

1. INLEIDING	3
1.1. Ligging plangebied.....	3
1.2. Motivering uitwerkingsplan	3
2. KENSCHETS PLANGEBIED	4
2.1. Landschapsbeeld.....	4
2.2. Stedenbouwkundige opbouw	5
3. BELEIDSKADER	6
3.1. Gemeentelijk beleid	6
3.2. Beeldplan inrichting Beuningse Plas	8
3.3. Planologische regelgeving.....	8
4. UITWERKINGSGEBIED “DE RIETLANDEN”	10
4.1. Planopzet in hoofdlijnen	10
4.2. Woningdifferentiatie	11
4.3. Uitwerking Lagunesingel	14
4.4. Uitwerking bebouwing Lagunesingel	14
4.5. Uitwerking zuidelijke eilanden	16
4.6. Uitwerking De Ambachten	17
4.7. Waterpartijen	19
4.8. Exploitatie	19
5. MILIEU	20
5.1. Waterhuishouding.....	20
5.2. Akoestisch onderzoek.....	22
5.3. Archeologisch onderzoek	23
5.4. Bodemonderzoek.....	24
5.5. Externe veiligheid (wegtransport)	28
5.6. Lokale luchtkwaliteit.....	30
5.7. Overzicht milieuaspecten	32
6. JURIDISCHE OPZET	34
6.1. Algemeen.....	34
6.2. Artikelsgewijze bespreking	34
7. ZIENSWIJZE	FOUT! BLADWIJZER NIET GEDEFINIEERD.

1. INLEIDING

1.1. Ligging plangebied

De locatie “De Rietlanden” wordt binnen het woongebied de “Beuningse Plas” min of meer begrensd aan de:

- noordzijde door de geprojecteerde Lagunesingel;
- zuidzijde door het deelgebied “Geluidswalwoningen”;
- westzijde door de Wilhelminalaan;
- oostzijde door de Reekstraat.

Voor de onderhavige uitwerking vigeert het “Bestemmingsplan Beuningse Plas”, vastgesteld door de gemeenteraad op 17 juli 1990 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 5 maart 1991 en onherroepelijk geworden bij Koninklijk Besluit van 24 mei 1993, met uitzondering van de geprojecteerde recreatieplas.

1.2. Motivering uitwerkingsplan

In de periode van '70 en '80 is de woningvoorraad in de gemeente Beuningen sterk toegenomen. Door de bouw van voornamelijk woningwetwoningen en premie A-woningen is een eenzijdigheid op de lokale woningmarkt ontstaan. Teneinde deze eenzijdigheid te doorbreken, heeft het gemeentebestuur zich uitgesproken voor de realisering van nieuwe aantrekkelijke en vooral gedifferentieerde woonmilieus.

De “Structuurschets Beuningen 1988” legt dit beleid vast. Op basis van deze structuurschets is onder meer het “Bestemmingsplan Beuningse Plas” ontwikkeld. Het voorliggende uitwerkingsplan “De Rietlanden” heeft betrekking op een locatie binnen het nog te realiseren gedeelte van dit woongebied.

2. KENSCHETS PLANGEBIED

In dit hoofdstuk wordt een korte kenschets gegeven van het plangebied.

2.1. Landschapsbeeld



Sfeerbeeld open weide landschap ter plaatse Rietlanden

Het plangebied ten noorden van de rijksweg A73 bestaat uit een open weidelandschap. In dit landschapsbeeld komen geen verticale landschapsbouwende elementen voor. Mede hierdoor wordt het beeld sterk bepaald door de randen van de locatie.



Sfeerbeeld van Reekstraat

Aan de oostkant ligt de fraaie Reekstraat. Deze straat heeft het karakter van een smalle landweg en wordt begeleid door tuinen, boomgaarden en een individuele, vrijstaande bebouwing.

Aan de westkant ligt de Wilhelminalaan: in het verkeersveiligheidsplan gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg. Deze laan vormt één van de invalswegen van de kern Beuningen en verbindt deze kern met het buitengebied. Deze weg kruist met een viaduct de rijksweg A73. Direct grenzend aan het plangebied ligt het talud van deze weg. Dit bestaat uit een grondlichaam, dat op het talud is begroeid met opgaande landschappelijke beplanting. Bebouwing langs deze weg is ter hoogte van het plangebied niet aanwezig.

2.2. Stedenbouwkundige opbouw

Direct ten zuiden van het plangebied ligt de A73. Deze weg heeft door zijn geluidsbelasting een grote weerslag op de ruimtelijke invulling van het nieuwe woongebied "Beuningse Plas". Ten behoeve van de akoestische afscherming van het gehele woongebied is het bestemmingsplan "Geluidswalwoningen" opgesteld. In deze zone worden hoofdzakelijk geschakelde woningen gebouwd. Een deel van deze woningen wordt in de geluidswal gerealiseerd.

Ten noorden en ten oosten van het plangebied zijn of worden de volgende plannen ontwikkeld:

1. het herzieningsplan "De Slottuin" heeft betrekking op de centraal gelegen woonbuurt in de "Beuningse Plas": de spil, waarheen alle bestaande en geprojecteerde woonbuurten zijn geprojecteerd. Op de Slottuin worden geschakelde eengezinswoningen en appartementen gebouwd in een groene setting;
2. de uitwerkingsplannen "Het Ganzeneiland" en "Het Waterdorp" begrenzen de locatie "De Slottuin";
3. ten noordoosten van het plangebied wordt "Het Ganzeneiland" ontwikkeld. Dit "eiland" wordt gekenmerkt door woonbebouwing, die grotendeels in het water is gesitueerd. De bebouwing bestaat uit vrijstaande woningen;
4. het uitwerkingsplan "Het Waterdorp" moet nog worden opgesteld.
5. voor het gebied ten oosten van het plangebied is het bestemmingsplan "De Waterplas" vastgesteld. In dat plangebied wordt een zandwinplas ontwikkeld met zowel een recreatieve als een natuurfunctie. De Reekstraat blijft gehandhaafd, maar wordt op enkele plaatsen doorsneden door respectievelijk de Lagunesingel, de Wolfsbossingel en water. Ook vindt een beperkte verdichting van de bebouwing plaats. Tenslotte is ten oosten van de Reekstraat de ontsluitingsweg van het gehele woongebied "Beuningse Plas" geprojecteerd. Het betreft de zogenaamde doorgetrokken Lagunesingel.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het beleidskader voor de ontwikkeling van het uitwerkingsplan De Rietlanden. Dit kader is primair ontleend aan de hand van het gemeentelijk beleid.

3.1. Gemeentelijk beleid

Structuurschets Beuningen 1988.

De Structuurschets Beuningen 1988 gaat uit van concentratie van nieuwe bebouwing in de kernen Beuningen en Ewijk. In het gebied tussen Beuningen en de bedrijventerreinen in Weurt en Nijmegen-West wordt een open karakter nagestreefd, waarin bestaande landschappelijke elementen in combinatie met een te graven waterplas het beoogde recreatieve karakter bepalen.



woonbuurt "De Vaarten"

De ontwikkeling van het woongebied "Beuningse Plas" is opgenomen in het meer recent opgestelde regionaal structuurplan. Dit betekent, dat er ook in dit opzicht een duidelijk beleidskader aanwezig is.

"Bestemmingsplan Beuningse Plas"

Het bestemmingsplan "Beuningse Plas" is erop gericht om het gebied binnen een samenhangend kader een eigen identiteit te geven passend in de Structuurschets Beuningen 1988. De volgende elementen zijn structuurbepalend:

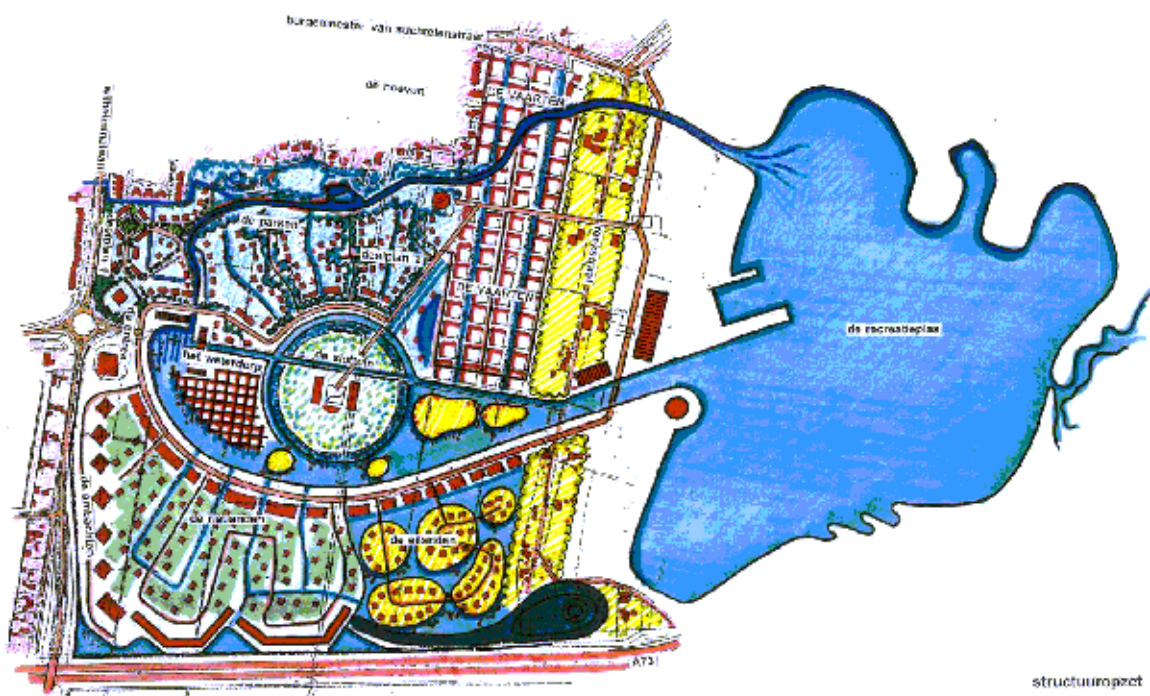
- een brede in oost-west richting lopende centrale waterpartij (de Lagune);
- de hoofdontsluiting loopt vanaf de rotonde Wilhelminalaan en splitst zich in twee afzonderlijke takken door de "Beuningse Plas". Deze

komen weer samen ten oosten van de Reekstraat in de zogenaamde "oostelijke ontsluitingsweg". De noordelijk tak betreft de Wolfsbossingel en de zuidelijke de Lagunesingel;

- de diversiteit/geleding in verschillende deelplannen.

Beeldkwaliteitplan Beuningse Plas

De beoogde structurele opzet van het bestemmingsplan "Beuningse Plas" is uitgewerkt in het door de gemeenteraad op 11 juli 1995 vastgestelde "Beeldkwaliteitplan Beuningse Plas". Dit plan geeft een nadere omschrijving van de beoogde stedenbouwkundige en architectonische uitwerking.



Structuuropzet Beeldkwaliteit Beuningse Plas

In het Beeldkwaliteitplan wordt ten aanzien van het gebied "De Rietlanden" de volgende sfeerimpressie gegeven:

"Kenmerk van het gebied"

Kenmerk voor deze buurt is het wisselende spel tussen water en land in vele variaties met een sterk natuurlijke aanleg

De buurt wordt ontsloten vanaf de promenade via een aantal simpele lussen. Water komt voor als vijvers of waterpleinen, vaarten en sloten langs de weg met woningen, die door bruggetjes zijn ontsloten.

