maar zijn om stedenbouwkundige, verkeerskundige en financiële redenen niet gewenst. Een procedure hogere grenswaarden is echter niet nodig omdat de Prinses Alexiastraat een 30 km/uur weg is en deze wegen geen onderzoekszone hebben. Wel dient er voor de woningen op de begane grond rekening gehouden te worden met de maximale toelaatbare binnenwaarde van 33 dB van de woningen (maatregelen aan de gevel).

Voor het overige zijn er geen milieu- en omgevingsaspecten die nader beschouwd moeten worden.

Conclusie

Dit betekent dat geen van de milieu- en omgevingsaspecten een belemmering vormt voor de beoogde herziening van het geldende bestemmingsplan.

7. UITVOERBAARHEID

7.1. Economische uitvoerbaarheid

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

7.2. Inspraak

Gezien de ondergeschikte wijziging ten opzichte van het geldende bestemmingsplan 'Oranjekwartier Zuid' ziet de gemeente af van inspraak.

7.3. Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Gezien de ondergeschikte wijziging ten opzichte van het geldende bestemmingsplan 'Oranjekwartier Zuid' ziet de gemeente af van vooroverleg.

7.4. Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in het kader van de zienswijzen gedurende 6 weken voor een ieder ter visie gelegen.

In deze periode zijn er geen zienswijzen tegen het plan ingediend.