

GEMEENTE UBBERGEN

Bestemmingsplan Elzenweg 22 Beek

Toelichting

1. INLEIDING	3
1.1. Aanleiding.....	3
1.2. Plangebied	3
1.3. Vigerend bestemmingsplan.....	4
1.4. Leeswijzer	4
2. BELEIDSKADER	5
2.1. (Inter-)nationaal beleid	5
2.2. Provinciaal beleid	7
2.3. Regionaal beleid.....	9
2.4. Gemeentelijk beleid.....	10
3. BESTAANDE SITUATIE	13
3.1. Natuurlijk grondpatroon	13
3.2. Occupatiepatroon	14
3.3. Ecologisch patroon.....	19
4. ANALYSE	23
4.1. Aardkundige waarden	23
4.2. Hydrologische waarde.....	23
4.3. Ecologische waarden	24
4.4. Landschappelijke waarden.....	25
4.5. Archeologische waarden	26
4.6. Cultuurhistorische waarden.....	26
4.7. Recreatieve waarden	27
5. STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN	29
5.1. Analyse stedenbouwkundige situatie	30
5.2. Randvoorwaarden	35
6. PLANBESCHRIJVING	41
7. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN	43
7.1. Bodem	43
7.2. Geluid	43
7.3. Luchtkwaliteit.....	44
7.4. Externe veiligheid	45
7.5. Milieuzonering	46
7.6. Waterhuishouding	47

7.7.	Archeologie	49
7.8.	Flora- & fauna.....	49
7.9.	Explosieven	51
8.	JURIDISCH PLAN	53
8.1.	Planopzet	53
8.2.	Opzet Regels.....	53
8.3.	Bestemmingen	54
9.	OVERLEG & ZIENSWIJZEN.....	57
9.1.	Overleg	57
9.2.	Zienswijzen.....	57

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

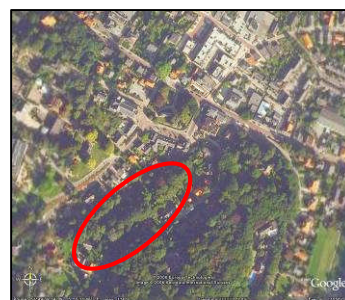
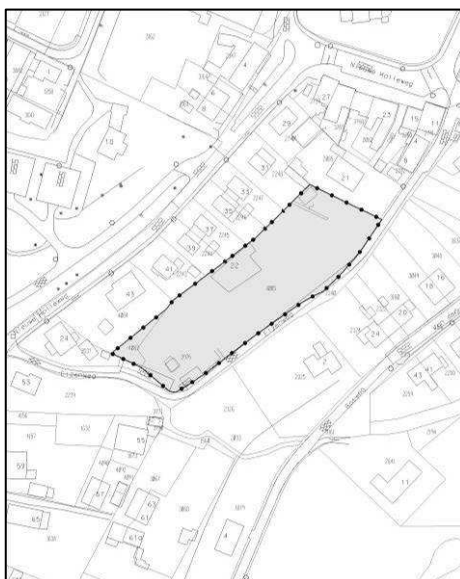


De Palatijn

Aanleiding voor dit bestemmingsplan is de bedrijfsbeëindiging van horecabedrijf De Palatijn, gelegen aan de Elzenweg te Beek-Ubbergen. In het verleden is getracht enkele initiatieven te ontplooiën die moesten leiden tot herontwikkeling, hetzij via de hervestiging van een horecabedrijf, hetzij door ontwikkeling als woongebied. Tot dusver hebben deze initiatieven echter niet geleid tot concrete planvorming, mede in verband met de bijzondere betekenis die aan dit milieu gehecht wordt door gemeentebestuur en dorpsgemeenschap. Het gemeentebestuur is van mening dat behoud van de bestaande en eventuele realisering van potentiële waarden bepalend moeten zijn voor een toekomstige ontwikkeling. Op grond van een onderzoek naar de waarden en kwetsbaarheden van het terrein, is gekozen voor een passende vorm van herontwikkeling. Uitgangspunt daarbij is omvorming van het terrein ten behoeve van extensief wonen, waarin slechts sprake is van een enkel woonhuis. Deze gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft tot doel de realisatie van deze extensieve woonfunctie mogelijk te maken, waarbij de kwaliteiten van de omgeving optimaal worden beschermd.

1.2. Plangebied

Het plangebied omvat de percelen van De Palatijn (de voormalige Forellenhof), gelegen aan de Elzenweg te Beek-Ubbergen. Het plangebied wordt begrensd door de hoger gelegen percelen van woningen aan de Van der Veurweg - Bosweg en die aan de Nieuwe Holleweg. Aan de oost- en zuidzijde wordt het gebied begrensd door de Elzenweg. Bijgaande kaart geeft nader inzicht in ligging en begrenzing van het plangebied.



Luchtfoto met plangebied.

1.3. Vigerend bestemmingsplan

Voor de gronden die in het plangebied vigeert het bestemmingsplan “Kern Beek I” vastgesteld door de gemeenteraad op 7 december 1978 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 27 april 1981 en grotendeels onherroepelijk geworden bij Koninklijk Besluit van 6 juli 1984. Het gebied heeft de bestemming ‘Forellenkwekerij en een hiermede verband houdend restaurant’ (zie verder paragraaf 2.4 Gemeentelijk beleid). De bouw van een woning is niet mogelijk binnen deze bestemming zodat het bestemmingsplan gedeeltelijk herzien moet worden ex artikel 3.1 Wro om de woning planologisch/ juridisch mogelijk te maken.

1.4. Leeswijzer

Na een inleidend hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het beleidskader geschetst, in hoofdstuk 3 wordt de bestaande situatie beschreven, mede in het licht van de ontstaansgeschiedenis.

Hoofdstuk 4 geeft een overzicht van eventueel in het geding zijnde waarden. In hoofdstuk 5 worden stedenbouwkundige randvoorwaarden geformuleerd, waaraan het initiatief dient te voldoen.

In hoofdstuk 6 wordt een beschrijving gegeven van het voorgenomen initiatief, terwijl hoofdstuk 7 het initiatief aan de relevante milieu- en omgevingseisen toetst.

Tenslotte komt in hoofdstuk 8 de juridische regeling aan de orde.

2. BELEIDSKADER

2.1. (Inter-)nationaal beleid

Op 1 juli 2008 is de fundamentele herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) in werking getreden, de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wetswijziging zorgt voor een duidelijke taakverdeling tussen de overheden waarbij ruimtelijke beleidsplannen van rijk, provincie en gemeenten in hoge mate verticaal op elkaar zijn afgestemd. In de Wro is de sturingsfilosofie dat elke overheid op basis van de eigen verantwoordelijkheid en de daarbij behorende instrumenten vooral proactief optreedt ter realisering van haar eigen ruimtelijk beleid. Hiertoe stelt elke overheidslaag een structuurvisie vast. De Nota ruimte en het streekplan worden aangemerkt als structuurvisie in het kader van de Wro.

Europese regelgeving

Om de Europese biodiversiteit te behouden en te herstellen wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een groot Europees netwerk van beschermde natuurgebieden; Natura 2000. Hiervoor zijn onder meer de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) opgesteld. Op basis van deze Europese richtlijnen is Nederland verplicht om beschermde habitats, soorten en hun leefgebieden in stand te houden of te herstellen. Daarvoor worden gebieden aangewezen waar deze soorten en habitats voorkomen.

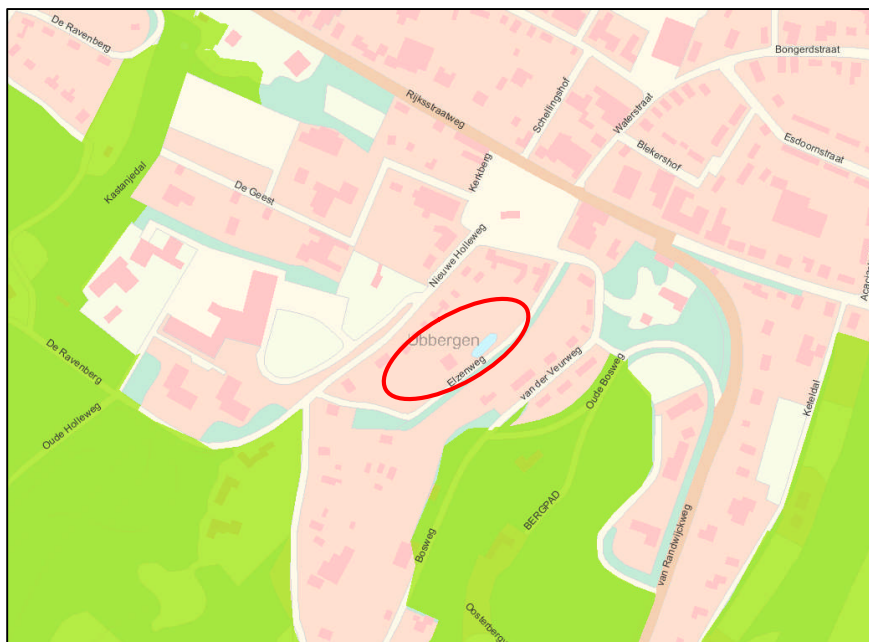
Onderhavig plangebied is niet in of in de nabijheid van een aangewezen, dan wel aangemeld Vogel- en/ of Habitatrichtlijngebied gesitueerd.

Nota Ruimte

In de Nota Ruimte wordt duidelijk welke waarden overal tenminste gegarandeerd worden - de 'basiskwaliteit' - en voor welke ruimtelijke structuren het rijk een grotere verantwoordelijkheid heeft: de nationale 'Ruimtelijke Hoofdstructuur'. Op kaart B uit de nota is aangegeven dat de gemeente Ubbergen onderdeel uitmaakt van het stedelijk netwerk Arnhem-Nijmegen. Op kaart C is te zien dat de EHS een belangrijke rol speelt in en om de gemeente Ubbergen.

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen natuurgebieden in Nederland. Voor de duurzame instandhouding, herstel en ontwikkeling van al deze natuurwaarden is de Ecologische Hoofdstructuur van groot belang. De structuur vormt de basis voor het natuurbeleid. De Ecologische Hoofdstructuur is opgebouwd uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingszones. Het plangebied ligt niet in maar wel in de nabijheid van de Ecologische Hoofdstructuur.

Vanzelfsprekend dient wel voldaan te worden aan de basiskwaliteit van steden, dorpen en bereikbaarheid. Op het gebied van water, natuur en landschap geldt de basiskwaliteit op punten als de watertoets, functiecombinaties met water, en het groen in en om de stad.



Nota Belvedere

Nationaal Landschap

Het plangebied maakt onderdeel uit van het Nationale landschap 'Gelderse Poort'. Het is een uniek gebied in Europa. Dit kleinschalige rivierenlandschap wordt gekenmerkt door rivieren, stuwwallen, uiterwaarden, oeverwallen met dorpen en oude rivierlopen. Het varieert van zeer open tot besloten. Het is het gebied waar de Rijn ons land binnenstroomt en zich vertakt in Waal, Nederrijn en IJssel. De poort is ontstaan doordat de Rijn door de stuwwal is gebroken. De hoge beboste stuwwallen en het lage rivierengebied hebben ieder hun eigen beleving en bieden fantastische vergezichten.

In de Nationale Landschappen is het ruimtelijk beleid uit het streekplan (en de streekplanuitwerking Nationale landschappen) van toepassing. Het Nationale Landschap Gelderse Poort valt wat het plangebied betreft

samen met het waardevolle landschap 'Stuwwal Nijmegen/ bekken Groesbeek' waarin het ja, mits beleid uit het streekplan geldt.

2.2. Provinciaal beleid

Zoals hierboven aangegeven wordt het streekplan aangemerkt als structuurvisie in het kader van de Wro. De provincie ziet er op toe dat bestemmingsplannen ook inderdaad worden vastgesteld conform hun beleid, waarbij zij een reactieve rol vervult. Een en ander vraagt om een nadere vertaling van het streekplanbeleid. Die vertaling is neergelegd in de Wro-agenda. De Wro-agenda beoogt een kader te bieden voor de toepassing van nieuwe instrumenten en duidelijkheid te bieden waar dit al kan. In deze agenda, die het bestaande beleid en de gedragslijn "Gelderland en de nieuwe Wro" als uitgangspunt heeft, wordt beschreven welke instrumenten toegepast (kunnen) worden voor het verwezenlijken van provinciale doelen. De nieuwe wet verandert vrijwel niets aan de inhoud van het streekplan 'Gelderland 2005', tenzij de agenda dit aangeeft. Voor onderhavig plangebied heeft de agenda geen consequenties bovenop het streekplanbeleid.

Streekplan 2005

Het gebied maakt op de beleidskaart ruimtelijke structuur onderdeel van het bestaande bebouwd gebied, het zogenaamde 'Bebouwd gebied 2000'. Hiervoor gelden de uitgangspunten van het kwalitatief woonbeleid gelden. Het belangrijkste beleidsaccent, hier van toepassing, is dat het aanbod van woningen en woonmilieus beter moet aansluiten bij de voorkeuren van bewoners.

Het plangebied maakt op de beleidskaart ruimtelijke structuur tevens onderdeel uit van het Waardevol landschap 'Stuwwal Nijmegen/ bekken Groesbeek'. Het ruimtelijk beleid voor waardevolle landschappen is: behouden en versterken van de landschappelijke kernkwaliteiten. Voor de waardevolle landschappen als geheel geldt binnen de algemene voorwaarde dat de kernkwaliteiten worden versterkt een 'ja mits'-benadering voor het toevoegen van nieuwe bouwlocaties en andere ruimtelijke ingrepen. Van de opgesomde kernkwaliteiten is vooral de 'reliëfrijke stuwwal met gesloten boslandschap, markante steile flanken met bronbeekjes en scherpe overgangen naar open landbouwgebieden op de flanken' van belang.

Het in het plangebied aanwezige bronnengebied wordt aangemerkt als "water van het hoogste ecologisch niveau" (HEN-water). De HEN-wateren zijn de meest waardevolle oppervlaktewateren van Gelderland en stellen hoge eisen aan met name morfologie, waterkwaliteit, watervoerendheid en stroming. Ze behoren tot het groenblauwe raamwerk. Op alle HEN-wateren is het 'nee-tenzij' beleid van toepassing. Bij Beek-Ubbergen is de ruimtelijke (ecologische) verbondenheid tussen HEN-wateren onderling van essentieel belang voor hun kwaliteit. Deze

samenhang dient gewaarborgd te blijven en niet doorsneden te worden door bepaalde versturende ruimtelijke ontwikkelingen. Uit vroegtijdig overleg tussen waterbeheerder(s) en gemeenten zal blijken welke activiteiten een bedreiging vormen.

De ontwikkelingsopgave voor HEN-wateren is gericht op versterking van onderstaande kernkwaliteiten:

- Natuurlijke morfologie van de beek;
- Regelmatige waterafvoer met natuurlijke variatie in stroming en peilen;
- Waterkwaliteit;
- Samenhang met omliggende landschap en grondgebruik.

In het waterplan wordt nader ingegaan op HEN-wateren.

Waterplan Gelderland 2010 - 2015

Het plangebied en haar omgeving is in het provinciaal beleid niet aangewezen als gebied met speciale hydrologische kwaliteiten. Ook ligt het niet in of nabij drinkwaterwingebied, of grondwaterbeschermingsgebied. Wel is het bronnengebied aangewezen als 'HEN-SED wielen, kolken bronnen en vennen'. De waterpartijen in de voormalige forellenkwekerij in het plangebied betreffen een HEN-waterbron.