De inrichting

De wegen hebben een natuurlijk verloop met grasbermen. De oevers kunnen worden ingericht met een grote verscheidenheid aan oeverafwerkingen met rietkragen, waterplanten e.d. Op een tweetal plaatsen zij speelplekken opgenomen gekoppeld een voetgangersroute.

De architectuur

In het algemeen past een bescheiden architectuur met natuurlijke materialen, hout en baksteen, rieten of pannen daken, plat of flauwhellend. Juist in dit deel is veel plaats voor individuele kavels, die erom vragen, dat een aantal richtinggevende plannen worden opgezet, waarin onderlinge afstemming noodzakelijk is.”

3.2. Beeldplan inrichting Beuningse Plas

Naast het Beeldkwaliteitplan is ook aandacht besteed aan de vormgeving van de openbare ruimte. De algemene visie daarop is vastgelegd in het Beeldplan inrichting Beuningse Plas¹. Het beeldplan gaat nader in op de vormgeving van straten, groen, water en elementen die daaraan bijdragen, zoals bomen en ander groen, straatmeubilair, bruggen en verlichting. Ook wordt aandacht besteed aan de plaatsing van kunstwerken. Per onderdeel worden samenhangende suggesties gedaan, ondersteund door referentiebeelden. Korthedshalve wordt hier op deze plaats niet verder ingegaan en verwezen naar het Beeldplan inrichting Beuningse Plas.

3.3. Planologische regelgeving



Woonbuurt “De Parken” aan de Wolfsbossingel

¹ Het Beeldplan is opgezet in samenwerking tussen de afdelingen Civiele- en Cultuur Techniek en Ruimtelijke Ordening van de gemeente Beuningen, Gerard de Baaij-BOS, Advies praktijk in bos, natuur en opleidingen en Pouderoyen Compagnons Vormgeving van Stad en Land b.v.

De realisering van het woongebied "Beuningse Plas" (zuidelijk deel) vindt gefaseerd plaats via een aantal uitwerkings- en herzieningsplannen. Door het Beeldkwaliteitplan als leidraad te hanteren is een goede ruimtelijk-structurele samenhang gewaarborgd. Binnen dat kader zijn inmiddels de volgende woonbuurten gerealiseerd: "De Vaarten", "De Parken" en "De Entree".

Ten aanzien van de nog te realiseren deelplannen wordt het volgende opgemerkt:

1. het herzieningsplan "Geluidswalwoningen" vormt een strategisch bestemmingsplan. De realisering van de geluidswal tezamen met daarin geïntegreerde woningen heeft tot doel om een adequate akoestische afscherming van het wegverkeerslawaaï van de A73 te verkrijgen. Door deze wal ligt nagenoeg het gehele nieuwe woongebied buiten de 50 dB(A) contourlijn van deze weg. De realisering van de geluidswal staat gepland voor het jaar 2003; via een privaatrechtelijke overeenkomst is de aanleg hiervan verzekerd;
2. het herzieningsplan "De Waterplas" betekent een afronding van het oorspronkelijke plangebied Beuningse Plas. De uiteindelijke realisatie van de waterplas maakt een wezenlijk onderdeel uit van de reeds gerealiseerde dan wel in voorbereiding zijnde woonbuurten. Binnen dit plan is ook de "Oostelijke ontsluitingsweg" opgenomen. De aanleg van deze weg is op korte termijn noodzakelijk;
3. het herzieningsplan "De Slottuin" heeft betrekking op de centraal gelegen woonbuurt in de "Beuningse Plas": de spil, waaromheen alle bestaande en geprojecteerde woonbuurten zijn georiënteerd;
4. de uitwerkingsplannen "Het Ganzeneiland" en "Het Waterdorp" begrenzen de locatie "De Slottuin";
5. het voorliggend uitwerkingsplan "De Rietlanden" heeft betrekking op het gebied, dat wordt begrensd door de Lagunesingel en de geluidswal.

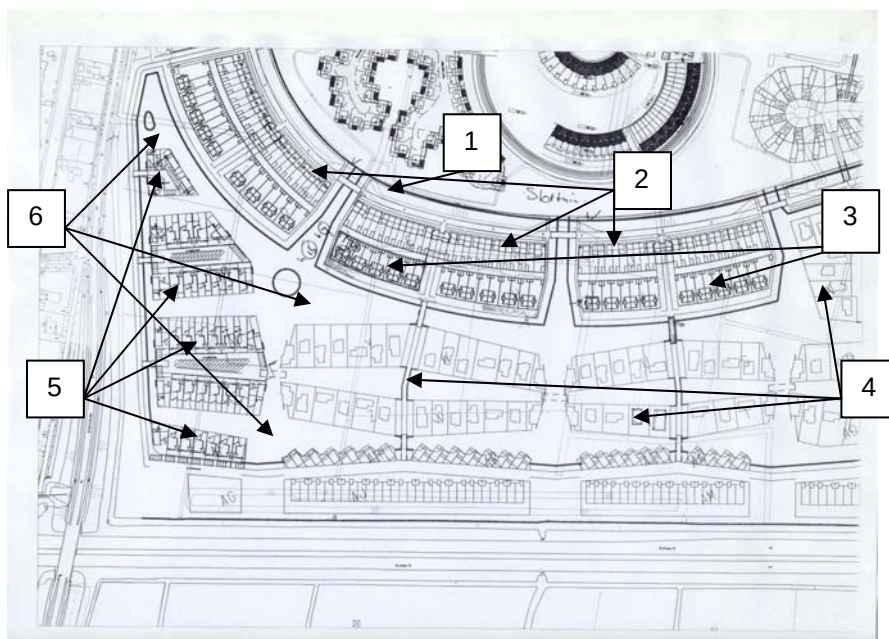
De noodzakelijk planologische juridische regeling wordt aldus via drie bestemmings- en drie uitwerkingsplannen verkregen. Voor deze werkwijze is gekozen, daar de eerstgenoemde drie deelgebieden in het bestemmingsplan "Beuningse Plas" een onvoldoende kader vinden. Om een en ander op een correcte wijze te regelen, is besloten om voor deze deelgebieden partiële herzieningsplannen op te stellen. De plannen voor de woonbuurten zijn gedetailleerd afgestemd op de ontwikkelde bouwplannen. Dit betekent, dat deze - na goedkeuring door Gedeputeerde Staten - tevens dienst doen als beheersplan.

Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat binnen het noordelijk deel van de Beuningse Plas de woonbuurt "Hogewald" middels een uitwerkingsplan is gerealiseerd.

4. UITWERKINGSGEBIED “DE RIETLANDEN”

Het stedenbouwkundig ontwerp is in samenspraak tussen de stedenbouwkundige, architecten en landschapsarchitecten tot stand gekomen. Doel van deze samenspraak is een optimaal op elkaar afgestemde uitwerking te krijgen. In dit hoofdstuk wordt de beoogde opzet systematisch toegelicht.

4.1. Planopzet in hoofdlijnen



Verkavelingsplan De Rietlanden

Op vorenstaande afbeelding is het verkavelingsplan voor de Rietlanden weergegeven. Dit verkavelingsplan is gebaseerd op de volgende hoofdlijnen:

1. **Lagunesingel.** De Lagunesingel vormt een structuurbepalende ontsluitingsweg voor het gehele woongebied. Vanaf deze weg worden de verschillende deelgebieden binnen de Rietlanden en de ten zuiden daarvan geprojecteerde geluidswalwoningen ontsloten;
2. **Bebouwing Lagunesingel.** Overeenkomstig het beeldkwaliteitplan wordt de Lagunesingel door een strakke lijnbebouwing begrensd. Deze geschakelde woningen vormen een wand en ondersteunen de lijnvorming van de Lagunesingel. Ter verhoging van de omgevingskwaliteit vindt het parkeren van de eigen auto's bij deze woningen aan de achterzijde plaats;
3. **Halfvrijstaande woningen.** Grenzend aan de bebouwing langs de Lagunesingel ligt een lijnvormige bebouwing van halfvrijstaande woningen. Deze zijn met hun voorzijde georiënteerd op het water van de Rietlanden;

4. **Eilanden.** Ten zuiden van de strakgevormde bebouwing langs de Lagunesingel worden enkele eilanden gerealiseerd. Op deze eilanden wordt een grote vormvariatie van bebouwing voorgestaan. De nadruk ligt op vrijstaande woningen met een sterk individueel karakter. De ontsluiting vindt plaats via een zijweg van de Lagunesingel. De precelen grenzen met hun achterzijden aan de brede waterpartijen, die de Rietlanden kenmerken;
5. **Woonwerkcombinaties "De Ambachten".** Overeenkomstig de ideeën vanuit het Beeldkwaliteitplan wordt de westrand van het woongebied ingevuld met zogenaamde woonwerkcombinaties. Hiertoe wordt op 3 eilanden en een klein "vast" deel aan de zuidzijde de ontwikkeling van geschakelde woningen voorgestaan. In de "schakels" kan bedrijvigheid worden uitgeoefend;
6. **Rietlanden/waterpartijen.** Het structurele kenmerk van de Rietlanden zijn de brede waterpartijen met water- en oeverplanten. Deze lopen in oostwest, alsmede in noordzuidrichting en bepalen de structuur en de sfeer van deze woonbuurt. Op enkele plaatsen worden deze waterpartijen verbonden met de centrale waterpartij van de Lagune.

Binnen deze randvoorwaarden ontstaat een bijzonder, waterrijk woonmilieu.

4.2. Woningdifferentiatie

Woonvisie KAN 2002

Met de Woonvisie KAN 2002 willen de samenwerkende gemeenten hun doelen op het gebied van wonen nastreven. Keuzevrijheid op de regionale woningmarkt is een centraal thema. Essentieel daarbij is een voldoende aanbod in de verschillende marktsegmenten in de gewenste kwaliteiten en woonmilieus. Het ingezette beleid van woonruimteverdeling, duurzaam bouwen, woningdifferentiatie-afspraken en het bevorderen van kwaliteit worden gecontinueerd. Een extra woningproductie in de KAN-regio is noodzakelijk om de spanning op de woningmarkt te verminderen. Mede rechtdoende aan het met de provincie gesloten convenant zijn in de planopzet de mogelijkheden voor woningbouw in een landelijke setting opgenomen.

Regionale differentiatieafspraken

Aan de hand van de meest recente inzichten in gerealiseerde en geplande woningen wordt de door het KAN vastgestelde woningdifferentiatie nagestreefd. In navolgende tabel zijn deze gegevens terug te vinden. Er wordt gedifferentieerd in 5 categorieën woningen zoals weergegeven in onderstaande tabel.

	Stichtingskosten	Percentage woningen
Sociale huur	Aftoppingsgrens	17%
Sociale koop	< € 147.500	19%
Duur –	< € 192.900	23%
Duur +	< € 249.600	29%
Duur ++	> € 249.600	13%

In de tabel zijn de gerealiseerde woningen in de periode 1999-2002 verdeeld over de differentiatiecategorieën, zoals die zijn vastgelegd in de regionale differentiatie-afspraken vanaf 2001.

Op 20 november 2002 heeft overleg plaatsgevonden tussen een vertegenwoordiging van het KAN, een ambtelijke vertegenwoordiging van de provincie Gelderland en een vertegenwoordiging van het gemeentebestuur van Beuningen. De gemeente heeft in dit gesprek het voorgenomen beleid ten aanzien van het realiseren van woningbouw uiteengezet. De door de gemeente nagestreefde kwalitatief hoogwaardige ruimtelijke invulling van de woongebieden in het Beuningse Plasgebied en bij Ewijk wordt door de provincie gewaardeerd.

Woningdifferentiatie gemeente Beuningen 1999 - 2010

	sociale huur		sociale koop		duur -		duur +		duur ++		totaal
	absoluut	%	absoluut	%	absoluut	%	absoluut	%	absoluut	%	
Gerealiseerde woningen 1999-2002	0	0%	9	16%	18	33%	14	25%	14	25%	55
Geplande woningen 2003-2005											
centrum oost	50		50								100
Slottuin	50				49						99
Ganzenelland									13		13
Hogewald II					29						29
Ambachten					26		13				39
Lagune			75				56				75
Singel									68		68
Eilanden									23		23
Veranda					60						60
Walwoning							50				50
Waterdorp									104	17%	104
Totaal gepland	100	16%	125	20%	164	27%	119	19%	104	17%	612
Totaal gerealiseerd + gepland tot 2005	100	15%	134	20%	182	27%	133	20%	118	18%	667
Geplande woningen 2005-2010											
Asdonck					30		30				60
Beuningse Plas Boomgaarden (Plas)							10				10
Waelwick	20				20						40
Kloostertuin Weurt	50										50
Structuurschets Winssen					40		65		45		150
RK kerk	20		15								35
Rest					2		4		4		10
Totaal gepland 2005-2010	90	25%	15	4%	92	26%	109	31%	49	14%	355
Totaal gerealiseerd + gepland tot 2010	190	19%	149	15%	274	27%	242	24%	167	16%	1022
Ewijk om differentiatie afspraken te halen	101,52	13%	197,18	25%	145,06	18%	286,38	36%	69,86	9%	800
Totale woningbouw 1999-2010	291,52	16%	346,18	19%	419,06	23%	528,38	29%	236,86	13%	1822
differentiatie afspraken KAN		17%		19%		23%		29%		13%	101%

De gemeente Beuningen zal de regionale differentiatieafspraken van 2001 nastreven. In de periode 1999-2002 zijn slechts 55 woningen gerealiseerd. Wat betreft de differentiatie is daardoor een niet representatief beeld ontstaan. De geplande woningen in de periode

2003-2005 in Beuningen-Centrum Oost en het zuidelijk deel van de woonwijk Beuningse Plas resulteren in een woningdifferentiatie, die nagenoeg overeenstemt met de regionale afspraken. Periodiek zal het gemeentebestuur het KAN hiervan op de hoogte stellen.

In de rijen geplande woningen 2003-2005 zijn de woningbouwprojecten vermeld waarvan met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan worden gesteld dat zij zullen worden gerealiseerd. Als de differentiatie wordt bezien van deze woningen tezamen met de recent gerealiseerde woningen blijkt dat de differentiatieafspraken voor de categorieën sociale huur, sociale koop en goedkope koop gehaald worden. De categorie middeldure koop is iets ondervertegenwoordigd terwijl de categorie dure koop iets is oververtegenwoordigd.

In de rijen geplande woningen 2005-2010 zijn de woningbouwplannen van de gemeente op de wat langere termijn weergegeven. Het moge duidelijk zijn dat deze plannen met iets meer onzekerheden worden omgeven. De differentiatie na het realiseren van deze plannen laat een ondervertegenwoordiging van de sociale koop zien en een lichte oververtegenwoordiging van de goedkope koop en de dure koop.

De opgetreden scheefheid is in de rij "Ewijk" gecorrigeerd. Gelet op de verwachte looptijd van dit woningbouwplan en het aantal geplande woningen kan een optredende onder- dan wel over vertegenwoordiging van één van de differentiatiecategorieën in dit bouwplan worden gecorrigeerd.

Convenant duurzaam bouwen.

Bij nieuwbouw en het beheer van woningen alsmede bij de uitvoer van grond-, weg- en waterbouwwerkzaamheden worden de afspraken uit het Regionale convenant duurzaam bouwen 2000 KAN in acht genomen.

Woningdifferentiatie De Rietlanden

Volgens de nu voorliggende bouwplannen worden binnen het uitwerkingsgebied de volgende woningaantallen gerealiseerd:

Locatie	Bouwwijze	Prijssegment	Aantal
Lagunesingel	Geschakeld	Middelduur tot duur	75
	Halfvrijstaand	Middelduur	56
De Eilanden	Vrijstaande woningen	Duur	68
De Ambachten	Geschakelde vrijstaande woningen	Middelduur tot duur	39
Totaal			238

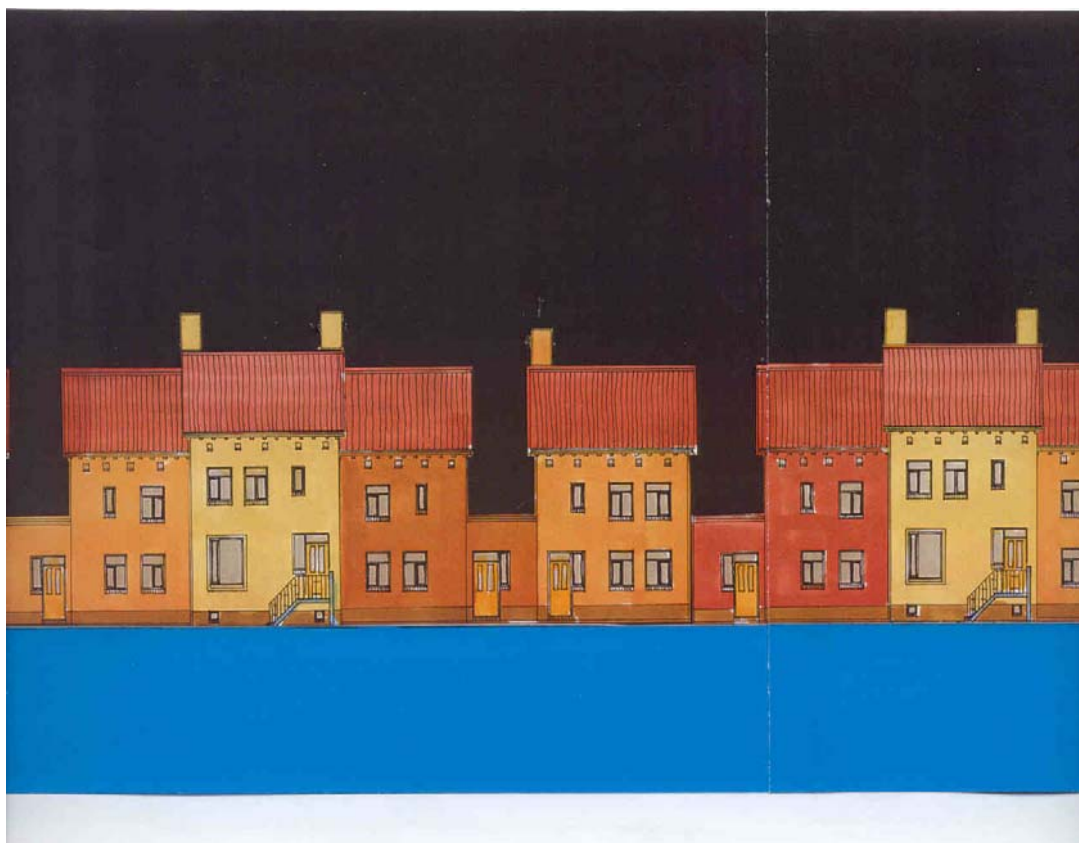
Uit deze tabel blijkt, dat er binnen het plangebied circa 238 woningen worden gebouwd. Deze woningen worden overwegend in het dure

marktsegment gerealiseerd. Deze woningdifferentiatie sluit - zoals in het voorgaande is beargumenteerd - aan op het gemeentelijk streven om binnen de kern Beuningen het nu te grote aanbod aan goedkope tot middeldure woningen aan te vullen. Dit leidt tot een groter en beter evenwicht in het aanbod van woningen.

4.3. Uitwerking Lagunesingel

De Lagunesingel loopt langs de zuidrand van de centrale ruimte binnen de Beuningse Plas. Deze singel krijgt alleen aan de zuidkant een begeleiding door bebouwing. Dit betekent, dat er een sterke visueelruimtelijke oriëntatie ontstaat met de omgeving. De weg wordt als verblijfsgebied (30 km/uur) ingericht. De rijbaan wordt daarbij aan beide zijden door ruime groenstroken begeleid. Deze groenstroken worden ingericht met gras, hagen en bomen.

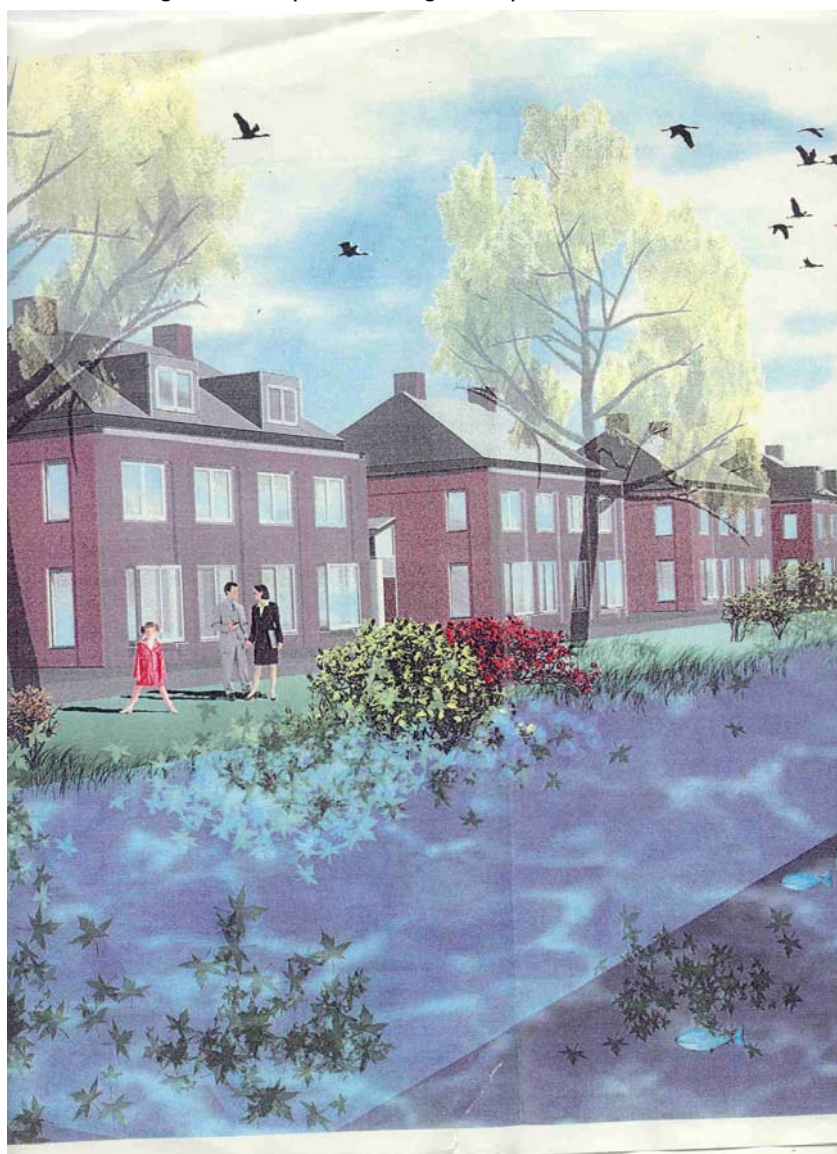
4.4. Uitwerking bebouwing Lagunesingel



Gevelbeeld Lagunesingel

De begeleidende bebouwing bestaat overwegend uit geschakelde eengezinswoningen. Deze worden volgens het vorenstaand gevelbeeld gerealiseerd. Dit gevelbeeld heeft de volgende kenmerken:

1. er worden twee bouwlagen gerealiseerd en een duidelijke kap;
2. de vormgeving per pand heeft een sterk gevarieerd, individueel karakter;
3. de architectuur is gebaseerd op een historisch ontwerpthema en een daarop afgestemde detaillering. Dit sfeerbeeld sluit sterk aan op de geprojecteerde bebouwing in de Slottuin;
4. de woningen krijgen diepe achtertuinen. Aan de achterzijde worden niet alleen bergingen gebouwd, maar ook een overdekte parkeervoorziening op eigen erf gerealiseerd. Mede hierdoor wordt de parkeerdruk langs de Lagunesingel geminimaliseerd en wordt het totale wegbeeld rustiger door de afwezigheid van een groot aantal inritten;
5. bijzonder is, dat de ontsluiting van de achterliggende Rietlanden onder zogenaamde poortwoningen loopt.