De inrichting en het beheer van het waterhuishoudkundige systeem zijn gericht op:

- het veiligstellen en ontwikkelen van de HEN-wateren conform de streefbeelden uit de Waterwijzers en de doeltypen uit de Streekplanuitwerking Kernkwaliteiten en omgevingscondities van de Gelderse EHS;
- het minstens handhaven van de huidige waterhuishoudkundige situatie. Dit betekent ten minste 'standstill' van het totaalbeeld van de huidige situatie;
- het uitsluiten van nadelige effecten op de HEN-wateren van het oppervlaktewaterbeheer en het grondwaterbeheer bovenstrooms en in de omgeving van de aangewezen wateren;
- het afstemmen van het oppervlaktewaterbeheer in en bovenstrooms van deze waardevolle wateren en in de omgeving daarvan op de natuurwaarden en doelen;
- het bewerkstelligen van een minimale nadelige invloed van menselijk handelen op de ecologie, kwaliteit en kwantiteit van het oppervlaktewater en grondwater (voor zover relevant);
- het realiseren van de waterkwaliteit in de HEN-wateren behorend bij het streefbeeld of doeltype;
- het herstel met aandacht voor behoud van aanwezige cultuurhistorische waarden in en/of directe nabijheid van deze wateren.

In een aantal gebieden is de ruimtelijke (ecologische) verbondenheid tussen de ecologisch waardevolle wateren (vooral HEN-wateren) onderling van zeer essentieel belang voor hun kwaliteit (bijvoorbeeld bij Beek-Ubbergen). Het is van belang deze samenhang tussen landschap, grondgebruik en de wateren te behouden. Versturende ruimtelijke ontwikkelingen zoals verstedelijking of verblijfs- en/of intensieve dagrecreatie zijn ongewenst. Waar mogelijk moeten de onderlinge relaties versterkt worden. Uit vroegtijdig overleg tussen waterbeheerder(s) en gemeente zal blijken welke activiteiten een bedreiging vormen. Het bestemmingsplan moet hiervoor waarborgen bieden.

De extensieve invulling van de locatie van de voormalige forellenkwekerij en het bijbehorende restaurant door de bouw van slechts 1 woning met respect voor de HEN-waterbronnen zorgt voor borging van de ecologische (en cultuurhistorische) kwaliteiten. Door middel van een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gewaarborgd dat het beheer van de wateren op adequate wijze kan plaatsvinden.

2.3. Regionaal beleid

Regionaal Plan

Om de ruimtelijke variatie en identiteit (= ruimtelijke kwaliteit) van de dorpen in de regio te waarborgen voorziet het Regionaal Plan in een dorpentypologie. Een typologie die uitspraken doet over de karakteristieke (historisch gegroeide) dorpsstructuur, bewoningsvorm en landschappelijke context. Door bij de ruimtelijke ontwikkeling van de dorpen aan te sluiten op deze karakteristieken kunnen we de ruimtelijke verschillen binnen de regio waarborgen. Voor Beek is het type Villadorp van toepassing. Dit geeft richting aan een eventuele ontwikkeling van het voorliggende gebied, qua functie en stedenbouwkundige opzet. In relatie met hieronder geformuleerde, volkshuisvestelijke uitgangspunten wordt beklemtoond dat het plangebied vraagt om een specifieke maatwerk-oplossing, waarbij het duurdere marktsegment goede kansen biedt.

Volkshuisvesting

De woningdifferentiatie van de Stadsregio Arnhem - Nijmegen is ruimtelijk vertaald naar de gemeentelijke woningbouwplannen. Binnen het totale gemeentelijke woningbouwprogramma dient minstens 50% in de betaalbare sector te worden gebouwd. Bij de diverse uitbreidingslocaties legt de Stadsregio echter de voorwaarde op dat minstens 90% van de nieuwbouw in de betaalbare sector wordt gebouwd, uitgaande van de gedachte dat binnen het bestaand stedelijk gebied het ontwikkelen van woningbouwlocaties duurder en complexer is dan op de onbebouwde terreinen van de uitbreidingslocaties. Op deze wijze kan binnen het bestaand stedelijk gebied de verhouding betaalbaar-duur ten gunste van de categorie duur worden gewijzigd, mits in de totale

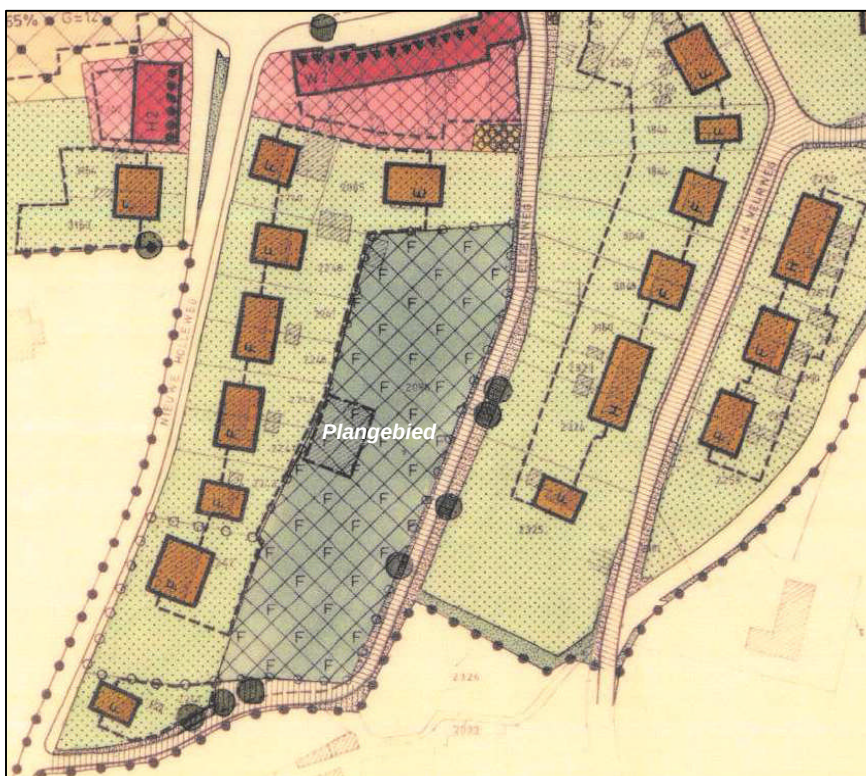
nieuwbouwproductie 50% betaalbare woningbouw plaatsvindt. Om dit te garanderen is tussen de Stadsregio en de individuele gemeenten een concessieovereenkomst voor 4 jaren afgesloten, waarop de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied is aangegeven en de uitbreidingslocaties. Het plangebied ligt binnen het bestaand stedelijk gebied, zodat in principe de 50/50 regeling geldt.

De kwetsbare en waardevolle situatie in het plangebied verdraagt echter geen invulling die een intensiever grondgebruik tot gevolg heeft (geen appartementenbouw, geen rijenbouw, geen verzwaring van de ontsluitingsstructuur en geen parkeervoorzieningen). Overigens heeft het Stadsregio ook als doelstelling dat 10% van de nieuwbouw zou moeten bestaan uit woningen in het duurdere segment. Binnen de Stadsregio kan op dit ogenblik nauwelijks worden voldaan aan de bestaande vraag op de regionale markt. Het plangebied biedt optimale kansen de bestaande waarden en deze specifieke behoefte in combinatie uit te werken.

2.4. Gemeentelijk beleid

Vigerend bestemmingsplan

Voor de gronden in het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Kern Beek I". Het plangebied heeft de bestemming 'Forellenkwekerij en een hiermede verband houdend restaurant' (artikel 16). Daarbij moet de bebouwing worden opgericht binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsgrenzen. Een dienstwoning is niet toegestaan.



Kaartfragment plankaart vigerend bestemmingsplan 'Kern Beek I'

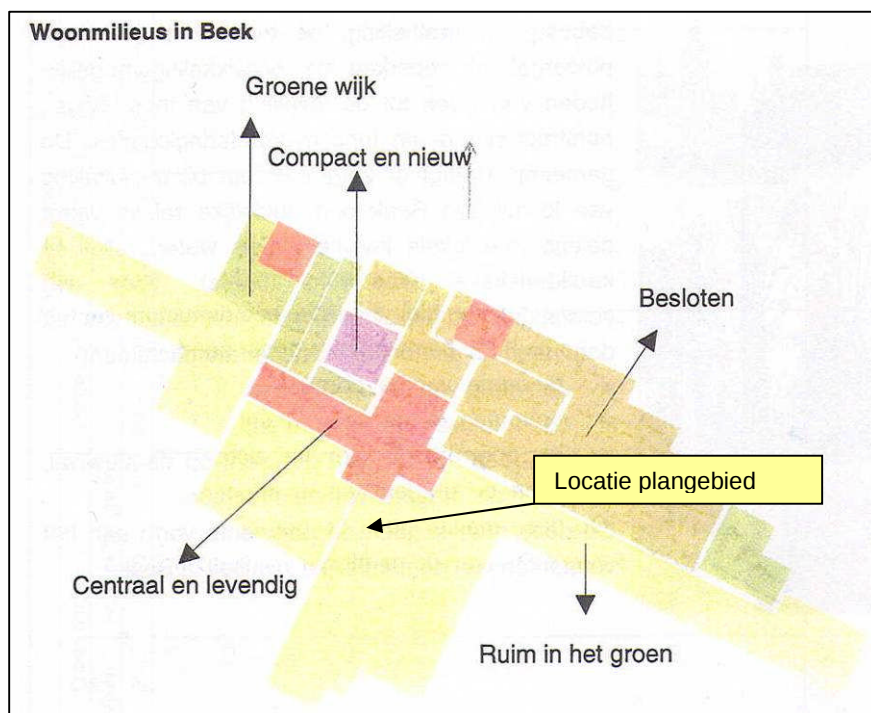
Voor het gebied is wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarbij wijziging in de bestemmingen Forellenkwekerij, Horecabedrijven (nu dus met een ruimere definitie) met de daarbij horende dienstwoningen mogelijk is. In totaal mogen niet meer dan twee dienstwoningen worden opgericht. Hierbij is een situering aan de Nieuwe Holleweg voorzien.

De oprichting van een burgerwoning, zoals het plan is, is binnen deze bestemming niet toegestaan.

Totaalvisie wonen, werken en voorzieningen

De "Totaalvisie wonen, werken en voorzieningen" (nr. 282.76, d.d. 20 april 2004, vastgesteld 15 juli 2004) schetst de ruimtelijke ontwikkeling van de dorpskernen in de gemeente voor de periode tot en met 2014 met een doorkijk naar 2020. De Totaalvisie geeft een overall visie die sturend en richtinggevend is voor alle ontwikkelingen ten behoeve van Wonen, Werken en Voorzieningen voor en in de kernen. De Totaalvisie fungeert als toetsingskader bij het ontwikkelen en/of uitwerken van beleid dat van invloed is op de woonomgeving in en voor de dorpen. Met de Totaalvisie is het mogelijk om toekomstige ontwikkelingen in de dorpen (zoals in Beek) ten behoeve van wonen, werken en voorzieningen te structureren en aan te sturen op kwaliteit.

Ook deze visie duidt op een gewenste extensieve ontwikkeling van het plangebied.



Totaalvisie wonen, werken en voorzieningen

In de Totaalvisie ligt het plangebied in het als “ruim in het groen woonmilieu” gekwalificeerde gebied. De voorgestane invulling met 1 woning is hiermee passend binnen dit beleidskader.

Water

Vanuit het oogpunt van duurzaam waterbeheer streeft de gemeente Ubbergen ernaar zo veel mogelijk hemelwater van het riool af te koppelen c.q. niet aan te koppelen. De gemeente heeft haar beleid neergelegd in het project “Water Werkt”. In het kader van dit project is het watersysteem in het plangebied onlangs in hoge mate hersteld. De afstroom van bronwater vindt nu niet uitsluitend meer plaats via ondergrondse leidingen en het riool, maar vooral bovengronds, en dus zichtbaar, via de aanwezige vijvers en goten.

Landschapsontwikkelingsplan (LOP)

De gemeenten Groesbeek, Millingen aan de Rijn en Ubbergen hebben gezamenlijk een regionaal landschapsontwikkelingsplan opgesteld, waarin behoud en versterking van de landschappelijke differentiatie centraal staat. Als kerndoel (en subtitel van het LOP) luidt de centrale opdracht dan ook “Omarm de veelkleurigheid”. Voor het plangebied en haar ruimere omgeving (deelgebied: de hellingen van het Nederrijck) worden als drijvende krachten (of dragers) genoemd “mooi wonen in het groen”, “recreatie en toerisme” en “regionale waterberging”.

Het beleid dat voor deze zone is geformuleerd richt zich onder meer op:

- De ontwikkeling van een zgn. Beekse meent; een recreatief te gebruiken landschapszone aan de voet van de stuwwalhelling, welke de koppeling legt tussen de beboste stuwwal en de open polder;
- De versterking van de groene balkons van de dorpen in de beboste hellingen (zichtlijnen), waarmee de belevingswaarde van de al waardevolle omgeving verder kan worden benut.

Concrete doelstellingen of beleid met betrekking tot de erosiedalen worden niet vermeld. Wel vormt het Elzendal met haar hollewegen en de logischerwijs hieruit voortvloeiende Waterstraat zo’n natuurlijke verbindingsslijn tussen stuwwal en polder. De Beekse meent-zone zal hier een sterke schakel in gaan vormen. De landschappelijke en recreatieve betekenis van het erosiedal wordt hier dus andermaal bevestigd.

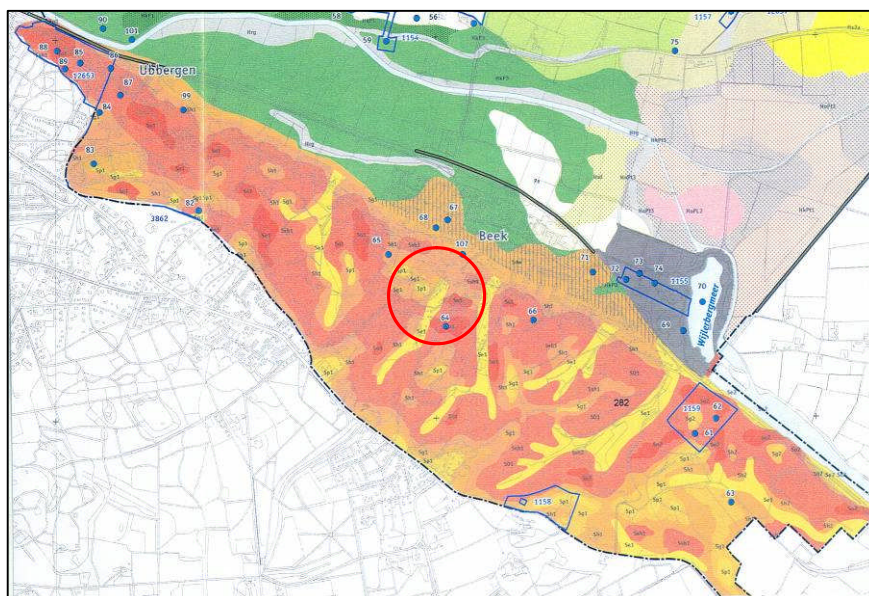
3. BESTAANDE SITUATIE

3.1. Natuurlijk grondpatroon

Geomorfologie

Het plangebied maakt deel uit van het stuwwalmassief juist oostelijk van Nijmegen. De op het noordoosten gerichte helling dankt haar steile karakter mede aan het feit, dat ze op enig moment werd ondergraven door een oude stroombedding van de Rijn. Door afstromend water zijn bovendien brede trechtersvormige erosiedalen ontstaan. Aanvankelijk waren dit smeltwaterdalen, later heeft de afvoer van hemelwater (bij zware regenval) voor verdere erosie gezorgd. De stuwwalhelling is doorsneden door tal van dit soort erosiedalen, waaronder het dal waarin het plangebied ligt.

Dit dal vertoont een a-symmetrisch profiel waarbij de helling met een expositie op het noordwesten duidelijk steiler is dan de tegenovergelegen helling, die op het zuidoosten is georiënteerd. De mate waarin de helling “op de zon ligt”, was destijds bepalend voor het tempo waarin de permafrost smolt. De noordhellingen ontdooiden geleidelijk; het smeltwater stroomde in een gelijkmatig tempo af en de erosie bleef beperkter dan op “warmere” hellingen. In de mildere klimaatperiode die volgde, stonden de zuidhellingen, waarop wind en regen vrij spel hadden, opnieuw bloot aan verdergaande erosieprocessen. Zand en grind werden uitgesleten en vervolgens afgezet in zgn. uitspoelingswaaiers aan de voet van de helling (omg. Waterstraat). De flanken en bodem van het dal zijn vervolgens weer afgedekt met dekzanden en lösslagen.



Geomorfologie.

Hydrologie

Het erosiedal verloopt vrijwel vanaf de rand van de stuwwal (Berg en Dal) tot aan de uitspoelingswaaier die de overgangszone vormt met het rivierterras; de Ooijpolder. In de hogere delen is sprake van een grofzandige en grindhoudende bodem met een diepe ontwatering; hier is sprake van een echt droogdal. Verder naar beneden komen zgn. bronhorizonten aan de oppervlakte en is op diverse plekken sprake van uittredend grondwater. Hier ligt het brongebied, ofwel de oorsprong van de Elsbeek. Doordat de bronnen verspreid in het hellende terrein voorkomen, hebben vanouds tal van ondergeschikte stroompjes naar de beek zelf geleid. De afgezette löss en leemhoudende zanden zorgden plaatselijk voor stagnerend grondwater, waardoor delen van het dal een uitgesproken vochtig (moerasachtig) karakter hebben (gehad).

Biosfeer

Het stuwwalcomplex vertoont diverse milieutypen; op de hogere delen ontwikkelde zich het Beuken-Eikenbos (Ass. 37 Aa2: Fago-Quercetum), waarin Zomereik, Beuk, en (na de Romeinse tijd ook) de Tamme Kastanje domineren. In de hellingen ontstaan overgangen naar het Eiken-Haagbeukenbos met soorten als Haagbeuk, Zoete kers en Hazelaar (Ass. 38 Ab1: Stellario-Carpinetum). In de lagere delen van de hellingen komt het Elzen-Vogelkersverbond voor met soorten als Vlier, Vogelkers en Hop (Verb. 38 Aa: Alno-Padion).

Op de dalbodem, ter plaatse van het plangebied, komt van nature een specifiek bostype voor: het Elzenbronbos (Ass. 35 Aa1: Carici elongatae-Alnetum). Het faunaleven toont een rijke verscheidenheid, mede door de aanwezigheid van een sterke milieudifferentiatie met tal van gradiënten.

3.2. Occupatiepatroon

Vestigingsgeschiedenis

Archeologische vondsten hebben aangetoond dat reeds voor de laatste ijstijd, vanaf circa 30.000 voor Christus in deze regio van menselijke bewoning sprake is geweest (Paleolithicum en Mesolithicum). Deze jagers-verzamelaars trokken van plek tot plek en lieten nog vrijwel geen sporen na in het landschap.

Vanaf 4000 voor Christus (Neolithicum) vestigen zich de eerste boeren in de regio, waarbij veeteelt en landbouw de voornaamste voedselbronnen zijn. Men vestigt zich vooral op de hogere plekken in het riviereengebied; op de beboste oeverwallen. Ook de jacht blijft aanvankelijk nog een belangrijke rol spelen.

Tijdens de Bronstijd (2000 - 800 voor Christus) en IJzertijd (800 - 12 voor Christus) breidden de nederzettingen en het landbouwareaal zich uit, mede door de opkomst van sterk verbeterde gereedschappen.

Door de komst van het Romeinse X^e legioen naar Nijmegen en de daarmee samenhangende vraag naar voedsel ontstaat een grote afzetmarkt voor landbouwproducten. Hierdoor nam de lokale bevolking in de eerste eeuwen van onze jaartelling sterk toe. Tegelijkertijd wordt veel bos gekapt om de grond in cultuur te kunnen brengen. Inmiddels is dan ook duidelijk sprake van bewoning van de uitspoelingswaaiers onderaan de erosiedalen. De inval van de Germanen in het jaar 406 maakt een eind aan de Romeinse overheersing en leidt een periode van onrust en bevolkingsafname in. De natuur, ofwel het bos neemt weer grotendeels bezit van nederzettingen en landbouwgronden.

Tijdens de Middeleeuwen steeg, mede door de opkomst van het Karolingische rijk zo rond het jaar 800, het inwonertal weer. Nijmegen wordt een belangrijke stad en er is in toenemende mate sprake van kerstening en van een groeiende maatschappelijke structuur. Op initiatief van de geestelijkheid wordt dan bijvoorbeeld de aanleg van waterkerende dijken collectief ter hand genomen.



Uiterst links de watermolen aan de Eksbeek (begin 19^e eeuw)

In deze periode is dan duidelijk sprake van specialisatie en de opkomst van ambachten en gilden. In het plangebied, waar tal van bronnen een onuitputtelijke waterstroom teweeg brengen, wordt een watermolen gebouwd. De Elsbeek wordt hiertoe opgeleid, gestuwd en gebufferd in een tweetal molenkolken. De molen moet hebben gestaan ter hoogte van de NH-kerk, op de plaats waar nu het appartementengebouw Nieuwe Holleweg 3-5 staat.

De Industriële Revolutie maakt in de 2^e helft van de 19^e eeuw, onder meer door de komst van de stoommachine, een einde aan het waterkrachtijdperk; de watermolens, waaronder die in het Elzendal, raken in verval.



Spoelput

Aan het eind van de 19^e eeuw vindt ontmanteling van de vestingstad Nijmegen plaats. De vestingwallen worden geslecht en de sterk verdichte stad kan eindelijk worden uitgebreid. De nieuwe singels en overige straten in de zgn. 19^e eeuwse schil bieden een riant woonmilieu voor de meer vermogende stadsbewoners. Dit leidt vervolgens tot de opkomst van wasserijen. Aanvankelijk waren dat zgn. wasboerderijen, waarbij het erf plaats bood aan spoelputten, waslijnen en bleekvelden. In het brongebied van de Elsbeek liggen dan enkele wasboerderijen. De oude molenvijvers dienden daarbij als spoelkom. Vervolgens worden hier ook specifieke spoelplaatsen gebouwd. Later zullen zich elders in Beek moderne industriële wasserijen vestigen.



Voormalig Bad Beek

Vanaf 1930 komt er meer aandacht voor lichaamscultuur en gezondheid en worden de spoelbekkens omgebouwd tot een zweminrichting. In deze, inmiddels tot klassieke vakantiestreek uitgegroeide regio, was Bad Beek

een recreatieve attractie van formaat. Het zwemwater werd ververst via een vernuftig systeem van buizen, die vanwege hun ligging net onder het warme zand, het bronwater enigszins op temperatuur moesten brengen. Een in chaletstijl gebouwd wachthuisje, afkomstig van een naburig landgoed (Stollenberg), werd als kiosk aan het geheel toegevoegd.

Het gebied rond de Nieuwe Holleweg liep in de Tweede Wereldoorlog aanzienlijke schade op. Ook Bad Beek is toen grotendeels verwoest. Na de oorlog raakt de streek als toeristische attractie haar leidende positie kwijt aan “het buitenland” en worden de bassins omgebouwd tot kweekvijvers voor forellen. Bovendien wordt hieraan een exclusief restaurant gekoppeld; De Forellenhof.

Inmiddels is een groot deel van het dal dan al bebouwd met vrijstaande woningen en landhuizen. Het oude pastorale karakter behoort daarmee tot het verleden. De markt voor recreatieve, of horecabedrijven stelt bovendien andere eisen aan de omgeving dan hier aanwezig (bereikbaarheid, schaal, capaciteit, parkeren, etc.). Na een aantal overnames (o.m. De Palatijn) is uiteindelijk een definitief einde gekomen aan de eerder zo succesvolle recreatieve bestemming.

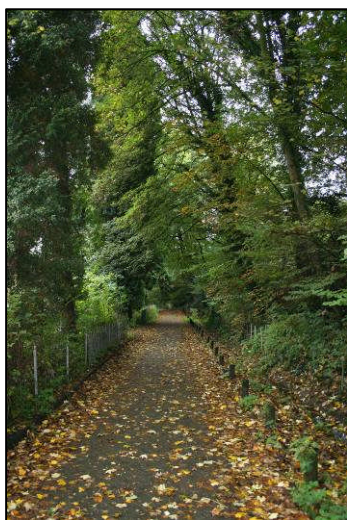
Antropogene ingrepen

Routes

Het tracé van de Rijksstraatweg dateert zeker al sinds het begin van onze jaartelling en legde de verbinding tussen de Romeinse legerkampen in Xanten en Noviomagus. In het erosiedal van de Elsbeek ontstond door een combinatie van eeuwenlange betreding en uitspoeling van zand en grind, een holleweg. Deze vormde een tamelijk begaanbare route tussen de “benedenwereld” onderaan de stuwwalhelling en de “bovenwereld” op het plateau. Lange tijd vormde deze lijnen (Rijksstraatweg en Oude Holleweg de dragers van de nederzetting Beek. Waar beide lijnen elkaar kruisten lag het hart van de nederzetting; de omgeving van de NH-kerk.

V

volgens het kadastrale minuutplan van 1820 bestond het toenmalige wegennet rond het plangebied uit de huidige Rijksstraatweg, Kerkweg en Nieuwe Holleweg. Juist ten zuiden van het plangebied splitst de route zich en buigt de oorspronkelijke Oude Holleweg naar het westen af, terwijl de Nieuwe een oostelijker richting kiest, richting het huidige Berg en Dal. Het toenmalige netwerk is uiteindelijk nog verdicht met de Elzenweg, de Oude Bosweg en de Van der Veurweg, die vervolgens uitloopt in de Bosweg.



Elzenweg

Ontginningen

Het landbouwkundig gebruik vindt in eerste instantie plaats op het rivierterras, waar m.n. de hogere gronden op de oeverwallen goede mogelijkheden bieden. De ontginningen in de hogere delen van de

gemeente richtten zich vooral op de voet van de stuwwal en dan m.n. op de uitspoelingswaaiers. De hogere delen van de stuwwal waren minder geschikt als landbouwgrond (hellingen), of slecht bereikbaar vanuit de lager gelegen nederzettingen (plateaus) en bleven bebost. Vanuit de nederzettingen en akkertjes op de uitspoelingswaaiers, werden vervolgens de hierop aansluitende erosiedalen (gedeeltelijk) ontgonnen.

Ontginningen waren overigens niet de enige reden om bos te kappen. Sinds het begin van onze jaartelling zijn periodiek aanslagen gedaan op de bossen om te kunnen voorzien in de behoefte aan timmerhout. (bijv. Romeinen, Gouden Eeuw). Op schilderijen, grafiek en later ook op foto's is soms dan ook een vrij open landschapsbeeld te zien, waarin een dorpsgezicht tegen de achtergrond van onbeboste heuvels wordt afgebeeld.

Waterwerken

De natuurlijke situatie met moerasachtige bronnen en stroompjes, die zich uiteindelijk verzamelden in een beek is in de loop der tijden door de mens naar zijn hand gezet. De beide molenvijvers waren nodig om het water te stuwen en voldoende peilverschil te realiseren om een waterrad in beweging te kunnen houden. Daarnaast waren de vijvers nodig om voldoende buffervoorraad aan water op te bouwen. Van deze molenvijvers is, evenals van de beekloop weinig meer te vinden.



Later werden de vijvers benut als spoelbekkens voor het wasserijbedrijf, terwijl nog weer later “gebouwde” spoelputten werden gerealiseerd. Hier werd het bronwater via kunstmatige leidingstelsels door de bekkens geleid. Onlangs is zo'n oude spoelput weer in ere hersteld.

In 1910 werden de spoelbekkens na aankoop van het gebied door de Exploitatiemaatschappij Mooi Nederland voorzien van een gemetselde rand en verkregen ze een zekere monumentaliteit (Art Deco). In de tweede helft van de 20^e eeuw zijn de bassins opnieuw getransformeerd in kweekvijvers voor forel.



Uiteindelijk resteert in het gebied nog een aantal bekkens, deels nog in hun monumentale vorm uit 1910, deels ook in de vorm van een natuurlijke vijverpartij met groene oevers. Voor het voormalige Restaurant De Palatijn ligt nog een relatief groot, kunstmatig uitziend bassin.



De verschillende waterelementen zijn nog altijd onderling verbonden door een ondergronds leidingnet. In het kader van het project Water Werkt heeft een belangrijke renovatie plaatsgehad. Niet alleen is technisch een optimaal verloop van het water gegarandeerd, maar bovendien is de loop van het water bovengronds weer beleefbaar gemaakt.

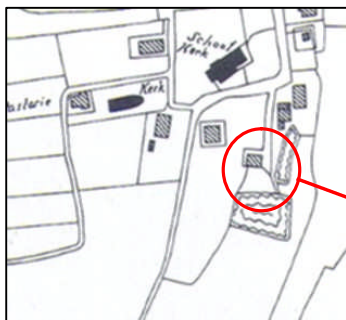
Bebouwing

Het kadastrale minuutplan van 1820 geeft aan dat de bebouwing zich op dat moment voornamelijk concentreert op het gebied rond de huidige Waterstraat, op de uitspoelingswaaier van het Elzendal. Langs de Rijksstraatweg is behalve de NH kerk de aanzet van een verspreid bebouwingslint aanwezig. Rond de oude (NH) kerk liggen tenslotte nog enkele bebouwingselementen, die tezamen de kern van de nederzetting vormen (tweede kerk, school en watermolen). Hogerop langs de Holleweg liggen enkele woningen, gerelateerd aan kleinschalige landbouwenclaves.

In de huidige situatie is langs de Nieuwe Holleweg sprake van een doorgaande bebouwingsstructuur van vrijstaande, of geschakelde woningen. Tegenover de NH kerk is zelfs sprake van een vrijwel volledig gesloten straatwand. Deze wand zet zich op vanzelfsprekende wijze door in de bebouwing langs de Van der Veurweg. De Elzenweg is duidelijk ondergeschikt in de stedenbouwkundige hiërarchie en diende vooral ter ontsluiting van het groene gebied rond de molenvijvers en de latere Forellenhof.