Halfvrijstaande bebouwing langs één van de waterpartijen

De zuidkant van deze bouwblokken worden overwegend met halfvrijstaande woningen ingevuld. Deze bebouwing heeft de volgende kenmerken:

1. een situering in een duidelijke rooilijn;
2. de bebouwing wordt in twee bouwlagen met een duidelijke kap gerealiseerd;
3. de woningen krijgen redelijk diepe achtertuinen. Aan de achterzijde worden niet alleen bergingen gemaakt, maar ook een overdekte parkeervoorziening op eigen erf;
4. de bebouwing krijgt een traditionele, wat statige vormgeving.

4.5. Uitwerking zuidelijke eilanden

Deeilanden in het gebied worden volledig ontwikkeld met vrijstaande woningen. Eén van deze eilanden sluit ook aan op de Lagunesingel. Dit eiland is geprojecteerd aansluitend op de Reekstraat. Mede hierdoor wordt de beoogde sfeer van deze zone langs de Lagunesingel voelbaar.



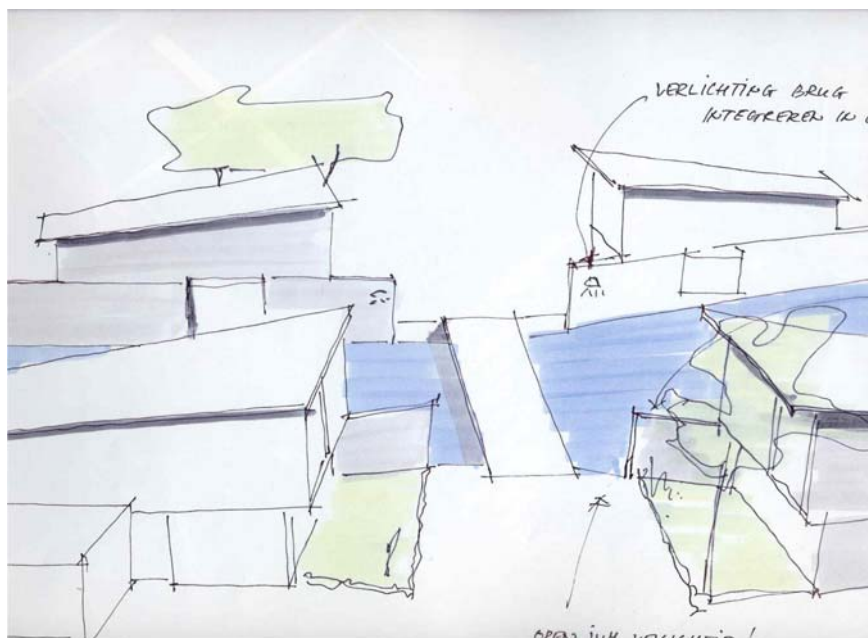
Eilanden in zuidelijk deel van de Rietlanden

De bebouwing op de eilanden wordt volgens het volgende ordeningsprincipe gerealiseerd:

1. er wordt aan de west- respectievelijk oostzijde een duidelijke entree voor voetgangers en fietsers gerealiseerd. Dit entreegebied is relatief smal geprofileerd;
2. de verkeersontsluiting voor onder andere auto's doorsnijdt de eilanden in noord-zuidrichting. Een langzaamverkeersroute loopt van west naar oost over de eilanden;
3. het centrum van de twee grote eilanden wordt gevormd door een langgerekt verblijfsgebied. De inrichting zal een informeel karakter dragen;
4. de breedte van de aangrenzende kavels varieert. Dit geldt ook voor de bebouwing. Er wordt de ontwikkeling van circa 5 woningtypes in

een gevarieerde situering voorgestaan. Tezamen met de wisselende kavelbreedte resulteert een en ander in een gevarieerd, kleinschalig straatbeeld;

5. de bebouwing bestaat in principe uit twee bouwlagen met een flauwe kap. De bebouwing heeft een moderne uitstraling met een eigenzinnig karakter;
6. er wordt op eigen erf tenminste 1 parkeerplaatsen aangelegd. Mede hierdoor wordt de parkeerbelasting op het openbaar gebied tot een minimum teruggebracht;
7. de percelen grenzen met de achterzijden aan de waterpartijen. De inrichting van deze achtertuinen zal op een zorgvuldige wijze dienen plaats te vinden. Immers, deze zijn vanuit de aangrenzende bebouwing en woonstraten duidelijk waarneembaar en bepalen dan ook het stedenbouwkundig beeld.

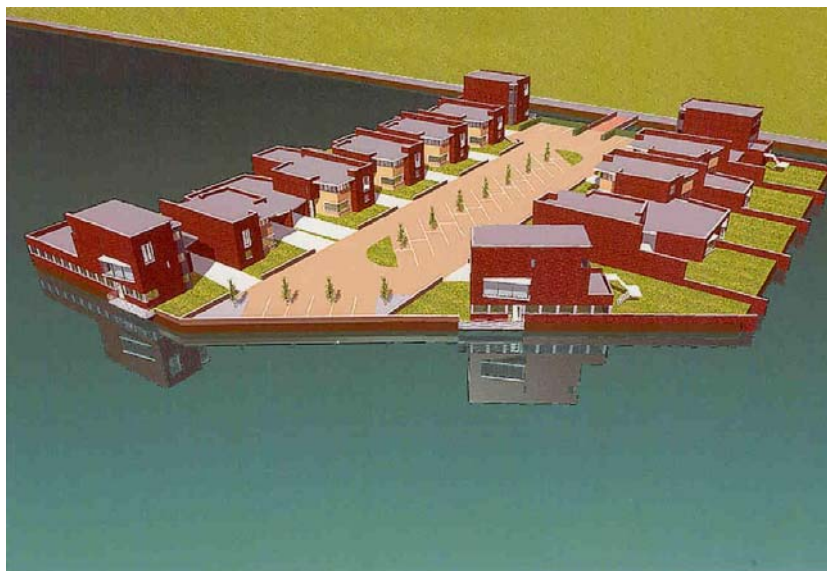


Impressie van de bebouwing en de voet/fietsverbinding tussen eilanden

4.6. Uitwerking De Ambachten

Op De Ambachten wordt voorzien in de ontwikkeling van zogenaamde woon-werkcombinaties. Uit ervaringen blijkt, dat er binnen de gemeente Beuningen een duidelijke belangstelling is om bij de woning een bedrijf uit te oefenen. Het merendeel van de woonmilieus leent zich niet voor dit gebruik, daar al snel overlast voor omwonenden kan ontstaan. Anderszins zijn ook de gemeentelijke bedrijventerreinen voor deze doeleinden niet geschikt. Zowel de woonfunctie als de schaalgrootte van deze activiteiten zijn strijdig met het productiemilieu op de bedrijventerreinen. Om onder meer deze redenen heeft het

gemeentebestuur gezocht naar een locatie binnen het woongebied Beuningse Plas. De westkant van deze locatie is voor deze doeleinden als geschikt bevonden en ook als zodanig in het vigerend bestemmingsplan omschreven.



Woonwerkcombinaties op De Ambachten

De Ambachten krijgen een individuele hoofdbebouwing, die door middel van aanbouwen aan elkaar is geschakeld. Deze bebouwing is gebaseerd op de volgende kenmerken:

1. de eilanden worden vanaf de parallel aan de Wilhelminalaan lopende ontsluitingsweg ontsloten;

2. centraal op de eilanden wordt een verharde ruimte aangelegd. Deze ruimte wordt vrijwel volledig in beslag genomen door verkeers- en parkeervoorzieningen. De omvang van deze openbare parkeervoorzieningen is relatief ruim, zodat bezoekers en werknemers hier eenvoudig kunnen parkeren;
3. ook op eigen erf zal het nodige aantal parkeerplaatsen worden aangelegd. In ieder geval zal per kavel moeten worden voorzien in de aanleg van tenminste één parkeerplaats;
4. de woningen worden in principe “vrijstaand” gebouwd;
5. door middel van aanbouwen worden deze bouwmassa's met elkaar verbonden. Deze aanbouwen liggen enkele meters achter de voorgevelrooilijn. Hierdoor ontstaat een gevarieerd bebouwingsbeeld;
6. de grootte en het gebruik van deze bijgebouwen mogen variëren. Uiteraard zal een deel van de kavel te allen tijde de functie van tuin bij de aangrenzende woning dienen te vervullen.

4.7. Waterpartijen

Tussen de eilanden liggen aaneensluitende waterpartijen. Deze geven het gehele woongebied een bijzonder thema. De inrichting van deze waterpartijen zal variëren van open water tot plasdrassituaties met een begroeiing van water- en oeverplanten.

4.8. Exploitatie

De economische haalbaarheid is verzekerd binnen het totaal van de exploitatie van het vigerende “Bestemmingsplan Beuningse Plas”, zuidelijk deel.

5. MILIEU

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de milieuaspecten rond de ontwikkeling van “De Rietlanden”.

5.1. Waterhuishouding

De Watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het kader voor de Watertoets is het vigerend beleid (vierde Nota waterhuishouding, Waterbeleid 21e eeuw, Europese Kaderrichtlijn water, vijfde Nota over de ruimtelijke ordening, beleidslijn Ruimte voor de rivier). De Watertoets wordt uitgevoerd binnen de bestaande wet- en regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening en water.

De Watertoets geeft de inbreng van water een plaats in de procedures over ruimtelijke plannen en besluiten, zoals streek- en bestemmingsplannen, en vormt als het ware een verbindende schakel tussen het waterbeheer en de ruimtelijke ordening. De Watertoets heeft, zoals vastgelegd in de Startovereenkomst WB21, een integraal karakter: alle relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen.

1 De waterhuishoudkundige consequenties van het ruimtelijke plan

In het uitbreidingsplan de Rietlanden zijn zo veel mogelijk woningen gesitueerd aan water. In hoofdstuk 4 zijn de verschillende deelgebieden en de oriëntatierichting van de woonblokken weergegeven. Het merendeel van de geprojecteerde bebouwing op de eilanden en de Ambachten grenst met de achtertuinen aan op het water. In het noordelijk plandeel zijn de woningen aan een woonstraat respectievelijk de Lagunesingel gesitueerd. Deze verkeersruimten liggen daarmee tussen de voorgevels en de aangrenzende waterpartijen.

Functietoekenning

Aan de waterpartijen in stedelijk gebied kunnen verschillende functies worden toegekend. Hiervoor zijn functietypen gedefinieerd die bestaan uit een onderling samenhangend geheel van doelstellingen met betrekking tot waterkwaliteit, waterkwantiteit, natuurwaarden, inrichting en onderhoud.