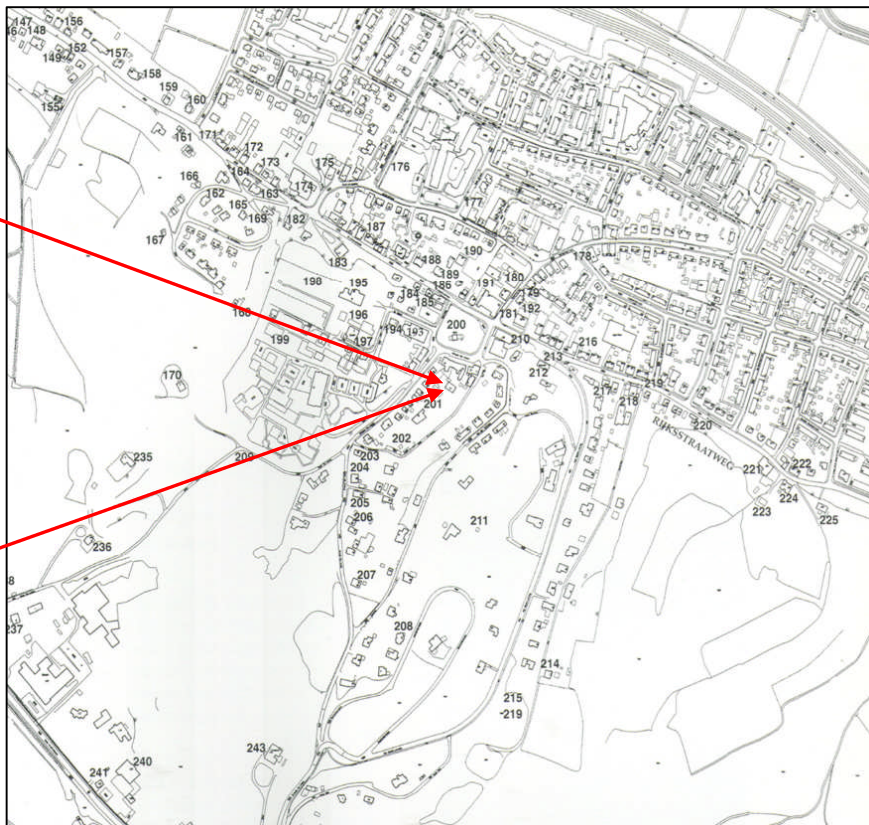
Kadastraal minuutplan 1820



Situatie Elzenweg 21 in 1820



Situatie Elzenweg 21 nu



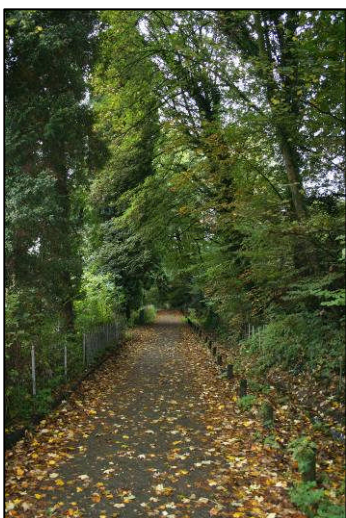
Het boerderijtje, dat weliswaar sterk op de Elzenweg is georiënteerd, voegt zich niet duidelijk in de rooilijn van de Elzenweg. Het had oorspronkelijk een directe relatie met de Nieuwe Holleweg. Dit verklaart de adressering: Nieuwe Holleweg 21. Nog altijd is tussen de adressen Nieuwe Holleweg 15 en 23 het vroegere ontsluitingspad te herkennen. Overigens is dit ook het tracé waar het ondergrondse leidingnet nog steeds gebruik van maakt.

3.3. Ecologisch patroon

Flora

Het stuwwallandschap vertoont in principe nog steeds de basiskenmerken van de natuurlijke vegetatiepatronen, zoals deze zich naar aanleiding van het natuurlijk grondpatroon hebben ontwikkeld (zie paragraaf 2.1). Dit wordt wel de potentieel natuurlijke vegetatie genoemd, die in de reeks successiestadia, de climaxvegetatie vormt. Op de hogere delen het Beuken-Eikenbos en op de hellingen overgangen naar het Eiken-Haagbeukenbos en het Elzen-Vogelkersverbond.

Op de dalbodem, rond de brongebieden komt van nature het Elzenbronbos voor. Dominante boomsoort daarin is de Zwarte els. De zuurstofrijkdom van het opwellende water en de voedselrijkdom van de bodem leiden tot de ontwikkeling van een soortenrijke vegetatie met



soorten als: Speenkruid, Gele dovenetel, Kruipend zenegroen, Paarbladig goudveil, Bittere veldkers, Dotter, Reuzenpaardestaart, Slanke sleutelbloem, Kleine valeriaan, en dergelijke.

Door de verstedelijking, waaraan ook het plangebied niet is ontkomen, heeft de potentieel natuurlijke vegetatie echter aan waarde ingeboet. Een aantal kritische soorten is verdwenen, andere, meer culturele soorten zijn ervoor in de plaats gekomen. Meest opvallend zijn in dit opzicht de immense Thuija's, die ooit als conifeertje langs de Elzenweg zijn aangeplant. Het Elzenbronbos is inmiddels nauwelijks meer als zodanig herkenbaar. Wel komen nog altijd soorten uit dit vegetatietype in het plangebied voor.



Fauna

De sterke milieudifferentiatie in het dal (hoog-laag, droog-nat, zon-schaduw) biedt tal van diersoorten een geschikte habitat. De bronnen vormen een geschikte habitat voor o.m. Ringslang, Kamsalamander, Alpenwatersalamander en Hazelworm. Verder komen marterachtigen, zoals Steenmarter en Wezel in het gebied voor. Ook worden regelmatig sporen van de Das aangetroffen. Door de aanwezigheid van een rijk insectenleven wordt druk gejaagd door verschillende soorten vleermuizen en enkele voor deze habitat specifieke vogels, zoals de Grote gele kwikstaart en de IJsvogel.

Voor een globale inschatting van de op dit moment aanwezige diersoorten is het archief van Natuurloket geraadpleegd. Voor het desbetreffende km.-hok wordt aangegeven dat een aantal soorten op de Rode Lijst voorkomen. Het gaat daarbij om de volgende categorieën:

- Vaatplanten 2 stuks;
- Mossen 1 stuks;
- Paddestoelen 1 stuks;
- Zoogdieren 1 stuks;
- Ongewervelden 2 stuks.

Op basis van deze gegevens kon echter niet worden aangegeven om welke specifieke soorten het hier gaat en of deze ook afhankelijk zijn van de habitat in het plangebied. Een nader veldonderzoek dat specifiek ingaat op de in dit gebied aanwezige plant- en diersoorten, moest hier verdere informatie over verschaffen (zie verder par. 7.8 Flora&fauna).

Uiteraard heeft de steeds sterker aanwezigheid van de mens hier geleid tot verandering van het faunaleven. Zoals de exotische Thuija's hier door de mens zijn ingebracht, is ook de Forel hier geïntroduceerd. Deze vissoort gedijde uitstekend in de aanwezige vijvers met hun heldere, zuurstofrijke water, maar zal een nadelige invloed hebben gehad op het voortplantingsmilieu van amfibieën en reptielen. Inmiddels blijkt de Forel

overigens verdwenen door recente verwaarlozing en verontreiniging van de vijvers.

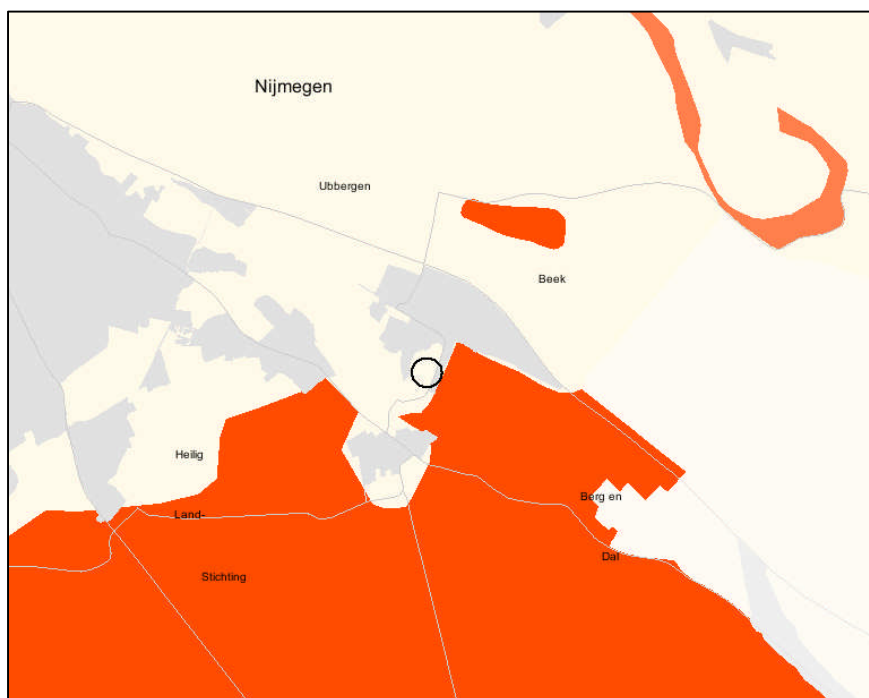
In de vijvers zijn ook soorten uit de Associatie van de Grote Kroosvaren aangetroffen, hetgeen kan duiden op voedselrijkdom en min of meer vervuild, ondiep water. Het gaat daarbij om de volgende soorten:

- Grote kroosvaren (*Azolla filiculoides*);
- Stomphoekig sterrenkroos (*Callitriche obtusangula*);
- Klein kroosje (*Lemna minor*).

4. ANALYSE

4.1. Aardkundige waarden

Het erosiedal heeft geomorfologisch gezien een specifiek karakter. Uit het streekplan blijkt het dal, maar ook het plangebied zelf niet te zijn aangeduid als aardkundig waardevol.



Aardkundige waarden met globale aanduiding plangebied (zwarte cirkel)

4.2. Hydrologische waarde

Het plangebied en haar omgeving is niet aangewezen als gebied met speciale hydrologische kwaliteiten. Ook ligt het niet in of nabij drinkwaterwingebied, of grondwaterbeschermingsgebied. Wel is het bronnengebied aangewezen als een zogenaamd HEN-waterbron.

De bijzondere hydrologie van het gebied heeft de mens door de eeuwen heen tal van toepassingsmogelijkheden geboden. Daarmee heeft het natuurlijke watersysteem meerdere “bewerkingen” ondergaan. De van nature aanwezige kwaliteiten zijn daarbij in meerdere of mindere mate aangetast. Overigens kwamen daar soms hoge cultuurhistorische waarden voor in de plaats.

Naar aanleiding van de recente uitvoering van het project Water Werkt, is een deel van deze waarden weer hersteld. De bronnen blijven uiteraard water opvoeren, zij het dat de verdrogingsproblematiek (verminderde infiltratie, algemene grondwaterstandsverlaging en dus geringer debiet) geleid heeft tot een wat lagere productie. De afvoer van het bronwater verloopt nu zichtbaar via de (half-)natuurlijke, of kunstmatige bekkens en

Een belangrijk aandachtspunt bij ingrepen in het terrein, zoals een eventuele bebouwing, is de aanwezigheid van slecht-, of ondoorlatende leemlagen in de ondergrond (globaal op circa 1,5 m -mv). Het doorbreken van deze lagen, bijvoorbeeld ten behoeve van een fundering, zal het grondwater uit de verschillende watervoerende lagen met elkaar in contact brengen, waardoor verstoring van de hydrologie plaats kan vinden. Het huidige bouwwerk (theeschenkerij) staat op 4 poeren met daar omheen beton. Nadere informatie omtrent de hydrologische situatie is te vinden in de rapportage Watertoets (Grontmij, april 2012).



De toegenomen druk op het gebied, de uitgesproken menselijke aanwezigheid en de talrijke ingrepen in het zo specifieke watersysteem hebben geleid tot een zekere verschraling van flora en fauna. Met name de terreinen van De Palatijn vertonen een sterk verstoord halfnatuurlijk beeld. De tuinachtige aanleg, beplantingen en elementen worden inmiddels geleidelijk verdrongen door een natuurlijke vegetatie. Verhardingen, paden en terrassen raken overgroeid.

Op dit moment bevindt de vegetatie zich nog grotendeels in een overgangssituatie (soms nog pionierstadium) en is het climaxstadium nog lang niet bereikt.

Het plangebied en haar verdere omgeving maken zelf geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur, maar liggen wel in de nabijheid ervan. Gezien vanuit het grotere verband is dus wel degelijk sprake van een grote natuurlijke rijkdom, zowel voor wat betreft het vegetatiepatroon, als het dierenleven. Het plangebied wordt immers sterk beïnvloed door haar context; het uitgestrekte stuwwallandschap. Het recente herstel van het watersysteem zal overigens kunnen bijdragen tot verdere versterking van het natuurlijk milieu ter plaatse.

4.4. Landschappelijke waarden

Het plangebied behoort tot een in visueel-ruimtelijk opzicht belangwekkend erosiedal. Het nederzettingspatroon in het dal is recent weliswaar sterk verdicht, maar volgt nog steeds de oorspronkelijke routestructuren. De landschappelijke en stedenbouwkundige karakteristiek vertonen daardoor nog optimale samenhang. Het plangebied zelf maakt deel uit van een groene enclave, waarin behoudens een charmant boerenhuis (Vossenhol 21) geen waardevolle bebouwing voorkomt. Het groene karakter dankt het gebied vooral aan de zware hellingvegetatie, die domineert over de wat verwilderde terreinen van De Palatijn. Het wateraspect, dat een extra dimensie aan dit deel van het erosiedal geeft is mede door de verwilderde en ongeordende situatie enigszins buiten beeld geraakt. Bij verrassing is het water zo nu en dan nog zichtbaar, hoorbaar, of zelfs voelbaar. De rust, die in dit wat achteraf gelegen gebied heerst, vormt een kwaliteit op zichzelf en sluit mooi aan bij de sfeer van de uitgestrekte hellingbossen in de omgeving.

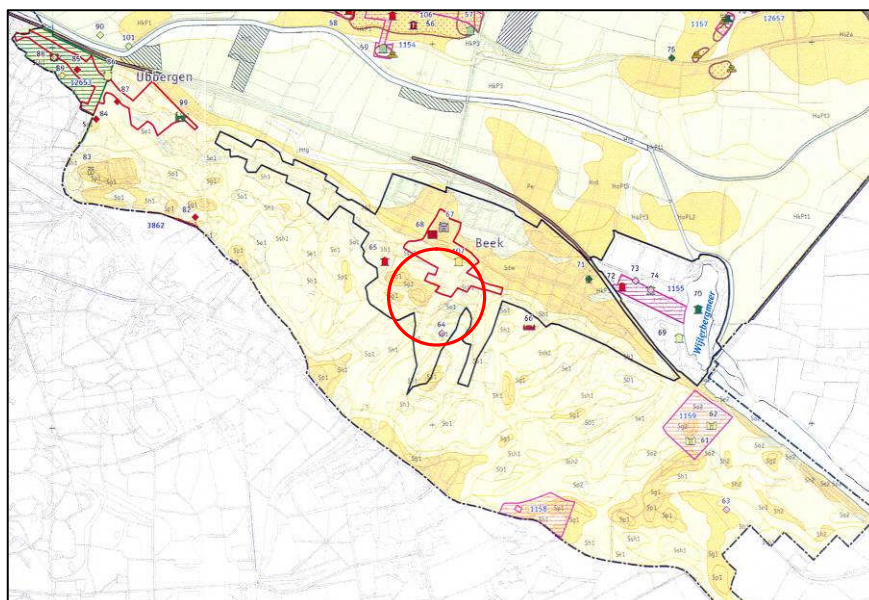


Charmant boerenhuis 't Vossehol aan de Nieuwe Holleweg 21

4.5. Archeologische waarden

Op de gemeentelijke archeologische beleidskaart heeft het plangebied een aanduiding “middelmatische archeologische verwachting”. Dit hangt mede samen met het gegeven dat dit erosiedal, ten opzichte van aangrenzende gebiedsdelen, een relatief slecht toegankelijk gebied was. Er zijn dan ook geen meldingen bekend van archeologische vondsten in het plangebied. Wel is in een hoger gelegen terreindeel boven het dal, namelijk in de omgeving van De Sterrenberg, een complete stenen bijl gevonden (gedateerd: vroeg tot midden Neolithicum).

Een veldonderzoek (Grontmij, november 2004) wees uit dat de bodem in het plangebied in het verleden sterk verstoord is. Er zijn geen archeologische resten aangetroffen. Verder vervolgonderzoek wordt niet zinvol geacht.