Er worden onderscheid gemaakt in de volgende functietypen:

1. natuurlijk water;
2. belevingswater;
3. kijkwater.

In de Rietlanden zal het water, waarvan beide oevers particulier eigendom worden, de functie krijgen van “kijkwater”. Al het overige water krijgt de functie “belevingswater”.

Voor de functietype “belevingswater” staat de actieve beleving centraal. Naast aandacht voor de natuur is er ruimte voor actieve recreatie waarbij burgers in fysiek contact staan met het oppervlaktewater. Door het contact met het water worden er eisen gesteld aan de waterkwaliteit en de veiligheid van de oevers. Om de diverse vormen van actieve recreatie mogelijk te maken zijn de waterpartijen zeer gevarieerd ingericht en kunnen zij onderling sterk verschillen.

Actieve natuurbeleving wordt mogelijk gemaakt door het aanleggen van vlonders, steigers, speelplateaus, speelelementen, fontein e.d. Daarnaast zijn er mogelijkheden voor varen, vissen, kanoën etc. Oever- en waterplanten sieren op diverse plaatsen de waterpartijen. De oeverinrichting is minimaal voor 60% natuurvriendelijk ingericht.

Ontgrondingsvergunning

Voor aanleg van de waterpartijen is door de Provincie Gelderland een zogenaamde ontgrondingsvergunning afgegeven. Deze vergunning is op 18 juli 2002 onherroepelijk geworden.

2 Motivatie en afweging in hoeverre en in welke mate vasthouden wel of niet mogelijk is, mede gelet op de waterkwaliteit en verdroging, binnen het desbetreffende plangebied.

In het woongebied "de Rietlanden" is in overleg met het Waterschap Rivierenland een plan opgesteld voor de waterhuishouding. De Rietlanden is een onderdeel van de Beuningse Plas. De waterpartijen sluiten in de toekomst aan op de grote plas, die ten oosten van het woongebied zal worden gerealiseerd.

Dit gebied kenmerkt zich door gebiedseigen water. In het plan is het polderwater gescheiden van het watersysteem in de wijk. Het waterpeil volgt zoveel mogelijk het peil van de poldersloten. Gemiddeld komt het waterpeil op 6.60m + NAP. Waterhuishoudkundig kan het peil 0,30m stijgen en dalen. Constructief dient met een marge van 0,50m rekening te worden gehouden.

Al het regenwater dat neerkomt binnen het gebied van de Beuningse Plas, waar de Rietlanden een onderdeel van is, wordt geborgen binnen het plangebied.

3 Riolering

Binnen de Rietlanden wordt gestreefd naar 100% afkoppelen. Dat betekent dat al het regenwater of op het oppervlaktewater wordt geloosd of in het grondwater terecht komt. Op basis van dit uitgangspunt is het rioleringsstelsel ontworpen.

Rioleringsstelsel

In de Rietlanden wordt een verbeterd gescheiden stelsel aangelegd waarbij het dakwater van de woningen naar oppervlaktewater wordt afgevoerd. Dit betekent dat er geen overstorten zitten op het oppervlaktewater. Voor de berekening van de riolering is een basisrioleringsplan opgesteld, dat goedgekeurd is door het Waterschap.

Infiltratievoorzieningen

Het regenwater dat valt op het verhardoppervlak van de wegen wordt via infiltratie afgevoerd naar het oppervlaktewater. Dit geschiedt voor een deel via een bodeminfiltratie, voor een ander deel met name langs de Lagunesingel gebeurt dat met behulp van een Wadi.

4 Beheer van het oppervlaktewater

Het beheer van oppervlaktewater gaat verzorgd worden door het Waterschap Rivierenland. Het beheer strekt zich van insteek tot insteek van de oeverlijn. Het beheer en onderhoud van de oevers worden gedifferentieerd toegepast en richt zich zowel op het beschermen van natuurwaarden als op het behouden van de beleevingswaarde.

Het onderhoud binnen de beheerzone is verdeeld in een openbaar gebied en een particulier gebied. Het water dat grenst aan de oeverlijn dat ligt op particulier terrein zal over een strook van 3m door de particulier onderhouden worden. In deze zone mag hij eventueel een vlonder of een steiger aanbrengen binnen het wettelijk kader. Over het onderhoud van de overige zone binnen het beheergebied van het Waterschap zullen tussen de gemeente en het Waterschap nadere afspraken worden gemaakt.

5.2. Akoestisch onderzoek

De geluidzone van de rijksweg A73 loopt binnen het plangebied. Voor het plangebied is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Cauberg-Huygen, raadgevende ingenieurs bv (rapport 20001248-3). De akoestische situatie in het voorliggend bestemmingsplan is enigermate gewijzigd. Het gemeentebestuur heeft afgezien van het voornemen om ten zuiden van de Reekstraat de zogenaamde observant aan te leggen.

Naar aanleiding van deze wijziging is in opdracht van de gemeente Beuningen door het voornoemd bureau een aanvullend akoestisch onderzoek opgesteld (nr. Pro/20021677-3/Pbe d.d. 16 oktober 2002).

Uit het aanvullend onderzoek blijkt, dat het komen te vervallen van de observant resulteert in een toename van de optredende geluidbelastingen en overschrijding van de grenswaarden. Ter vervanging van de observant dient een aanvullend scherm te worden geplaatst in het verlengde van de geluidwalwoningen aan de zuidoostzijde van het plan. De lengte van het aanvullend scherm dient 250 m te bedragen. De hoogte van het scherm dient 10 meter ten opzichte van het lokale maaiveld te bedragen.

Door het realiseren van de geluidswal langs de rijksweg A73 ligt de 50 dB(A) contourlijn direct ten noorden van deze geluidswerende voorziening. De aanleg van deze geluidswerende voorziening is privaatrechtelijk verzekerd. Dit betekent, dat deze voorziening aanwezig zal zijn op het moment, dat de woningen worden gebouwd c.q. bewoond.

In het voornoemd akoestisch onderzoek is ook de geluidsinvloed van de Wilhelminalaan meegenomen. De 50 dB(A) contourlijn ligt op 50 meter uit de as van de Wilhelminalaan. Deze geluidsbelasting is berekend bij een rijsnelheid van 60 km/uur. De geprojecteerde woningbouw van de Ambachten ligt op een afstand > 50 meter. Dit betekent, dat deze woningen aan de gestelde grenswaarden van de Wet geluidhinder voldoen.

5.3. Archeologisch onderzoek

Het onderhavige gebied is op de kaarten (gedateerd april 1998) behorende bij de Archeologische Monumentenkaart Gelderland niet aangemerkt als gebied met archeologische waarden. Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden hebben de gronden een middelhoge verwachtingswaarde.

De archeologische waarden zijn nader onderzocht. De resultaten zijn vastgelegd in het rapport "Raaprapport 858 I, concept 20 november 2002".

Op basis van bekende gegevens (bureauonderzoek) kon de archeologische verwachting voor het plangebied niet eenduidig worden vastgesteld. Uit het booronderzoek blijkt, dat de geologische opbouw wordt gedomineerd door een grote, dagzomende pleistocene terrasopduiking in het centrale deel van het plangebied. Omdat andere markante reliëfverschillen (geulinsnijdingen of lokale opduikingen)

ontbreken, kan het (oorspronkelijke, tegenwoordig afgedekte) pleistocene landschap in het plangebied als weinig markant worden getypeerd.

Een middelmatige tot hoge archeologische verwachting geldt eventueel voor het hoogste gedeelte van het pleistocene terras. Hier is op een maïsakker een oppervlaktekartering uitgevoerd, waarbij geen relevante vondsten zijn gedaan. Ook de boringen op deze akker hebben geen archeologische indicatoren opgeleverd.

Tijdens het inventariserend archeologisch onderzoek zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen, die kunnen duiden op de aanwezigheid van archeologische resten. Er worden in het plangebied geen (belangrijke) archeologische sporen verwacht. Deze conclusie is ook van toepassing voor de niet onderzochte percelen. Op basis van het booronderzoek op de aangrenzende percelen geldt ook voor deze percelen een lage archeologische verwachting.

Op basis van de resultaten van het inventariserend archeologisch onderzoek worden geen aanbevelingen voor vervolgonderzoek gedaan. Op grond van het ontbreken van aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische resten gelden vanuit archeologisch oogpunt geen bezwaren en/of beperkingen ten aanzien van de geplande ontwikkelingen.

5.4. Bodemonderzoek

In het kader van de geplande ontwikkeling van de Beuningse Plas is in opdracht van gemeente Beuningen in november 2000 een verkennend bodemonderzoek en een waterbodemonderzoek uitgevoerd door HasKoning, projectnummer K2121.AO-R002. De opzet van het onderzoek is gebaseerd op de Nederlandse Voornorm voor verkennend bodemonderzoek (NEN 5740).

Doel

Het doel van het onderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en/of er beletsel is c.q. beperkingen zijn voor de beoogde activiteiten als gevolg van bodemverontreiniging.

Het onderzoek dient de volgende elementen te bevatten:

1. vooronderzoek met betrekking tot historische informatie, ligging en hypothese.
2. aan de hand van de toetsingswaarden uit de wet bodembescherming onderzoeken of er sprake is van een verontreinigings situatie en, indien dit het geval blijkt te zijn, moet een globaal inzicht zijn gegeven

in de aard, plaats en concentratie van de verontreinigde stoffen in de vaste bodem en het (on)diepe grondwater.

3. beschrijving van de beoogde activiteit(en).
4. aangeven mogelijke oorzaken/bronnen voor eventueel vastgestelde verontreiniging.
5. beschrijving van de actuele risico's voor de volksgezondheid in relatie tot de beoogde activiteit alsmede het risico van de verspreiding.
6. toetsing van gehalten aan de interventiewaarden uit de Wet bodembescherming (Wbb) om vast te stellen of het een ernstig geval van bodemverontreiniging betreft.
7. indien van toepassing, richtlijnen geven voor aanvullend of nader onderzoek.

Het onderzoek voldoet aan de gestelde norm (NEN 5740) voor bodemonderzoek in het kader van een bouwvergunningaanvraag. Het aangeleverde onderzoek is op bovenstaande punten beoordeeld. De beoordeling is hieronder puntsgewijs uitgewerkt.

Beoordeling

1. Historische informatie

De onderzoekslocatie is in gebruik als agrarisch gebied. In totaal zijn zes percelen onderzocht. Op de totale locatie van het zuidelijk deel van de Beuningse Plas zijn watergangen met een totale lengte van 2 kilometer aanwezig, daarnaast is er een A watergang met een lengte van 0,5 kilometer.

2. Bodemkwaliteit (onderzoeksresultaten die betrekking hebben op De Rietlanden)

Perceel A

- In de bovengrond is een licht verhoogde concentratie met PAK's gemeten. Zintuiglijk zijn plaatselijk puin en kolengruis aangetroffen in de boringen.
- In de ondergrond is een licht verhoogde concentratie van cadmium gemeten.
- In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties zink en arseen aangetroffen.

Perceel B

- In de bovengrond is een matige verontreiniging met PAK gemeten. Tevens is een licht verhoogde concentratie met minerale olie aangetroffen. Zintuiglijk zijn koolresten in de bovengrond aangetroffen. In het mengmonster met de PAK verontreiniging zit een sintelhoudend monster. Deze is hoogst waarschijnlijk de oorzaak van het aangetroffen gehalte.
- In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen.
- In het grondwater is een licht verhoogd gehalte zink aangetroffen.