Uitsnede archeologische beleidskaart.

4.6. Cultuurhistorische waarden

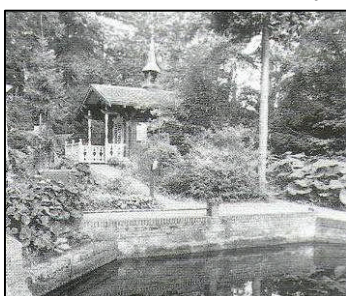
Historische geografie

De belangrijkste waarden in het erosiedal worden gevormd door:

- Hollewegen;
De belangrijkste elementen in het erosiedal zijn de karakteristieke hollewegen, ontstaan door eeuwenlange betreding en erosie door wagenwielen en afstromend water. Deze organisch in het landschap opgenomen lijnen dateren vaak al vanaf de vroege Middeleeuwen. Nog altijd vormen deze lijnen de ruimtelijke dragers in het gebied.
- Bronnen en stroompjes;
Het brongebied en de waterlopen in het lagere deel van het dal vormen een tweede belangwekkende waarde. De kwetsbaarheid van deze elementen is echter (te) groot gebleken. Afgezien van de



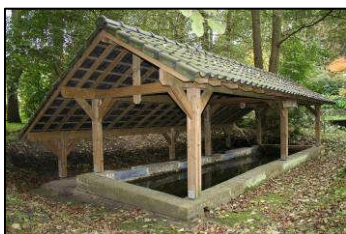
Ensemble van wasboerderijen



Geformaliseerd waterbekken
(foto M. Wingens)



Wasboerderij Nieuwe Holleweg 65



Overdekte spoelput



Huisje van Salm (foto M. Wingens)



Wasboerderij Holleweg 59

plaatsen waar daadwerkelijk sprake is van uittredend grondwater (bronnen) is er weinig meer herkenbaar van het authentieke brongebied (drassig bronbos). Ook de beekloop zelf loopt noodgedwongen niet meer in zijn eigen bedding.

- Cluster wasboerderijen;
Juist zuidelijk van het plangebied ligt nog een bebouwingsensemble, bestaande uit een drietal voormalige wasboerderijen. Enkele daarvan zijn nog dusdanig gaaf, dat ze zijn aangewezen als beschermd monument, of als beeldbepalend pand. Dit ensemble ligt vrijwel in het hart van het brongebied.

Relicten

Tal van relictten houden de herinnering aan een rijk verleden levend. Het gaat ten minste om de volgende elementen:

- Waterbekkens; in 1910 door de Stichting Mooi Nederland geformaliseerd en van baksteenranden voorzien;
- Natuursteen gedenkplaat; voorzien van inscriptie: "Mooi Nederland 5-5-1910", nog aanwezig in plantsoen bij De Palatijn;
- Bebouwingsensemble wasboerderijen Nieuwe Holleweg nr's 57, 59 en 65.

Beschermd Monumenten

Rond het plangebied komen geen rijksmonumenten voor. Wel komen de volgende beschermde gemeentelijke monumenten voor:

- Nieuwe Holleweg 65;
hallehuis, wasserij & woning, bouwjaar laatste kwart 19^e eeuw;
- Spoelput De Elzen;
overkapte wasplaats, bouwjaar 1910, gerestaureerd in 2001 / 2002;
- Huisje van Salm;
tramwachtershuisje, behorend bij Landgoed Stollenberg, later verplaatst naar Bad Beek en gebruikt als kiosk, bouwjaar 1892, gerestaureerd in 1992.

Weliswaar niet wettelijk beschermd, maar als beeldbepalend is nog aangegeven:

- Nieuwe Holleweg 59;
hallehuis, wasserij & woning, bouwjaar circa 1858.

Beschermd Dorpsgezicht

Het plangebied maakt geen deel uit van het Beschermd Dorpsgezicht Beek-Ubbergen.

4.7. Recreatieve waarden

Het plangebied en haar omgeving heeft niet meer de allure, die het rond 1900 had als klassieke vakantiestreek voor de beter gesitueerden. Toch heeft de omgeving nog altijd zoveel te bieden dat een organisatie als de VVV de bovenlokale N70 wandelroute over de Elzenweg voert.

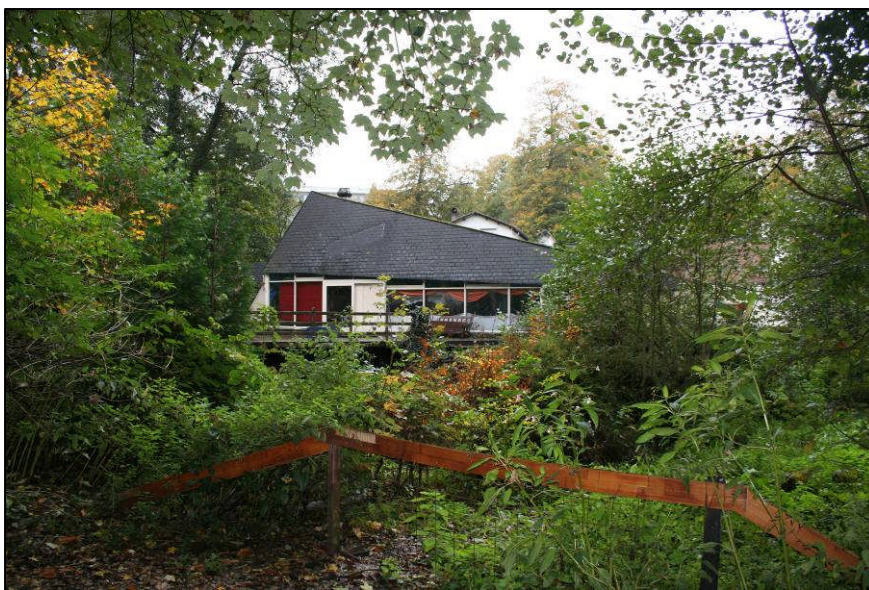
Daarnaast heeft het gebied ook betekenis voor de inwoners van Beek zelf, voor een ommetje, of een langere wandeling door het stuwwalgebied.

Als vestigingsmilieu voor een bedrijf, dat zich richt op toerisme en recreatie lijkt het gebied minder geschikt. De achteraf gelegen positie, de schaal en dus capaciteit van de plek en de beperkte mogelijkheden voor parkeren spelen daarbij een grote rol. Daarnaast vormt de nabije woonomgeving een maatschappelijke en vooral ook milieukundige beperking.

5. STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN

Vanuit de voorliggende analyse van het gebied, van de waarden en kwetsbaarheden, van het beleid van verschillende overheden, maar ook van de private belangen, kan worden gesteld, dat een actieve en positief gerichte ontwikkeling van het gebied zeer gewenst is. Onderzoek naar de meest geschikte bestemming van het terrein, waarvoor de horecafunctie om verschillende redenen niet (meer) in aanmerking komt, leidde ertoe, dat het gemeentebestuur een extensieve woonfunctie (maximaal 1 woning) het meest passend acht. Verder dient het plan in te spelen op de maatschappelijke wens om de aanwezige waarden beleefbaar te houden/ maken.

In dit licht heeft verdere planvorming plaatsgehad. Onder meer is onderzoek gedaan naar de stedenbouwkundige randvoorwaarden, waaraan een initiatiefplan zou moeten voldoen. Na een korte stedenbouwkundige analyse wordt een pakket randvoorwaarden geformuleerd, die de kaders stellen voor verdere bouwplanontwikkeling.

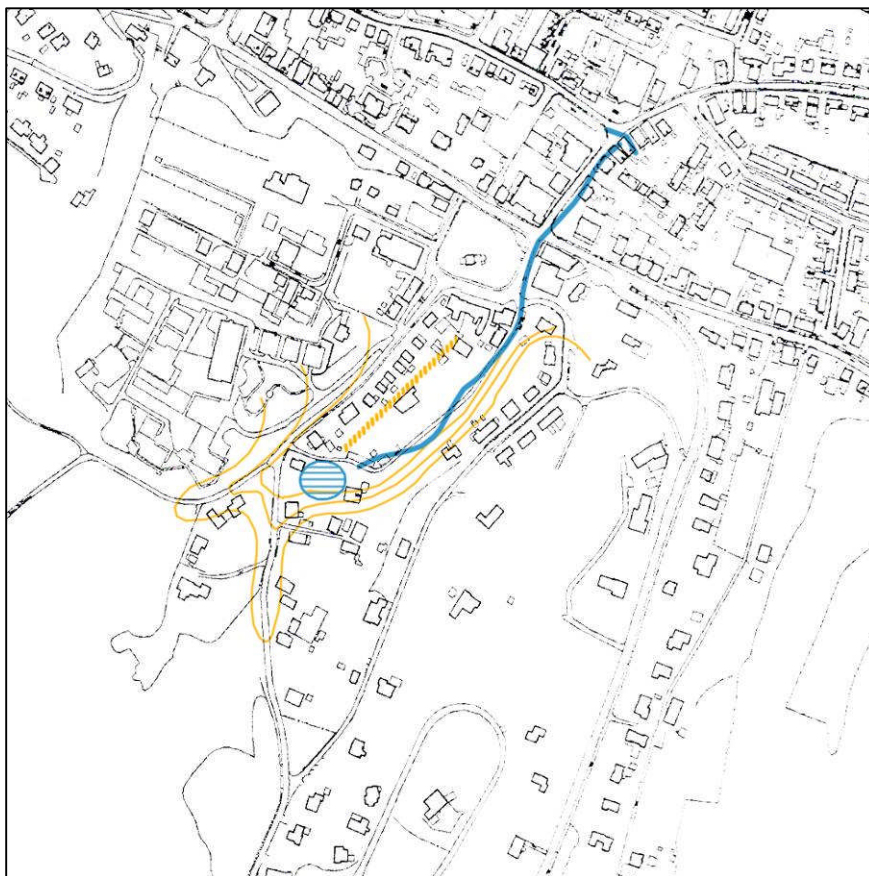


De huidige Palatijn, vervanging van bestaand bouwvolume vergt passende randvoorwaarden

5.1. Analyse stedenbouwkundige situatie

Natuurlijk grondpatroon

Het plangebied maakt deel uit van een smeltwaterdal, waarvan de helling aan de zuidoostzijde steil (schaduwrijk) en die aan de noordwestzijde (zonbeschenen) flauwer is. Zuidelijk van het plangebied ligt juist bovenstrooms een bronnengebied, waar sprake is van uittredend grondwater. Deze bronnen voeden de Elzenbeek, die ooit via het tracé van de huidige Waterstraat naar het lageregelegen rivierdal liep.



Latere ontwikkelingen leidden tot vergraving van het beekdal, zodat de noordelijke oeverzone geschikt werd voor bewoning. Dit leverde de huidige terreinsprong in de vorm van een steilrand op. Oorspronkelijk bestond de vegetatie hier overigens uit droge (helling)bossen met een zone vochtminnend, beekbegeleidend bos in het beekdal.

Occupatie

De mens zette het gebied naar zijn hand door in de droogdalen zijn routes te traceren, waarlangs uiteindelijk ook bewoning plaatsvond. Rond de bronnen waar een oneindige stroom zuiver water voorhanden was, ontstond al vroeg bewoning. Later ontwikkelde zich hier ambachtelijke bedrijvigheid; wasserijen, spoelbekkens, en dergelijke. Wat verder stroomafwaarts, waar het water zich tot een stroompje gebundeld had, lag een watermolen, ongeveer ter hoogte van het Vossenhol. Veel later werden de spoelbekkens vervangen door zwembassins, die op hun beurt weer werden vervangen door de vijvers van een forellenkwekerij. De komst van het zwembad; Bad Beek leidde tot de aanleg van de huidige Elzenweg, die dus van duidelijk later datum is dan het Vossenhol.



In de 20^e eeuw heeft het extensieve bebouwingspatroon zich verdicht tot het huidige beeld. Aan de Holleweg ontstond een reeks vrijstaande huizen in een fijnzinnige “korrel”. Aan de noordzijde, tegenover de kerk is de bebouwingsstructuur verdicht tot een gesloten straatwand. Het insteekwegje Vossenhol is nog altijd als steegje herkenbaar.

Inmiddels heeft ook de Elzenweg (beperkt) en de Van der Veurweg (wat

sterker) invloed gekregen op de bebouwing waardoor een soort bouwblok om het beekdal is gevormd.

Hellingbosrestanten

Langs de onbebouwde zijde van de Elzenweg is nog altijd sprake van een steile, met bos begroeide helling, die hier a.h.w. een groene wand vormt. Deze ruimtelijke opbouw legt het accent van de beleving op het van nature (half)open beekdal.

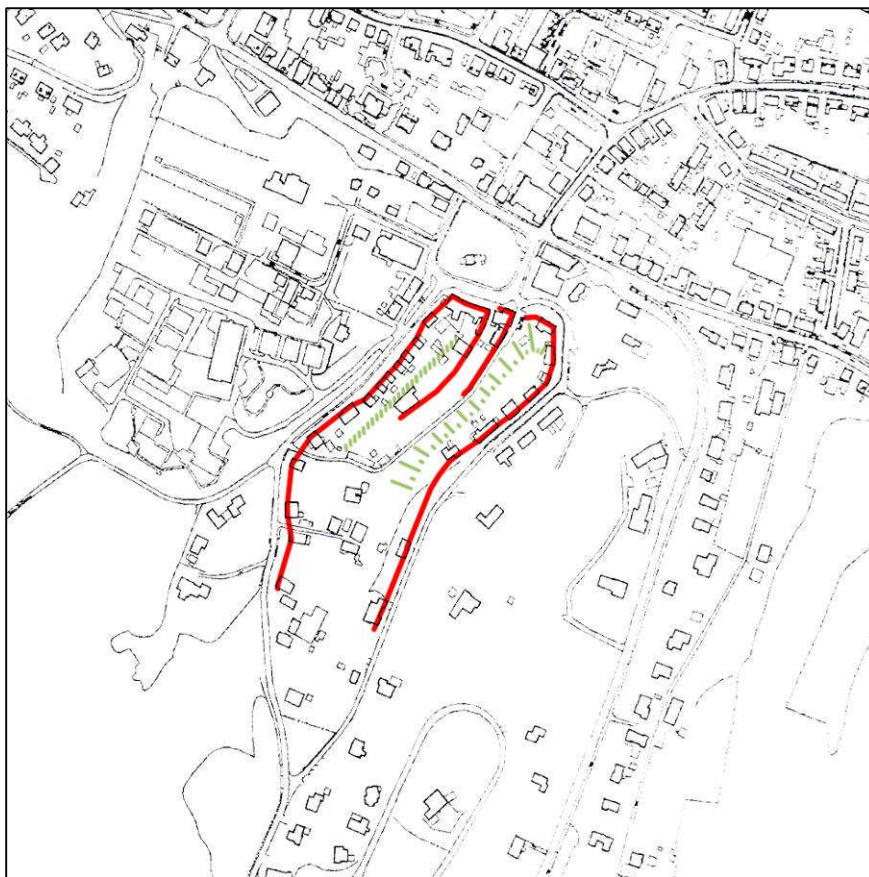


Het hellingbos bestaat hier uit een redelijk structuurrijk, gemengd, ongelijkjarig bosmilieu, waarin ruimte is voor ondergroei in de vorm van een struik- en kruidlaag. De moslaag is nauwelijks ontwikkeld en slechts fragmentarisch aanwezig.

Een poel waarin de uittredende kwel zich verzamelt vormt in de bocht van de Elzenweg een bijzonder element, dat bijdraagt aan de karakteristiek van het beekdal.