Perceel C

- In de boven- en ondergrond zijn geen verhoogde concentraties gemeten.
- In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties zink en arseen aangetroffen.

Perceel D

- In de kleiige bovengrond is een licht verhoogde concentratie cadmium gemeten.

- In de ondergrond zijn licht verhoogde concentraties minerale olie en PAK aangetroffen.
- In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties zink en arseen aangetroffen.

Perceel E

- In de bovengrond is een licht verhoogd EOX gehalte gemeten.
- In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen.
- In het grondwater is een matig verhoogde concentratie zink aangetroffen.

Perceel F

- In de bovengrond zijn licht verhoogde concentraties EOX en minerale olie gemeten.
- In de ondergrond worden licht verhoogde concentraties met nikkel, PAK en minerale olie gemeten.
- In het grondwater is een licht verhoogde concentratie zink en een sterk verhoogde concentratie arseen aangetroffen. Bij een herbemonstering is een matig verhoogde concentratie arseen aangetroffen.

Waterbodem

- De waterbodem gelegen in het noordwesten van de onderzoekslocatie (perceel F) wordt ingedeeld in klasse 1. De waterbodem in de overige watergangen wordt ingedeeld in klasse 0.

3. Beoogde bestemming (gebruik)

Wonen met moestuin.

4. Mogelijke oorzaken/bronnen voor de vastgestelde verontreiniging

De verhoogde concentraties in de bovengrond worden vermoedelijk veroorzaakt door het aangetroffen puin, kolengruis en sintels. De verhoogde concentraties in het grondwater zijn vermoedelijk van nature aanwezig.

5. Actuele risico's ten aanzien van het beoogde gebruik, risico's van verspreiding

De overschrijdingen van de plaatselijk aangetroffen gehalten in de vaste bodem zijn onderworpen aan een risico-evaluatie op basis van de VNG/RIVM publicatie "bouwen op verontreinigde grond" (1995), uitgaande van "wonen met moestuin". Daarbij worden voor de aangetroffen gehalten de gebruiksspecifieke toetsingswaarden niet overschreden.

6. Toetsing aan de interventiewaarden uit de Wet bodembescherming

De gemeten gehalten/concentraties in de bovengrond liggen meestal onder de streefwaarde of overschrijden deze slechts in geringe mate en liggen beduidend beneden de interventiewaarden, zodat het nemen van milieutechnische maatregelen in het kader van de Wet bodembescherming niet aan de orde is. De gemeten concentraties voor PAK op perceel B liggen boven het criterium voor nader onderzoek, maar beneden de interventiewaarde. In het kader van de Wet Bodembescherming dient een onderzoek uitgevoerd te worden om meer inzicht in de verontreiniging te krijgen. Het puin is waarschijnlijk de bron

van de verontreinigingen met PAK. De grond met de verontreiniging wordt afgegraven. Een vervolg onderzoek wordt ook niet noodzakelijk geacht. Bij de afvoer van de grond dient rekening met de matige verontreiniging met PAK gehouden te worden. De verhoogde concentraties in het grondwater worden gerelateerd aan verhoogde achtergrond-waarden in de regio.

7. Conclusies en richtlijnen voor eventueel aanvullend onderzoek en het nemen van sanering- en/of milieutechnische maatregelen

De conclusies van de beoordeling zijn:

- dat de resultaten van het onderzoek in relatie tot de bestemming geen aanleiding geven voor het uitvoeren van een nader onderzoek en/of het nemen van milieutechnische maatregelen;
- dat op basis van de voorliggende onderzoeksgegevens er geen redenen zijn welke een beletsel of beperking vormen ten aanzien van de beoogde bouwplannen op de betreffende locatie;
- dat op basis van de vastgestelde verontreinigingsgraad de eventueel te ontgraven grond niet vrij in gebruik is. Het is **niet** toegestaan op basis van de voorliggende gegevens de grond **buiten** de locatie multifunctioneel vrij toe te passen.

Indien bij de grondwerkzaamheden duidelijk afwijkend (bodem)materiaal en/of verontreinigingen worden waargenomen, dan dient dit apart te worden gehouden en separaat te worden onderzocht, voorafgaande aan de toepassing.

Het verdient aanbeveling de bij de werkzaamheden vrijkomende grond binnen de locatie te verwerken. Hieraan zijn geen restricties verbonden. De bovengrond en plaatselijk de ondergrond van de kavel is volgens het uitgevoerde bodemonderzoek licht verontreinigd. De vrijkomende grond kan mogelijk worden gebruikt als Categorie I bouwstof en eventueel ongeïsoleerd worden toegepast in een daartoe geschikt grootschalig werk. Op grond van het **Bouwstoffenbesluit** zal een partij aan te bieden grond eerst opnieuw separaat onderzocht moeten worden (na ontgraving) alvorens deze kan worden afgevoerd.

Indien niet met een gesloten grondbalans kan worden gewerkt dient minimaal een maand voorafgaand aan de daadwerkelijke afvoer, een melding te worden ingediend bij de gemeente waarnaar de grond wordt afgevoerd. De betreffende melding moet voldoen aan de eisen van het Bouwstoffenbesluit. Tenminste moet zijn vermeld:

- de locatie van het werk;
- de eigenaar van het werk,

- na voltooiing van de werkzaamheden dient tevens de totale hoeveelheid afgevoerde grond te worden doorgegeven.

De verantwoording voor het uitvoeren van voornoemde actiepunten ligt bij de opdrachtgever van de werkzaamheden.

5.5. Externe veiligheid (wegtransport)

Externe veiligheid wegtransport heeft betrekking op het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg. Om het risico van bepaalde activiteiten te beoordelen, is in Nederland een niveau gekozen waarboven het risico onaanvaardbaar gevonden wordt, het **maximaal toelaatbaar risico (MTR)**. Hierbij wordt in het geval van externe veiligheid onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR).

Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plek (buiten de inrichting) komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De grenswaarde voor nieuwe situatie bedraagt het niveau van 10^{-6} /jaar.

Het groepsrisico is de kans per jaar dat in één keer een groep mensen het dodelijk slachtoffer is van een ongeval. Het groepsrisico houdt rekening met het aantal mensen dat aanwezig is in de buurt van een inrichting (weg). De oriënterende waarde voor het groepsrisico is per km-route bepaald op $10^{-2}/N^2$. De oriënterende waarde houdt in dat bevoegd gezag daarvan gemotiveerd mag afwijken.

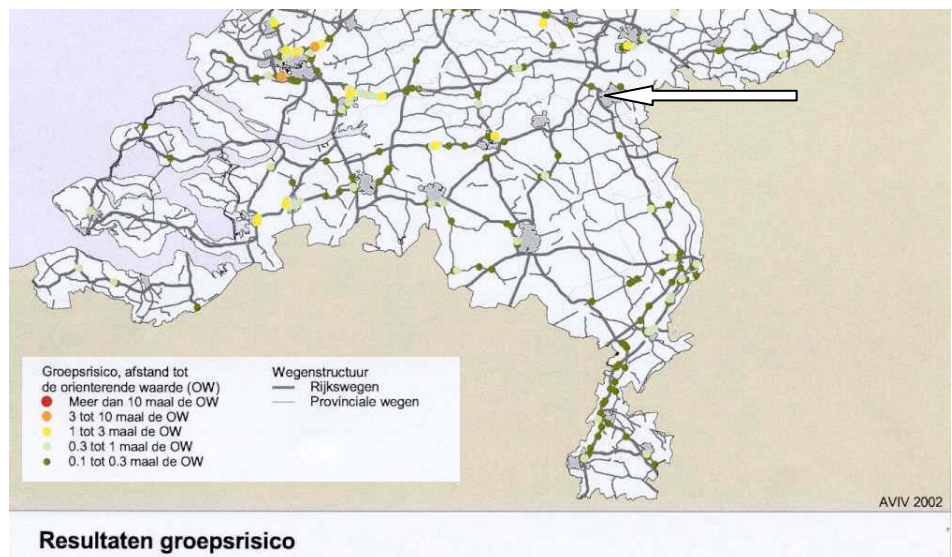
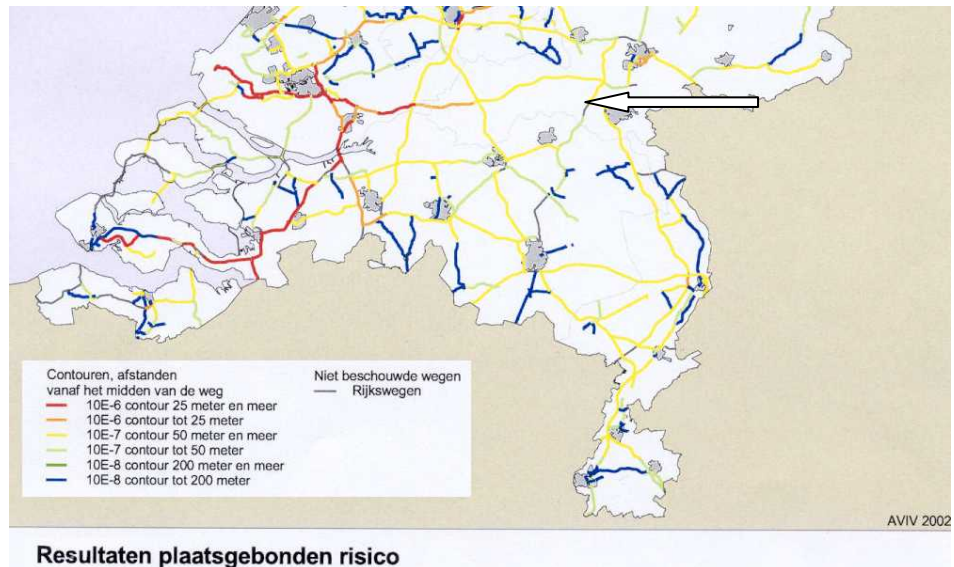
In 2003 is door AVIV een berekening gemaakt ten behoeve van de risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen². Uit de risicoatlas zijn zowel de plaatsgebonden als de groepsrisico's bepaald. In tabel 1 zijn zowel de PR als GR met de normering en resultaat weergegeven.

Tabel 1: Plaatsgebonden risico en groepsrisico langs de A73 ter hoogte van bestemmingsplan De Geluidswalwoningen.

Wegvak	Plaatsgebonden risico			Groepsrisico	
	Norm	Berekend		Norm	Berekend
A73 knp	1.0 meter	0.0 meter	140 meter	1.0	0.20
Neerbosch – Ewijk	10^{-6} /jaar	10^{-6} /jaar	10^{-7} /jaar	(10^0)	($10^{-0.69}$)

Uit de tabel blijkt dat zowel de norm voor het plaatsgebonden als groepsrisico niet overschreden wordt.

² Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen, AVIV 24 maart 2003, opdrachtgever Rijkswaterstaat Adviesdienst Verkeer en Vervoer.



5.6. Lokale luchtkwaliteit

In het kader van het Besluit luchtkwaliteit is de gemeente Beuningen verplicht te rapporteren over de luchtkwaliteit binnen haar gemeentegrenzen. In deze jaarlijkse rapportage wordt gebruikt gemaakt van de meest recente gegevens en inzichten om te komen tot een betrouwbare inschatting van de luchtkwaliteit.

De gemeente Beuningen heeft de luchtkwaliteit nader laten onderzoeken. De resultaten zijn vastgelegd in het rapport "De luchtkwaliteit langs de snelwegen A50 en A73 binnen de gemeente" d.d. 30 oktober 2002 en opgesteld door Royal Haskoning. Voor deze rapportage (over 2001) is gebruik gemaakt van berekeningen, afkomstig van Rijkswaterstaat over de bijdrage van de Rijkswegen A73 en A50. Hierbij is voor een tweetal stoffen, te weten Fijn stof (PM^{10}) en Stikstofdioxide (NO_2), op een 18-tal locaties de concentraties berekend.

2 van deze 18 locaties zijn gelegen op respectievelijk 40 en 100 meter afstand van de A73 binnen de nieuwbouwlocatie Beuningse Plas. Uit de berekeningen blijkt, dat op deze afstanden de plandrempel 2001 voor NO_2 niet wordt overschreden. Er is wel sprake van een overschrijding van de streefwaarde.

Gezien de overschrijding van de streefwaarde en ter beoordeling van eventuele gezondheidsrisico's is nader onderzoek uitgevoerd naar de betrouwbaarheid en achtergronden van de door Rijkswaterstaat aangeleverde resultaten. Kort samengevat luiden de conclusies van dit onderzoek als volgt:

- de gerapporteerde overschrijdingen zijn eerder een over- dan onderschatting van de werkelijk te verwachten waarden.
- er is geen rekening gehouden met de reducerende werking van (geluids)schermen.
- er zijn meerdere maatregelen mogelijk c.q. reeds in uitvoering ter verbetering van de lokale luchtkwaliteit (bijv. snelheidsbeperking, en/of beïnvloeding van de verkeersintensiteit en voertuigverdelingen).

Gezien de doorsnijding van de gemeente Beuningen door de A50 en A73 is lokale luchtkwaliteit een aspect dat structurele aandacht geniet. Monitoring van de luchtkwaliteit geschiedt o.a. door de jaarlijkse rapportage in het kader van het Besluit luchtkwaliteit. Bovendien wordt de lokale luchtkwaliteit sterk beïnvloed door (bovenlokale) ontwikkeling zoals de eventuele doortrekking van de A73, een verbreding van de A50 en/of de aanleg van een stadsbrug in Nijmegen.

Op dit moment worden in de gemeente Beuningen en andere gemeenten die dicht langs een snelweg liggen grenswaarden overschreden voor NO₂ en fijn stof. Deze overschrijdingen worden veroorzaakt door de hoge achtergrondconcentraties en de uitstoot van deze stoffen door (vracht) verkeer. De verwachting is dat de luchtkwaliteit in de komende jaren zal verbeteren door technische verbetering aan motoren en door verbetering aan de achtergrondconcentraties. Dit ondanks de toename van verkeer, het toenemend gebruik van de airconditioning en het relatief stijgende brandstofverbruik door het zwaarder worden van personen wagens.

Gebaseerd op de resultaten van de rapportage luchtkwaliteit voor 2001 van de gemeente Beuningen wordt voldaan aan de plandrempels voor NO₂ en fijn stof. Dit betekent dat in principe kan worden verwacht, dat de hiervoor geschetste generieke maatregelen voldoende zullen zijn om de luchtkwaliteit in 2010 te waarborgen. Bij het vaststellen van de plandrempels die tot 2010 (voor NO₂) en 2005 (fijn stof) elk jaar scherper zijn, is namelijk met de uitwerking van deze generieke maatregelen rekening gehouden.

Naar aanleiding van diverse overleggen met de provincie over de uitkomsten van het luchtkwaliteitsonderzoek, heeft de gemeente Beuningen aan adviesbureau Peutz & Associates opdracht gegeven tot het uitvoeren van een indicatief onderzoek naar de luchtkwaliteit in het plan "De Beuningse Plas". In dat onderzoek (opgesteld d.d. 3 juni 2003; rapportnummer FL 16179-1) is nader ingegaan op de te verwachten concentraties stikstofdioxide in 2010. Uit de conclusie blijkt dat bij een toename van de verkeersintensiteit op de A73 met ca 2% per jaar, sprake zal zijn van een "autonome" afname van de concentraties stikstofdioxide met ca 5 µg/m³ (jaargemiddeld). Dit ten gevolge van het schonere wagenpark en de afnemende achtergrondconcentratie. Door middel van geluidswalwoningen kunnen de concentraties verder worden gereduceerd, met name in het kritische gebied nabij de snelweg. Realisering van de grenswaarden voor stikstofdioxide in het Besluit luchtkwaliteit is derhalve naar verwachting haalbaar middels toepassing van geluidswalwoningen.

De provincie Gelderland heeft op basis van dezelfde uitgangspunten als de gemeente eveneens een onderzoek laten uitvoeren en wel door TNO-MEP. Uit dit onderzoek "jaargemiddelde NO₂-concentratieberekeningen ter hoogte van Beuningen voor het jaar 2010 (14 juli 2003, projectnummer 34646) blijkt dat:

- de jaargemiddelde NO₂-grenswaarde wordt ter hoogte van de "De Beuningse Plas" in de basissituatie met een verkeersintensiteit van

71.300 voertuigen per etmaal tot circa 60 meter van de wegas overschreden;

- in de worst-casesituatie met een verkeersintensiteit van 79.000 voertuigen per etmaal, bedraagt deze afstand ongeveer 75 meter.

Het blijkt dus dat de afstand tussen de te bouwen woningen en de as van de A73 ter plaatse, minimaal 60 meter zou moeten bedragen.

De meest nabijgelegen woningen binnen het plangebied zijn gelegen op een afstand van ruim 95 meter uit de wegas van de A73, zodat zelfs in het geval van het “worstscenario” geen belemmeringen aanwezig zijn.

Gezien voorgaande kan gesteld worden dat de lokale luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen planontwikkeling.

5.7. Overzicht milieuaspecten

In het navolgend overzicht wordt puntsgewijs aangegeven op welke wijze in het voorliggend plan is ingespeeld op relevante milieuaspecten:

autogebruik.	Bevordering gebruik fiets interne relaties goede bereikbaarheid bushaltes Wilhelminalaan nader onderzoek of centraal door “Beuningse Plas” eveneens busroute kan lopen
Bodemkwaliteit	geen belemmeringen
Duurzaam bouwen	stimulering duurzaam bouwen bij uitwerking
Externe veiligheid	geen belemmeringen
Geluidszones A73	door afstand en geluidsscherm A73 geen overschrijding 50-dB(A) niveau
Geluidszone Wilhelminalaan	geen significante invloed op plangebied
Geluidszone interne wegen	verblijfsgebied niet van toepassing
Bedrijven	alleen lichte vormen van bedrijvigheid in kader van een aan huis gebonden bedrijf en beroep toegestaan
Opvang vuilwater en afvalwater	vuilwaterriool
Opvang regenwater wegen	via schoonwaterriool
Opvang regenwater bermen en daken	via schoonwaterriool

Sociale veiligheid	heldere opbouw openbaar gebied
	open inrichting openbaar gebied
	hoogwaardige inrichting beperkt vandalisme
	goede vindbaarheid (hoofd)toegangen
	parkeerplaatsen langs openbare weg of op eigen erf
	heldere toegangen tot eilanden

6. JURIDISCHE OPZET

6.1. Algemeen

Plankaart

Het bestemmingsplan wordt gevormd door voorschriften en plankaart. Het bestemmingsplan bevat één plankaart met daarop alle bestemmingen en aanduidingen. Deze plankaart heeft een directe juridische binding. Ontwikkelingen dienen aan zowel de plankaart als de voorschriften te worden getoetst. Voor zover het ondergrondgegevens betreft, zoals ingetekende gebouwen e.d., kunnen aan de plankaart geen rechten worden ontleend.

Opbouw van de voorschriften

De voorschriften zijn als volgt opgebouwd:

- paragraaf I bevat de begripsbepalingen en een bepaling over de wijze van meten;
- paragraaf II bevat de bestemmingen;
- paragraaf III bevat aanvullende bepalingen.

Opbouw bestemmingsartikelen

Ieder artikel waarin een bestemming is geregeld, begint met het noemen van het artikelnummer en de naam van die bestemming. Daarna wordt onder het kopje doeleindenomschrijving weergegeven voor welke doeleinden de betreffende gronden bedoeld zijn. Vervolgens wordt in de bebouwingsregeling aangegeven welke bouwwerken bij recht mogen worden opgericht en welke situerings- en maatvoeringseisen hiervoor gelden. In sommige bestemmingen wordt ingegaan op de toegestane voorzieningen.

Om bepaalde ontwikkelingen te sturen, zijn in enkele gevallen vrijstellingsbepalingen opgenomen.

6.2. Artikelsgewijze bespreking

In deze paragraaf worden de artikelen, die tezamen de voorschriften vormen, afzonderlijk besproken.

Artikel 1. Begripsbepalingen

In artikel 1 is een aantal begrippen uitgelegd. Door deze begrippen wordt inzicht gegeven in de betekenis van de gebruikte term.

Artikel 2. Wijze van meten

In artikel 2 wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden bij het beoordelen of de maatvoering in overeenstemming is met de voorschriften.

Artikel 3. Verkeer en groen

Binnen deze bestemming zijn voorzieningen ten behoeve van verkeer (wegen, parkeervoorzieningen) en groenvoorzieningen gelegen. Tevens zijn binnen de bestemming water en nutsvoorzieningen toegestaan. Deze

mengbestemming maakt het inrichten van het openbaar gebied mogelijk. De maatvoering van de toegestane bouwwerken is afgestemd op algemeen gangbare en gebruikelijke maten voor betreffende bouwwerken en voorzieningen in een woonwijk.

Artikel 4. Groenvoorzieningen

In deze bestemming zijn de meer structurele groenvoorzieningen opgenomen.

Artikel 5. Water

Binnen deze bestemming zijn de waterpartijen geregeld.

Artikel 6. Woondoeleinden

Binnen deze bestemming zijn de woningen met de bijbehorende tuinen en achtertuinen opgenomen.

Via vrijstelling worden aan huis verbonden beroepen toegestaan. Van belang is dan wel dat de woonfunctie duidelijk overheerst. Uiteraard dient de bewoner van het pand tevens de uitoefenaar van het aan huis verbonden beroep te zijn, anders kan simpelweg geen sprake zijn van een aan huis verbonden beroep. De woning moet vanzelfsprekend ook blijven voldoen aan de eisen die aan woningen worden gesteld in de Woningwet.

In de bepalingen bij de vrijstelling is daarnaast een aantal voorwaarden opgenomen om te beoordelen of sprake is van een duidelijke overheersing van de woonfunctie. Zo is de eis gesteld, dat slechts een beperkt deel van de maximaal op het bouwperceel toegestane bebouwde oppervlakte voor deze beroepsfunctie mag worden gebruikt. Deze oppervlakte is zowel in m²'s als met een percentage vastgelegd. Door de maatvoering wordt voorkomen dat de beroepsfunctie een onevenredig grote omvang krijgt. Voorts is bepaald dat milieuhinderlijke functies zijn uitgesloten, dat de activiteiten enkel inpandig mogen plaatsvinden en dat er geen gevolgen optreden voor het verkeersruimtelijke beslag van de openbare ruimte.

Een uitzondering geldt voor De Ambachten. Op deze eilanden wordt voorzien in de ontwikkeling van woon-werkcombinaties. Dit betekent, dat aan huis verbonden beroepen en bedrijven rechtstreeks zijn toegestaan. Hierbij zijn wel enkele voorwaarden gesteld aan de maximale omvang (75m² per perceel) en de aard van de activiteiten. Er mag immers geen milieuoverlast voor aangrenzende woningen ontstaan. Dit betekent, dat alleen lichte categorieën bedrijven op deze locatie zijn toegestaan.