Bouwblokken en rooilijnen

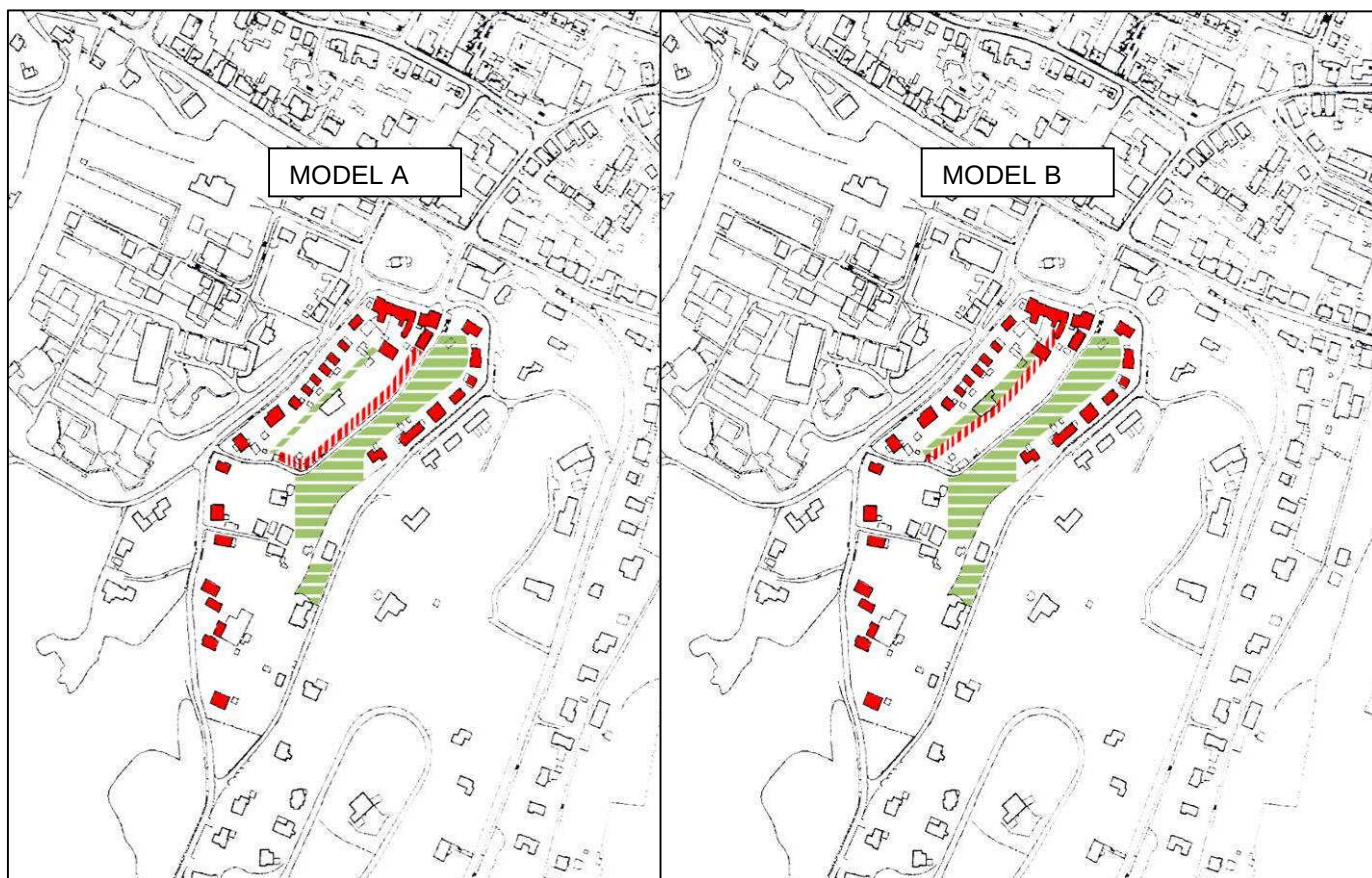
In stedenbouwkundige zin is sprake van een aantal, elkaar in de tijd overlappende, groeitendensen.



De Nieuwe Holleweg geeft een eenduidig beeld, tot het deel tegenover de kerk. Hier geeft aanvankelijk het Vossenhol aanleiding tot het ontstaan van een nieuwe bebouwingsreeks. De rooilijnbehandeling van het huis op nr. 21 getuigt hier nog van.

De latere Elzenweg heeft echter ook geleid tot een mogelijke sluiting/completering van het bouwblok. Tenslotte heeft de Van der Veurweg geleid tot een werkelijke completering van het bouwblok. Hiermee kan het gebied aan weerszijden van de Elzenweg worden beschouwd als groen binnenterrein.

Organische groeimodellen



Indien het geleidelijke en langs organische weg verlopende verdichtingsproces van het dorp Beek onveranderd zou zijn voortgezet, dan zou bebouwing van dit binnenterrein langs twee logische “lijnen” kunnen zijn verlopen:

- Of de bebouwing zou zich langs de Elzenweg hebben voortgezet, waarbij de woning op nr. 21 een teruggelegde uitzonderingspositie zou hebben gehad (model A);
- Of er zou zich een ontwikkeling langs de meest oorspronkelijke rooilijn hebben kunnen voordoen, waarbij het huis op nr. 21 juist richtinggevend was (model B).

Beide modellen zijn ruimtelijk-organisatorisch plausibel, al biedt de drassige bodem van het beekdal weinig aanleiding voor deze vorm van bewoning. Wel kan hierin aanleiding worden gevonden voor een juiste situering van een nieuwe woning.

Visie

Op basis van het authentieke insteekwegje Vossenhol, de hieraan gerelateerde rooilijnontwikkeling en de hierop gebaseerde woning op nr. 21, wordt de voorkeur gegeven aan een ontwikkeling volgens model B. Ook het vermoedelijke tracé van de beek, de ligging van de latere cultuurhistorisch waardevolle bekkens ondersteunt deze keuze. Verder dient deze bebouwing zich als zelfstandig object te midden van een groene omgeving te gedragen.



Hoewel het gebouw, waarin ooit het restaurant de Palatijn was gevestigd een bijzonder karakter heeft en op grond van vorm en massa goed is ingepast in zijn natuurlijke omgeving, is het gezien de huidige staat van onderhoud en bouwkundige kwaliteit niet te handhaven. Wel kan het als referentie dienen voor een nieuwe ontwikkeling die ook weer moet leiden tot een solitair en liefst bijzonder gebouwtype, dat geen aansluiting zoekt bij de overige bebouwing.

5.2. Randvoorwaarden

De aanbevelingen in deze notitie zijn gericht op de herbestemming van het terrein tot wonen met een extensief karakter. Deze vorm van wonen dient te voldoen aan een aantal specifieke eisen.

Het onderstaande geeft nader inzicht in de eisen en randvoorwaarden, waaraan een toekomstig bouwplan moet voldoen. De stedenbouwkundige analyse in voorgaande paragraaf geeft richting aan deze nader te stellen eisen.



Het plangebied met de huidige bouwmassa van De Palatijn

Bovenstaande kaartondergrond wordt gebruikt voor de onderstaande diagrammen, waarmee de afzonderlijke uitgangspunten en randvoorwaarden telkens worden geïllustreerd.

Bebouwingstypologie

Het plangebied biedt vanwege haar kwetsbaarheid ruimte voor maximaal 1 vrijstaand woonhuis.



Situering

De woning wordt gesitueerd in een langgerekte zone langs de noordwestzijde van het terrein. Op deze wijze blijft het beekdal over de lengteas duidelijk herkenbaar. Bovendien worden zo de waardevolle waterbekkens en het groene karakter van de Elzenweg gespaard. Er mag zich geen consistente gevelwand gaan vormen; met de nieuwbouw wordt geen aansluiting gezocht bij het belendende woonhuis.



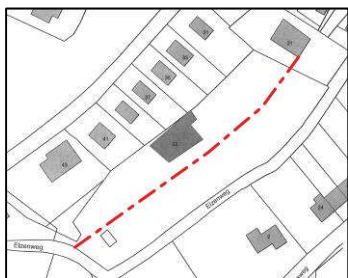
Oriëntatie

De woning richt zich, evenals het bestaande woonhuis, op de Elzenweg. De expressie van het wonen manifesteert zich duidelijk in het feit dat de woning een duidelijk "gezicht" naar de Elzenweg toont.



Decor

De noordwestelijke terreingrens wordt gemarkeerd door een lijnvormig accent in de vorm van een (bomen)schermbord, of anderszins, als achtergrond voor het ervoor geplaatste bouwvolume. Aard en hoogte zijn nader te bepalen en mede afhankelijk van het architectonisch ontwerp.



Rooilijn

De voorgevel van het woonhuis ligt ergens halverwege de diepte van het perceel. Hiermee wordt aangesloten bij de teruggelegde positie van het belendende woonhuis dat ooit aan het oorspronkelijke insteekwegje (Vossenhol) lag.



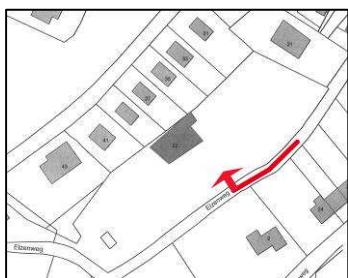
Massa

De bebouwingsmassa; de woning en eventuele bijgebouw(en) presenteren zich als een zelfstandig bouwvolume tegen de achtergrond van het samenbindende decor. Er wordt geen aansluiting gezocht bij belendende bebouwing; er mag zich geen harde rooilijn of straatwand aftekenen.



Bebouwingshoogte

De hoofdbouwmassa bestaat maximaal uit 2 bouwlagen met kap. Goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk maximaal 6,0 m. en 10,0 m.



Ontsluiting

De woning wordt ontsloten vanaf de Elzenweg, waarbij optimaal wordt ingespeeld op de aanwezige waterbekkens en zo een verantwoorde terreinaanleg kan ontstaan.



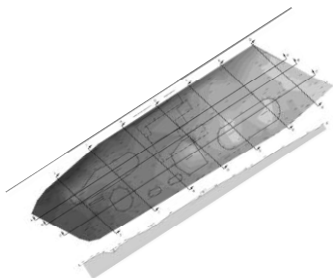
Tuin

De tuin wordt zodanig ingericht dat de cultuurhistorisch waardevolle elementen (onder meer waterbekkens) vanaf de Elzenweg grotendeels zichtbaar blijven. Het ruimtelijk element op de noordwestelijke erfscheiding, dat als achtergrond (decor) voor de woning fungeert, is door de beoogde openheid ook als zodanig herkenbaar.



Water

De aanwezige waterbekkens worden in ere hersteld en als integraal onderdeel van de terreinaanleg opgenomen. De bekkens zijn vanaf de Elzenweg duidelijk zichtbaar. Bij het herstel wordt aandacht geschonken aan de hydrologische, cultuurhistorische en ecologische betekenis.



Reliëf

Het kenmerkende maaiveldverloop blijft in de terreinaanleg en het bebouwingsbeeld herkenbaar. Dit wordt onder meer door het peilverschil in de verschillende bekkens en het hieruit voortvloeiende stromingspatroon duidelijk gemaakt.



Omvang bouwprogramma

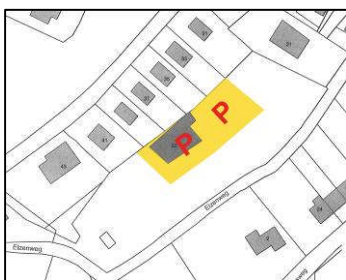
Het gaat hierbij om een vrijstaande grondgebonden woning (eengezinshuis) met een dusdanig bebouwingsoppervlak dat sprake is van een zelfstandige bouwmassa in een groene omgeving. De afstand tussen de woning en het belendende woonhuis is om die reden duidelijk groter dan de breedte van de naar de Elzenweg gekeerde gevel.

Kapvorm

De kapvorm is vrij. De bebouwing staat ruimtelijk volledig op zichzelf. Wel zullen bij de bouw van meerdere bouwvolumes (hoofdbouwmassa en bijgebouwen) de architectuur, materialisering en ook de kapvorm onderlinge verwantschap moeten vertonen.

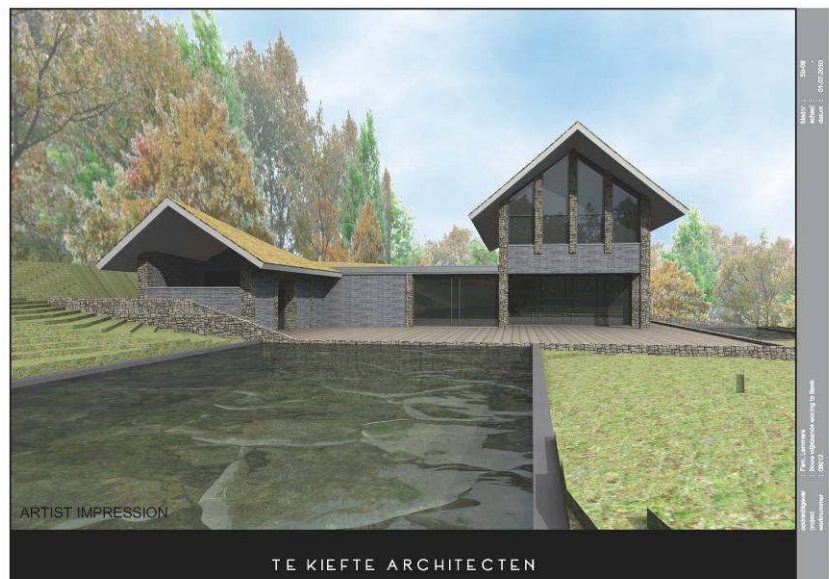
Functie

De toegestane functie is wonen, eventueel met de mogelijkheid van een praktijk aan huis. De maximale oppervlakte voor deze nevenfunctie bedraagt 40% van het bebouwde oppervlak van de woning met een maximum van 100 m². Wonen blijft de primaire functie.



Parkeren

De door het wonen (inclusief eventuele praktijk aan huis) opgeroepen parkeerdruk wordt op eigen terrein en buiten de kwetsbare terreingedeelten (onder meer bekkens) opgevangen. De aard en maatvoering van de Elzenweg staan de aanleg van openbare parkeergelegenheid niet toe.



6. PLANBESCHRIJVING

Het plan van initiatiefnemer is optimaal afgestemd op genoemde stedenbouwkundige randvoorwaarden. Hieronder volgt een beknopte toelichting.



De bebouwing

Het bouwplan, opgesteld door TeKieft Architecten te Borne, toont een landhuis dat sterk inspeelt op de lengterichting van het dal.

Het hoofdvolume, bestaande uit 2 bouwlagen met kap neemt een centrale positie in op het terrein en ligt parallel aan de Elzenweg. De massieve kap met zware overstekken geeft het gebouw een sterke horizontale expressie.

Een langgerekte lage vleugel, bestaande uit 1 bouwlaag met kap flankiert de achtererfscheiding, waar een keermuur de overgang naar de hogergelegen tuinen van de achterburen markeert. De gevarieerde, hoogopgaande tuinbeplanting daarachter vormt tezamen met de grondkering een prachtig decor.

Tussen het hoofdgebouw en de lagere vleugel ligt het hart van het woonprogramma; een woonkeuken, aansluitend aan een intieme patio.

De keermuur, gecombineerd met een door een pergola overhuifd pad, vormt de verbinding naar een vrijstaande garage in de noordwesthoek van het perceel. De qua nokrichting gelijkgerichte kapconstructies, de lengteassen van de bouwvolumes en niet te vergeten de keermuur met pergola leggen alle de nadruk op de lengterichting van het beekdal.

De terreininrichting

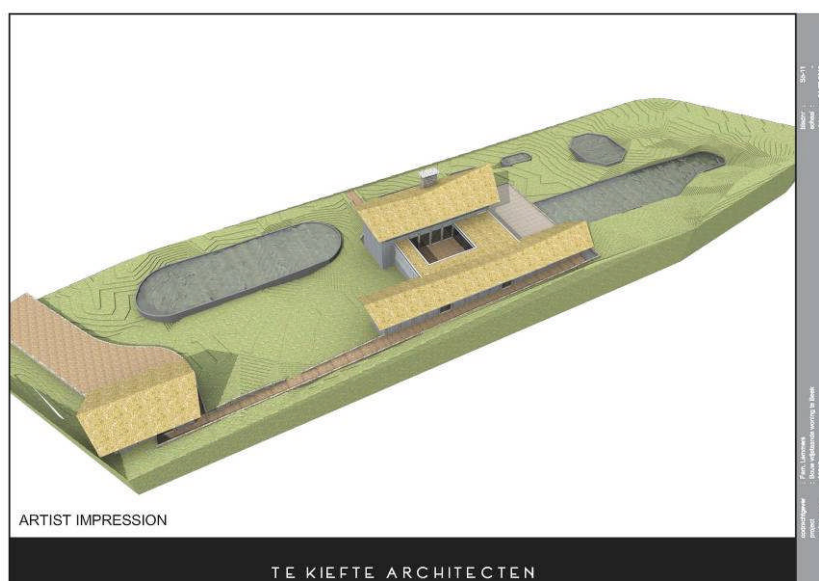
De ontsluiting van het perceel verloopt via een oprit aan de noordoostzijde van het perceel. Hier wordt ruimte geboden aan de benodigde parkeergelegenheid.



Een ondergeschikt voetpad legt, aanvullend nog een wat directere verbinding tussen de entree van de woning en de Elzenweg.

De waterelementen worden geschoond en integraal opgenomen in het tuinplan, waarbij het watersysteem als zodanig intact blijft. Het vormt tenslotte een essentieel onderdeel in het WaterWerkt-stelsel binnen de kern Beek. De soms monumentaal, soms ook ecologisch vormgegeven bassins worden weer zichtbaar gemaakt vanaf de Elzenweg. Tussen de zuidelijke gevelpartij en het grootste waterbekken is een riant terras opgenomen, dat ook weer aansluit op het eerdergenoemde achterpad.

De bestaande maaiveldligging vormt het uitgangspunt voor het terreinplan, waarin de eventuele aanpassingen vooral zijn gericht op herstel van het oorspronkelijke (natuurlijke) profielverloop.



7. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

7.1. Bodem

Uit de definitieve rapportage Verkenkend bodemonderzoek (Grontmij Nederland BV d.d. 1 april 2011) is nader inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie.

Tijdens boorwerkzaamheden zijn zintuiglijk ter plaatse van een deel van de boringen kenmerken waargenomen die kunnen duiden op de aanwezigheid van verontreinigende stoffen. Het betreft hierbij zwakke tot sterke bijmengingen met puin.

Uit analyseresultaten blijkt dat alle samengestelde mengmonsters van zowel de boven- als ondergrond licht verhoogde gehalten aan enkele zware metalen en PAK bevatten. Voor een overzicht van de toetsingsresultaten wordt verwezen naar Bijlage 5 van het desbetreffende rapport.

In het grondwater van een bestaande peilbuis (PB06) zijn geen verhoogde concentraties aan de onderzochte parameters aangetoond.

In verband met de aangetoonde, licht verhoogde gehalten aan zware metalen en PAK, moet worden geconcludeerd, dat de voor deze locatie opgestelde hypothese “onverdacht” strikt genomen niet juist is. Gezien de aangetoonde gehalten echter bestaat geen aanleiding tot het verrichten van vervolgonderzoek met aangepaste hypothese.

Op basis van de uitkomsten van het bodemonderzoek zijn er derhalve vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen ten aanzien van de voorgenomen bestemmingsplanherziening.

7.2. Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh, art. 74 lid 1) is bepaald dat elke weg van rechtswege een zone heeft. Een zone is het akoestisch aandachtsgebied. Bij vaststelling van een bestemmingsplan (art. 3.1 Wet ruimtelijke ordening) dient voor alle wegen waarvan de zone een overlap met het plangebied kent, een akoestisch onderzoek te worden verricht (art. 76 lid 1 Wgh). De breedte van deze zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de status van de weg.

De wegen in de directe nabijheid van het plan zijn alle 30 km/uur wegen en hebben conform art. 74 lid 2 onder b (Wgh) geen geluidszone. Geconstateerd is dat er in de verdere omgeving geen andere wegen met een geluidszone een mogelijke overlap vertonen met het plangebied.

Voor een goede ruimtelijke ordening zijn de omliggende 30 km/uur wegen beschouwd. De Elzenweg is een doodlopende weg, waar alleen bestemmingsverkeer komt. Op 35 meter afstand ligt de Nieuwe

Holleweg, echter tussen deze weg en het plangebied ligt een rij woningen. Indien uitgegaan wordt van een verkeersintensiteit op de Nieuwe Holleweg van 1000 mvt/etm., zal de geluidsbelasting (in een vrij veld situatie) onder de 48 dB (wettelijke voorkeursgrenswaarde voor nieuwe woningen ten gevolge van bestaande wegen) blijven. Met een rij woningen zal de geluidsbelasting dus nog lager zijn. Aan de westzijde ligt verder op ruim 60 meter afstand, de Van der Veurweg. De verkeersintensiteit op deze weg is zeer beperkt, de weg is ingericht voor éénrichtingsverkeer en verwerkt alleen bestemmingsverkeer.

Derhalve kan geconcludeerd worden dat er voor het aspect wegverkeerslawaaï geen belemmeringen zijn.

7.3. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de wijziging van de 'Wet milieubeheer' in werking getreden. Deze wet vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005' en is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (Nibm) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

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

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt, wat wil zeggen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden, nadat de EU op 7 april 2009 derogatie heeft verleend.

Nibm-grens woningbouwlocatie, 3% criterium:

- < 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling;

- < 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

In onderhavig bestemmingsplan wordt de bouw van een woning mogelijk gemaakt. Tegelijkertijd wordt echter de bestemming 'Forellenkwekerij en een hiermede verband houdend restaurant' verwijderd inclusief de hiermee gepaard gaande verkeersaantrekkende werking. Dit betekent dat per saldo de luchtkwaliteit zal verbeteren.

7.4. Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en buisleidingen.

De risiconormen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi). In dit besluit zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. De bij het besluit behorende ministeriële regeling "Regeling externe veiligheid inrichtingen" (Revi) werkt de afstanden, de referentiepunten en de wijze van berekenen van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico verder uit ter uitvoering van het Bevi. Op 3 april 2007 is de Regeling tot wijziging van de Revi gepubliceerd. De wijziging is op 1 juli 2007 in werking getreden en heeft onder andere betrekking op de gewijzigde afstanden voor bestaande LPG tankstations. Daarnaast zijn de Handleiding Verantwoording Groepsrisico van VROM en de Handleiding externe veiligheid inrichtingen hulpmiddelen voor de wijze waarop volgens het Bevi met externe veiligheidsrisico's moet worden omgegaan relevant.

Het Bevi verplicht het bevoegd gezag op basis van de Wet milieubeheer om veiligheidsafstanden aan te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. In het besluit zijn gevoelige objecten gedefinieerd als kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

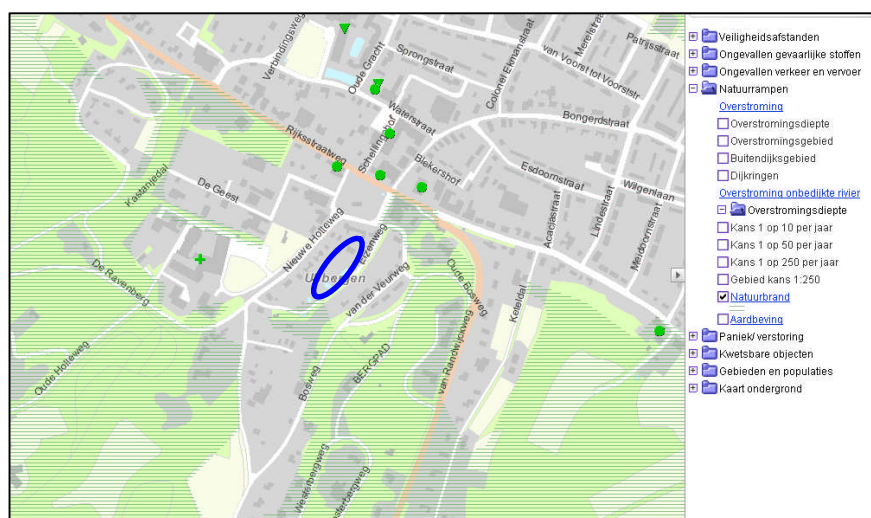
Plaatsgebonden risico (PR)

De kans dat 1 persoon buiten het inrichtingsterrein overlijdt als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (plaatsgebonden risico).

Groepsrisico (GR)

De kans dat meerdere personen buiten het inrichtingsterrein overlijden als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (groepsrisico). Voor het groepsrisico wordt een oriëntatiewaarde gegeven en geldt voor nieuwe situaties een verantwoordingsplicht voor het bevoegd gezag.

Om de risico's ter plaatse van het plangebied te achterhalen is er een analyse gemaakt van de externe veiligheidssituatie rondom het plangebied, met behulp van de provinciale risicokaart. Bijgaand is een uitsnede van de risicokaart opgenomen.



Uitsnede risicokaart met globale aanduiding plangebied (blauwe cirkel)

Risicovolle inrichtingen

Het plangebied is gelegen in een bestaande woonomgeving. Er zijn in het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Ook buiten het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig waarvan de risicocontouren het plangebied beïnvloeden.

Transport van gevaarlijke stoffen

In of nabij het plangebied zijn geen routes gelegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of water plaatsvindt. De afstand tot de dichtstbijzijnde routes is zodanig groot dat het plangebied hier niet door wordt beïnvloed.

7.5. Milieuzonering

In de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (editie 2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) zijn indicatieve richtafstanden voor woningbouw nabij verschillende typen bedrijven opgenomen. De richtafstanden gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is.

Binnen deze richtafstanden is hinder ten gevolge van het betreffende bedrijf niet uit te sluiten. Woningbouw binnen deze richtafstand is inpasbaar, indien aangetoond wordt dat (eventueel na het treffen van maatregelen) voor het betreffende bedrijf een kleinere richtafstand van toepassing is.

In de directe omgeving van het plangebied zijn enkel woningen gelegen. De dichtstbijzijnde bedrijven hebben geen milieuhindercontour die op basis van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' een overlap kent met het plangebied.

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

7.6. Waterhuishouding

In de rapportage Watertoets (Grontmij d.d. 20 april 2012) worden in hoofdstuk 4 "Ruimtelijke consequenties, knelpunten en oplossings-richtingen" de volgende conclusies getrokken:

Beschrijving stedenbouwkundig plan

Ter plaatse van de locatie, een perceel met een totaal oppervlak van 4.300 m², wordt de bestaande bebouwing gesloopt en vervolgens één woning met vrijstaande garage ontwikkeld.

De huidige situatie is als volgt:

- Bebouwd oppervlak 266 m²
- Terreinverharding 370 m²
- Waterpartijen 338 m²

De toekomstige situatie wordt als volgt:

- Bebouwd oppervlak 295 m²
- Terreinverharding 240 m²
- Waterpartijen 340 m²

Op basis van de weergave van beide situaties kan worden vastgesteld dat het verhard oppervlak ten gevolge van het plan zal afnemen met ca. 100 m². Daarnaast blijft de oppervlakte aan open water ongeveer gelijk. Aanvullende maatregelen voor extra berging zijn daarom niet noodzakelijk.

Afwateringsvoorstel

Voorgesteld wordt om het water van verharde oppervlakken bovengronds naar een vijverpartij te leiden. Het oppervlak van de vijverpartijen dient daartoe minimaal gelijk te blijven aan het huidige oppervlak van ca. 340 m². Aanvullende waterberging wordt niet vereist, omdat het verhard oppervlak afneemt.

De waterafvoerende functie van de vijvers t.o.v. bovenstrooms gelegen bronnen dient te worden gehandhaafd. Dit geldt ook voor de

ondergrondse afvoerleiding naar de fontein nabij Hotel 't Spijker aan de Rijksstraatweg.

De watergang dient vrijgehouden te worden van bladeren en drijvend materiaal om de afvoer bij de instroomput (zuidzijde van de vijverpartij) te kunnen garanderen. De percee-eigenaar is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de vijverpartijen. De afvoerleiding naar de fontein valt onder het beheer van de gemeente Ubbergen.

Inrichting vijvers

De bestaande vijvers worden met elkaar verbonden d.m.v. cascades. Door de bestaande bekkens zo natuurlijk mogelijk in te richten (karakteristiek van bronbeek met natuurlijke oeverzones) ontstaat een beter leefmilieu voor de aan HEN-wateren verbonden flora en fauna. Het aanbrengen van beschoeiingen en het toepassen van uitlogende materialen is niet toegestaan. Enkele betonnen kweekvijvers zouden kunnen vervallen.

Vloerpeilen

Gemiddeld ligt de grondwaterstand op 30 cm. minus maaiveld. Geadviseerd wordt om kruipruimteloos te bouwen. Het bouwplan gaat uit van een bouwpeil van 26,25 m.+NAP. Het huidige maaiveld ter plaatse van het voormalige restaurant (= bouwplaats woning) ligt tussen 24,30 en 25,15 m.+NAP. Daarmee is voldoende ontwatering aanwezig.

Toets stedenbouwkundig plan

In onderstaande tabel wordt aangegeven in hoeverre de gestelde doelen en maatstaven consequenties hebben op het stedenbouwkundig plan. Tevens worden eventuele knelpunten genoemd met een bijbehorende oplossingsrichting.