Om de situering van de toegelaten bebouwing te regelen, wordt op de kaart en in de bebouwingsregeling onderscheiden in de volgende zones:

- zone hoofdgebouwen: hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen deze zone worden gesitueerd;
- zone tuin, waar geen gebouwen zijn toegestaan.

Voor de hoofdgebouwen gelden maatvoeringseisen, opgenomen in de bebouwingsregeling.

Voor carports, die afhankelijk van de uitvoering, kunnen worden aangemerkt als gebouw dan wel ander bouwwerk, is een maximale hoogtemaat opgenomen van 3,10 m.

Artikel 7. Dubbeltelbepaling

In deze bepaling is geregeld dat gronden die reeds eerder bij een verleende bouwvergunning is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe bouwvergunning of het doen van een mededeling in aanmerking mag worden genomen. De bepaling kan uitsluitend betrekking hebben op bouwvergunningen verstrekt onder de werking van het geldende bestemmingsplan.

Artikel 8. Gebruiksbeplanning

In deze bepaling is aangegeven dat het strafbaar is om de gronden en opstallen te gebruiken of te laten gebruiken voor iets dat strijdig is met de voorschriften. Enkele aspecten waarvan niet voorshands reeds vaststaat dat ze strijd opleveren met de voorschriften zijn in deze bepaling vervolgens uitdrukkelijk vermeld.

Zo zijn - behoudens voor zover het betreft de woonwerkcombinaties binnen het deelgebied "De Ambachten" - nieuwe aan huis verbonden beroepen enkel toegestaan via vrijstelling. Door deze functie in principe als strijdig gebruik op te nemen en alleen via vrijstelling toe te staan, wordt de woonfunctie van het gebied zoveel mogelijk beschermd. Tevens mogen de gronden binnen de gronden met de bestemming "Woondoeleinden" niet voor opslag, anders dan voor de woonfunctie, worden aangewend. Ook hier is de ruimtelijke uitstraling van de erven de belangrijkste reden.

Daarnaast wordt detailhandel als strijdig gebruik beschouwd. Ook is een verbod opgenomen om de vrijstaande bijgebouwen bij woningen voor bewoning te gebruiken. Van bewonen is overigens geen sprake indien een hobbyruimte wordt aangebracht in een vrijstaand bijgebouw; bewonen treedt pas in wanneer de ruimte dusdanig wordt ingericht dat deze geschikt is of gebruikt wordt als volwaardig dag en/of nachtverblijf. Tenslotte is een verbod opgenomen om de gronden en/of opstallen te gebruiken ten behoeve van het drijven van een seksinrichting of een coffeeshop. Deze functie trekt een te sterke wissel op het woon- en leefklimaat binnen het woongebied.

*Artikel 9. Algemene
vrijstellingsbevoegdheid*

In de algemene vrijstellingbevoegdheid is bepaald dat het college van burgemeester en wethouders binnen het plangebied omvangrijkere openbaar nutsvoorzieningen kunnen toestaan.

Artikel 10. Procedureregels

In dit artikel zijn procedureregels opgenomen die in acht moeten worden genomen bij het verlenen van vrijstelling en het meewerken aan binnenplanse wijzigingen. Door het expliciet opnemen van de te volgen regels wordt duidelijkheid geboden.

Artikel 11. Overgangsbepalingen

In dit artikel is onder meer aangegeven dat de bestaande bouwwerken dan wel vergunde rechten tot het oprichten van een bouwwerk worden gerespecteerd, ook al wijken deze af van het onderhavige bestemmingsplan.

Voor gebruik van gronden en opstallen is eveneens bepaald dat het bestaande strijdig gebruik mag worden gecontinueerd.

Als peildatum of iets bestaand is, wordt bij bebouwing uitgegaan van het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan, terwijl bij gebruik wordt uitgegaan van het moment dat het gebruiksverbod van kracht is geworden. Dit is conform vaste jurisprudentie.

Artikel 12. Titel

In dit artikel is de benaming van het bestemmingsplan opgenomen.

7. INSPRAAK EN ZIENSWIJZE

Het concept-uitwerkingsplan heeft voor inspraak ter inzage gelegen, gedurende vier weken, met ingang van 23 juli 2003. Er is één inspraakreactie ingediend; door H.M.J.C. Golsteyn, Reekstraat 30, 6641 KK Beuningen.

Met ingang van 16 oktober 2003 heeft het ontwerp uitwerkingsplan, conform de bepalingen van het moederplan, gedurende veertien dagen ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is de hiervoor genoemde inspraakreactie door de heer Golsteyn ook als zienswijze ingebracht (brief van 30 oktober 2003, in03.04434).

De gemeentelijke reactie op de naar voren gebrachte punten luidt als volgt:

De afmeting van het eiland achter het perceel is niet conform de oorspronkelijke ontgrondingsvergunning.

Met deze opmerking wordt miskent het onderscheid tussen een procedure ingevolge de Wet op de Ruimtelijke Ordening en een ontgrondingsvergunning ingevolge de ontgrondingenwet. Het onderhavige uitwerkingsplan is resultante van ruimtelijke, stedenbouwkundige en andere planologische afwegingen terwijl de ontgrondingsvergunning ziet op ontgroning onder bepaalde voorwaarden ter bescherming van de bij ontgroning betrokken belangen. Daarbij wordt uiteraard ook rekening gehouden met de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Er is echter geen sprake van strijdigheid met het uitwerkingsplan; er wordt niet afgeweken van de geldende ontgrondingsvergunning. Een eerdere ontgrondingsvergunning situeerde de beoogde waterpartijen anders dan de thans geldende vergunning. Op de kaart bij de vervallen ontgrondingsvergunning waren de eilanden derhalve ook anders vormgegeven en anders gesitueerd. Uit een mondelinge toelichting van de heer Golsteyn d.d. 11-11-2003 is gebleken dat hij liever deze situering had zien gehandhaafd in het uitwerkingsplan. Daarvoor is echter niet gekozen.

Is er ruimte om de waterpartij breder te maken en het eiland kleiner? Wij vinden het niet gewenst de waterpartij breder te maken en het eiland kleiner. Het onderhavige uitwerkingsplan is resultante van ruimtelijke en stedenbouwkundige afwegingen. Voorts vinden wij dat bij het beoogde type woning de grootte van de kavel niet moet worden verkleind. De afstand vanaf de aanbouw van de woning op het perceel Reekstraat 30 tot de dichtst nabijgelegen woning in de Rietlanden bedraagt circa 43 meter. Bij zo'n afstand is volgens ons sprake van meer dan redelijke planologische maatvoering en is er geen sprake van een (onevenredige) aantasting van privacy of woongenot.

In de planopzet in hoofdlijnen wordt gesproken over brede waterpartijen. Voor zover de heer Golsteyn bedoeld dat de waterpartij achter zijn perceel niet als breed kan worden aangemerkt en derhalve niet in overeenstemming is met bedoelde zinsneden uit paragraaf 4.1 van de toelichting op het uitwerkingsplan, merken wij op dat reeds uit de titel van de paragraaf blijkt dat de paragraaf de hoofdlijnen van het plan beschrijft. Zelfs bij een vluchtige blik op de plankaart vallen de brede waterpartijen op. Weliswaar is de ene partij breder dan de andere. Een discussie over de term 'breed' vinden wij niet zinnig. De waterpartij grenzend aan het perceel Reekstraat 30 heeft voldoende maat en is bijvoorbeeld veel breder dan een normale sloot.

Als gevolg van aanleg van waterpartijen en te handhaven peilen ontstaat schade aan de fundering van de woning.

Op dit moment is niet duidelijk of daadwerkelijk schade is te verwachten. Wij betrachten uiterste zorgvuldigheid. Bij de ontgrondingsvergunning is door de heer Golsteyn dit punt ook voorgelegd aan de Afdeling bestuursrechtspraak van Raad van State. In de uitspraak d.d. 17 juli 2002 (200200155/1) wordt hierop ingegaan. Volledigheidshalve halen wij betreffende overweging onder 2.6.1 van de Afdeling aan: "De afdeling overweegt in de eerste plaats dat appellant geen gegevens naar voren heeft gebracht op grond waarvan zou moeten worden aangenomen dat een aanzienlijke kans op schade aan zijn woning als gevolg van de ontgronding bestaat. Voorts neemt de Afdeling in aanmerking dat in voorschrift 5 van de vergunning is bepaald dat voordat op het gedeelte van de watergangen dat op 100 meter van de oostelijke plangrens ligt, gegraven mag worden, houdster de bestaande situatie van de bebouwing van dit deel van de Reekstraat door een deskundig bureau dient te laten vastleggen. Bovendien hebben burgemeester en wethouders toegezegd dat er voldoende peilbuizen ter controle van de stand van het grondwater in het werkplan zullen worden opgenomen. Gelet op vorenstaande ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat onvoldoende rekening is gehouden met het aspect van mogelijke schade als gevolg van de ontgronding."

Hetgeen is overwogen door de Afdeling geldt nog steeds.

Wat is de grens tussen particulier en openbaar en hoe wordt het onderhoud geregeld?

De eigendomssituatie is bepalend voor de grens tussen particulier en openbaar. Bestemmingsplantechnisch zou het water tot aan de eigendomsgrens kunnen worden gelegd. De heer Golsteyn heeft tijdens de procedure voor de ontgrondingsvergunning dit punt reeds onder de aandacht gebracht. In de ontgrondingsvergunning is geregeld dat in afwijking van de tekening behorende bij de ontgrondingsvergunning langs de oostzijde van het plangebied niet binnen 1 meter van de perceelsgrens mag worden gegraven en het tijdelijk talud niet steiler mag

zijn dan 1:1. Slechts in overleg en met instemming van de eigenaren van de aangrenzende percelen mag deze afstand worden verkleind. Een strook van 1 meter op het openbaar gebied is voldoende voor de gemeente om de waterkant op de gebruikelijke wijze te kunnen onderhouden. Indien met de aangrenzende eigenaren een kleinere afstand wordt overeengekomen zal daarbij ook de wijze van onderhoud van de waterkant worden besproken. Volledigheidshalve merken wij op dat de als “Water” aangegeven gronden ook zijn bestemd voor groenvoorzieningen.

Wordt het water aan de oostzijde van het plan, ten westen van de woningen aan de Reekstraat belevingswater?

Wat betreft de vraag of het water “belevingswater” wordt, merken wij op dat daaromtrent nog moet worden besloten. Conform de op 8 juni 2001 met het Waterschap Rivierenland ondertekende intentieverklaring wordt in ieder geval gezamenlijk gestreefd naar duurzaam stedelijk waterbeheer.

De tuinen van de zuidelijke eilanden dienen zorgvuldig te worden ingericht; ze zijn immers zichtbaar vanuit de Reekstraat. Per perceel mogen maximaal 3 vrijstaande bijgebouwen worden opgericht.

Wij hopen dat de toekomstige bewoners hun tuinen zorgvuldig en smaakvol zullen inrichten. Daar hebben wij echter in beginsel geen invloed op. Een rondgang door het reeds gerealiseerde deel van de Beuningse Plas, stemt ons echter niet somber. Voor zover de tuin wordt ingericht met gebouwen en/of bouwwerken oefenen wij welstandstoezicht uit. Het voorschrift dat maximaal 3 vrijstaande bijgebouwen mogen worden gerealiseerd, heeft vooral een stedenbouwkundig uitgangspunt. Het gaat erom te voorkomen dat er een brei ontstaat van allerhande kleine gebouwtjes.