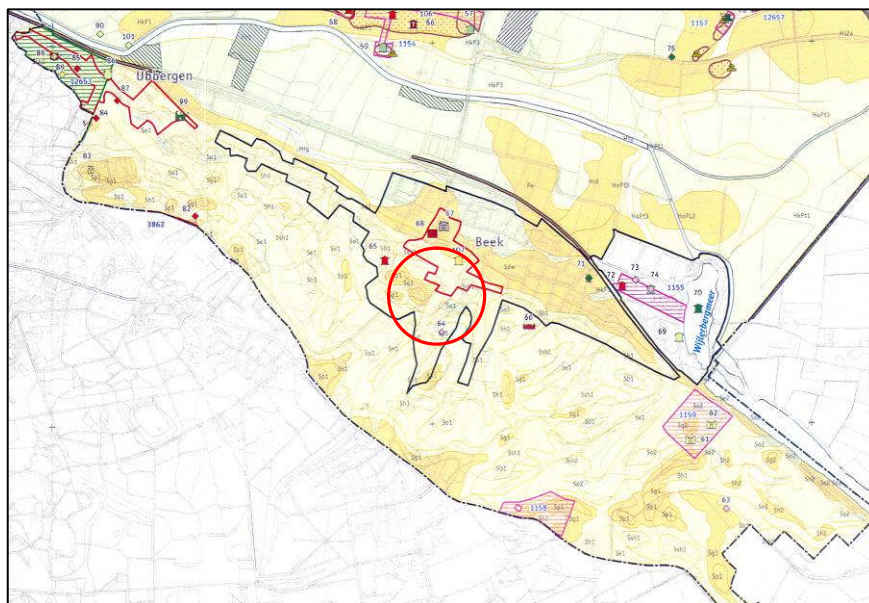
Tabel 4.1: ruimtelijke consequenties van de genoemde doelen en maatstaven

Doelen	Consequentie voor stedenbouwkundig plan	opmerkingen
Vasthouden gebiedseigen water	Voorkomen van wateroverlast. Het infiltreren van regenwater dan wel (plaatselijk) bergen van regenwater behoort tot de mogelijkheden	Het waterbeleid van de gemeente Ubbergen is gericht op waterconservering, het verbeteren van de waterkwaliteit, het beheersen van de problematiek rond grondwateroverlast en het vergroten van de aantrekkelijkheid van het oppervlaktewater.
Doelmatige verwijdering afvalwater	Bescherming noordelijk gelegen bebouwing DWA-riolering kan aangesloten worden op de bestaande riolering in de Elzenweg;	Maatregel mag niet leiden tot toename afvoer van grondwater. Capaciteitsberekening bestaand stelsel is in het kader van het BRP uitgevoerd.
Geen afvoer naar RWZI van hemelwater van schoon verhard oppervlak	Er moet afgekoppeld worden volgens de BOR-G beslissboom (zie bijlage 5). Het water dient zoveel mogelijk geïnfiltreerd te worden. Dit betekent dat voorzieningen benodigd zijn om het hemelwater op te vangen en te transporteren naar de infiltratievoorziening. Eventueel kunnen de aanwezige vijvers als extra berging fungeren.	Infiltratie bij voorkeur door middel van verticale infiltratievoorzieningen waarbij geïnfiltreerd wordt in goed doorlatende bodemlagen. Bij het ontwerp van het oppervlaktewater dient rekening te worden gehouden met de benodigde berging. Ontwerp gebaseerd op afvoermom.
Schoon oppervlakte- en grondwater	Regenwater van niet schone oppervlakken dient een bodempassage te ondergaan alvorens het geloosd mag worden op het open water. Hiervoor is ruimte nodig.	Er moet 4 mm (gerelateerd aan het niet schone verhard oppervlak) geborgen kunnen worden in de bodempassages
Voldoende ontwateringsdiepte	Er moet rekening worden gehouden met: • Wegen: min. 0,70 m beneden wegpel • Groen: min. 0,50 m beneden maaiveld • Bebouwing met kruipruimtes: min. 1,0 m beneden bovenkant vloerpeil	Ophoging noodzakelijk. Bij voorkeur wordt ophoging toegepast in het kader van "grondwaterneutraal bouwen". Dit moet echter niet tot extra overlast leiden (bijvoorbeeld bij Elzenweg 21). Bij de uitwerking van het ontwerp van vloerpeilen is hier verder aandacht aan besteed (zie paragraaf 4.5).

7.7. Archeologie

Op de gemeentelijke archeologische beleidskaart heeft het plangebied een aanduiding “middelmatische archeologische verwachting”. Dit hangt mede samen met het gegeven dat dit erosiedal, ten opzichte van aangrenzende gebiedsdelen, een relatief slecht toegankelijk gebied was. Er zijn dan ook geen meldingen bekend van archeologische vondsten in het plangebied. Wel is in een hoger gelegen terreindeel boven het dal, namelijk in de omgeving van De Sterrenberg, een complete stenen bijl gevonden (gedateerd: vroeg tot midden Neolithicum).

Een veldonderzoek (Grontmij, november 2004) wees uit dat de bodem in het plangebied in het verleden sterk verstoord is. Er zijn geen archeologische resten aangetroffen. Verder vervolgonderzoek wordt niet zinvol geacht.



Uitsnede archeologische beleidskaart.

7.8. Flora- & fauna

De Natuurtoets Forellenhof aan de Elzenweg te Beek (Grontmij Nederland BV, projectnummer 30456 en gedateerd 22 juli 2011) komt tot de volgende conclusies en aanbevelingen:

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen in beschermde gebieden in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn, Natuurbeschermingswet en Ecologische Hoofdstructuur en het plangebied veroorzaakt ook geen negatief effect op deze gebieden. De afstand ten opzichte van de EHS is niet groot, maar doordat het om een zeer beperkte ontwikkeling van een aantal woningen

gaat verandert er per saldo niet veel. Daarnaast zijn er geen directe ecologische relaties tussen het plangebied en de beschermde gebieden. Compensatie voor aantasting van beschermde gebieden is niet aan de orde. De wijzingen in het plangebied hebben geen negatieve gevolgen op:

- Natura 2000-gebieden;
- Beschermde Natuurmonumenten;
- Provinciale EHS;
- Weidevogel- en ganzenbeschermingsgebieden.

Soortbescherming

In het plangebied worden alleen algemeen voorkomende vogelsoorten verwacht. Deze soorten broeden mogelijk in de opgaande begroeiing van het plangebied. Mocht deze omliggende begroeiing worden verwijderd, dan moet ervoor gezorgd worden dat deze werkzaamheden niet in het broedseizoen worden uitgevoerd. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot 15 juli. Indien het toch noodzakelijk is om in het broedseizoen activiteiten uit te voeren, dan moet vooraf door een ter zake kundige bepaald worden of er broedende vogels voorkomen in het plangebied. Eventueel is het mogelijk om voor het broedseizoen maatregelen te nemen, zoals het verwijderen van de beplanting, zodat vogels zonder vaste verblijfplaats niet kunnen gaan broeden.

'Als er grotere bomen worden verwijderd, zoals de beuken of coniferen, dan is niet op voorhand uit te sluiten dat er zich in de deze bomen vaste rust- en verblijfplaatsen van jaarrond beschermde vogels (uilen, spechten) en vleermuizen bevinden. Hier zal dan nader onderzoek naar moeten plaatsvinden. Dit kan het beste worden uitgevoerd in het voorjaar en de zomer.

Tevens kan het oude paviljoen dienen als vaste rust- en verblijfplaats voor vleermuizen. Het gebouw bevat een dubbel dak met ruimte daartussen waarvan vleermuizen gebruik kunnen maken. Ook bevat het gebouw daklijsten waarvan vleermuizen veel gebruik maken als vaste rust- of verblijfplaats. Mocht het gebouw worden gesloopt, dan is nader onderzoek naar het voorkomen van vleermuizen noodzakelijk.

Uit verspreidingsgegevens blijkt dat er meerdere waarnemingen bekend zijn van hazelwormen in de omgeving van het plangebied. De hazelworm komt onder andere voor in bossen, bosranden, houtwallen, wegbermen, struwelen en tuinen. In bossen bestaat het voorkeursbiotoop uit open plekken die door de zon worden beschenen. De Forellenhof is zo'n zonbeschenen open plek en het kan dan ook niet worden uitgesloten dat hazelworm voorkomt in het plangebied. Er dient derhalve nader onderzoek uitgevoerd te worden naar de aanwezigheid van hazelwormen binnen het plangebied. Indien de soort in het plangebied voorkomt, is voor de ingreep in het leefgebied van de hazelworm een ontheffing noodzakelijk op grond van artikel 75 Flora- en faunawet.

Uit de resultaten van de nader te onderzoeken soorten/soortgroepen zal blijken of deze soorten in het plangebied voorkomen of dat er een belangrijke

relatie bestaat tussen het plangebied en de beschermde soort. Mochten deze soorten voorkomen in het plangebied, dan is het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk. Hierbij zal moeten worden aangegeven in een werkplan hoe er zal worden omgegaan met de beschermde soorten en hoe het verloren gaan van mogelijke vaste rust- en verblijfplaatsen wordt gecompenseerd. Overige beschermde soorten worden in het plangebied niet verwacht omdat hiervoor de geschikte condities voor ontbreken."

Het nader onderzoek, in de periode maart t/m mei 2012 uitgevoerd door Natuurbalans-Limes Convergents BV (Hazelwormonderzoek Forellenhof Elzenweg 22 Beek-Ubbergen, mei 2012) leverde de volgende conclusie op:

Bongers & Lemmers makelaardij is voornemens een woonhuis te bouwen op het perceel van een voormalige forellenkwekerij aan de Elzenweg 22, te Beek-Ubbergen. In dit kader is in 2011 door Grontmij een natuurtoets uitgevoerd. Uit dat onderzoek bleek een noodzaak tot aanvullend onderzoek naar het voorkomen van hazelworm. Natuurbalans heeft in 2012 onderzoek gedaan naar het voorkomen van hazelworm op het terrein van de Forellenhof aan de Elzenweg 22 te Beek-Ubbergen. Er zijn 33 tapijttegels uitgelegd die in de periode maart t/m mei 2012 acht keer zijn gecontroleerd op aanwezigheid van hazelwormen. Hazelwormen zijn niet in het gebied aangetroffen. Gezien de intensiteit van het onderzoek met 33 tapijttegels op minder dan een halve hectare, onder goede weersomstandigheden en gedurende een periode van twee maanden, kan geconcludeerd worden dat de ingreeplocatie niet tot het leefgebied van hazelwormen gerekend kan worden.

Conclusie:

De afwezigheid van hazelworm in het ingrepengebied betekent dat de voorgenomen woningbouw op het perceel van de voormalige forellenkwekerij Forellenhof niet leidt tot overtreding van de verbodsbepalingen van de Ffwet ten aanzien van Hazelworm.

Nader onderzoek naar vleermuizen is niet meer aan de orde. De sloop van het bestaande gebouw en de verwijdering van voor vleermuizen geschikte beplanting heeft (binnen de kader van een verleende omgevingsvergunning) in de winterperiode 2011/2012 plaatsgehad.

7.9. Explosieven

Tijdens de herontwikkeling van Bad Beek na de Tweede Wereldoorlog, de aanleg van de forellenvijvers en vervolgens de bouw van De Palatijn is de grond binnen het plangebied flink geroerd. Naar aanleiding van deze activiteiten kwamen geen aanwijzingen aan het licht, die duiden op de aanwezigheid van explosieven. Bovendien is er noch bij gemeente, noch bij initiatiefnemer enige informatie bekend over het eventueel voorkomen van explosieven.

In dit kader wordt het aannemelijk geacht, dat zich geen belemmeringen voordoen, die de realisatie van het plan in de weg zouden staan.

8. JURIDISCH PLAN

8.1. Planopzet

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 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.

8.2. Opzet Regels

De regels zijn onderverdeeld in vier 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 SVBP 2008), in zoverre deze relevant zijn voor het betreffende artikel:

- *Bestemmingsomschrijving*
hierin is bepaald voor welke doeleinden de gronden bestemd zijn (m.a.w. voor welk gebruik de gronden zijn gereserveerd);
- *Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving*
in deze bepaling wordt een nadere detaillering gegeven van de bestemmingsomschrijving;
- *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 dat is opgenomen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

- *Afwijken van de gebruiksregels*
deze bepaling bevat afwijkingsbevoegdheden van de gebruiksregels;
- *Wijzigingsbevoegdheid*
In deze bepaling is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de ligging van het bouwvlak te kunnen wijzigen.
- *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden*
in deze bepaling is opgenomen voor welke werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning vereist is.

Hoofdstuk 3: "Algemene regels" bevat bepalingen die van toepassing zijn op het gehele plangebied. Naast de *anti-dubbeltelregel* zijn *Algemene afwijkingsregels* opgenomen.

Hoofdstuk 4: "Overgangs- en slotregel" bevat bepalingen die min of meer losstaan van de bestemmingsplanbepalingen, en worden om die reden in een aparte paragraaf 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.

8.3. Bestemmingen

Wonen

De gronden binnen "wonen" zijn bestemd voor de nieuw te bouwen woning in het plangebied.

Voor de situering en maatvoering van de nieuwe woning zijn er bepalingen opgenomen met betrekking tot:

- *Bouwwijze*
Op de verbeelding is aangeduid dat binnen het bouwvlak een vrijstaande woning is toegestaan. Door middel van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is geregeld dat maximaal één vrijstaande woning binnen het bouwvlak is toegestaan.
- *Bouwhoogte*
De maximale bouwhoogte voor de woning is aangegeven in het bouwvlak.
- *Inhoud*
De inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan 1.500 m³.

- *Situering gebouwen*

Teneinde de toekomstige situatie eenduidig te kunnen reguleren, is de bebouwing “gezoneerd”. Voor bebouwing is op de verbeelding en in de regels onderscheid gemaakt in een *bouwwlak*, een aanduiding *bijgebouwen* en een onbenoemd deel, de voor- en zijtuinen. Deze zonering biedt de belangrijkste vorm van rechtszekerheid tussen de eigenaren van bouwpercelen onderling. Het hoofdgebouw is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding “bouwwlak” en de voorgevel van de woning mag uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding ‘gevellijn’. Als voorgevel wordt aangemerkt *“de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw, indien een gebouw met meerdere gevels naar de weg is toegekeerd wordt de naar architectuur, indeling en/of uitstraling meest gezichtsbepalende gevel van een hoofdgebouw aangemerkt als voorgevel”*. Op basis van het bouwplan en de bovenstaande definitie kan de oostgevel worden beschouwd als voorgevel van de woning. Bijbehorende bouwwerken (o.m. aan- en uitbouwen en bijgebouwen) zijn zowel toegestaan binnen het bouwwlak als binnen de aanduiding “bijgebouwen”, echter uitsluitend op minimaal 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw.

Ten aanzien van de ontsluiting van de woning geldt dat op de verbeelding is aangegeven waar de erfontsluitingsweg aangelegd dient te worden, door middel van de aanduiding ‘ontsluiting’. Met betrekking tot parkeervoorzieningen op het perceel is bepaald dat de oppervlakte hiervan niet meer mag bedragen dan 100 m², teneinde te voorkomen dat teveel verhardingen worden gerealiseerd.

Het is toegestaan om ondergeschikt aan de functie wonen een deel van de woning en/of bijbehorende bouwwerken, te gebruiken voor de uitoefening van een niet-verkeersaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteit. Voor een verkeersaantrekkende aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit dient eerst een omgevingsvergunning aangevraagd te worden.

Ter bescherming van de ecologische-, landschaps- en natuurwaarden op het perceel is in de regels een omgevingsvergunningstelsel opgenomen teneinde bepaalde werken en werkzaamheden die deze waarden kunnen schaden vergunningplichtig te maken.

Voor de bescherming van de op het perceel aanwezige water en waterhuishoudkundige voorzieningen is de aanduiding ‘specifieke vorm van waarde - water met hoge ecologische waarden’ op de verbeelding opgenomen. De gronden ter plaatse van deze aanduiding zijn bestemd voor water en waterbergende voorzieningen, en de bescherming van de hieraan verbonden ecologische waarden.

Aan deze aanduiding is in artikel 3.7 een omgevingsvergunningstelsel gekoppeld teneinde werken en werkzaamheden die de hoge ecologische

waarden ter plaatse kunnen aantasten, uitsluitend mogelijk te maken indien hiervoor een omgevingsvergunning is verleend. Alvorens de vergunning te verlenen zal moeten worden beoordeeld in hoeverre deze passend zijn binnen de landschappelijke-, ecologische en cultuurhistorische waarden.

De grondslag voor deze regeling is erin gelegen dat het water op het terrein een grote cultuurhistorische, ecologische en landschappelijke waarde vertegenwoordigd, zie onder meer paragraaf 4.2, 4.3 en 4.6.

9. OVERLEG & ZIENSWIJZEN

9.1. 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.

In het kader van het vooroverleg is het plan besproken met volgende partijen:

- Provincie Gelderland;
- Waterschap Rivierenland.

De provincie heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben op het voorontwerp. Met het waterschap zijn de waterbelangen in een eerder stadium al besproken, de opmerkingen van het waterschap zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

9.2. Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft op grond van de het bepaalde in afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht vanaf 16 november 2012 tot en met 27 december 2012 voor een ieder ter inzage gelegen. In deze periode zijn twee zienswijzen ingediend, welke van een beantwoording zijn voorzien in de als bijlage opgenomen 'Nota van zienswijzen'.