

INHOUD

BLZ

1.	INLEIDING	3
1.1.	Aanleiding	4
1.2.	Leeswijzer	4
2.	BELEIDSKADER	5
2.1.	Rijksbeleid.....	5
2.2.	Provinciaal & regionaal beleid	6
2.3.	Gemeentelijk beleid	12
2.4.	Conclusie	21
3.	BESTAANDE TOESTAND	23
3.1.	Omgeving.....	23
3.2.	Plangebied voor woningbouw	23
3.3.	Bodem en waterhuishouding	25
4.	UITGANGSPUNTEN	27
4.1.	Functioneel programma	27
4.2.	Ruimtelijke randvoorwaarden	28
4.3.	Verkeer en parkeren	28
4.4.	Groen- en speelvoorzieningen.....	31
5.	STEDENBOUWKUNDIG PLAN	33
5.1.	Stedenbouwkundig hoofdopzet Ooijse Graaf deel 1	33
5.2.	Volkshuisvestelijke aspecten	36
5.3.	Verkeer en parkeren	36
5.4.	Water, groen en speelgelegenheid	37
5.5.	Beeldkwaliteit	38
6.	MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN	41
6.1.	Bodem	41
6.2.	Geluid	45
6.3.	Luchtkwaliteit	46
6.4.	Wet milieubeheer	47
6.5.	Natuurwaarden	50
6.6.	Archeologie	51
6.7.	Waterparagraaf	52
6.8.	Externe veiligheid.....	57
6.9.	Explosievenonderzoek.....	59
6.10.	Conclusies	59

7.	HAALBAARHEID	60
7.1.	Economische haalbaarheid.....	60
7.2.	Maatschappelijke haalbaarheid	60
8.	JURIDISCH PLAN	62
8.1.	Algemeen	62
8.2.	Opbouw regels	62
8.3.	Bestemmingen	63



Luchtfoto Google

1. INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan "Ooijse Graaf deel 1" betreft twee nauw met elkaar samenhangende ontwikkelingen aan de noordzijde van de kern Ooij: het nieuwe sportcomplex, dat inmiddels gerealiseerd is en een woonbuurt met ruim 100 woningen, geprojecteerd op een gedeelte van de voormalige sportvelden van de voetbalclub S.V.O. dat direct grenst aan het bestaande dorp. De woningbouw voorziet in een passende dorpsrand voor Ooij. De begrenzing van de woningbouw wordt mede bepaald door de aanwezigheid van het bedrijf Reomie, dat gelegen is ten noorden van het plangebied (zie ook paragraaf 6.4). Tevens zijn de reeds via artikel 19 lid 2 vergunde woningen centraal in het plan opgenomen in het bestemmingsplan. Dit betreft de appartementen aan de brink en de aangrenzende rijenwoningen.

Het resterende deel van de voormalige sportvelden is vooralsnog buiten het plan gelaten, behoudens het deel dat nodig is als waterberging. Het nieuwe sportcomplex en het nieuwe gebouw voor De Til en jongerenorganisatie Dispel zijn planologisch mogelijk gemaakt via een vrijstelling op basis van artikel 19 lid 2 van (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening. De provincie stemde met deze procedure in na het beoordelen van het voorontwerpbestemmingsplan Sportvelden Ooij d.d. juli 2007. Ook de bestaande tennisbanen met bijbehorende parkeergelegenheid zijn in het voorliggende plan opgenomen.

Afhankelijk van de toekomstige ontwikkelingen zoals opgenomen in de structuurvisie Buitengewoon Ubbergen (zie paragraaf 2.3), is het ruimtelijk goed mogelijk de woningbouw uit te breiden in noordelijke richting met ca. 65 woningen. Dan kan zelfs een nog betere ruimtelijke afronding van het dorp ontstaan en resteert voldoende ruimte voor groen en waterberging. Voor deze uitbreiding van de woningbouw dient dan wel een apart bestemmingsplan te worden opgesteld.

Voor de ligging van het plangebied in groter verband wordt verwezen naar de luchtfoto op de nevenstaande bladzijde, waar het plangebied globaal rood is omlijnd. De nieuwe sportvelden en de geprojecteerde woningbouw zijn thans bewust opgenomen in één bestemmingsplan om recht te doen aan de samenhang tussen deze twee ontwikkelingen en om een planologisch kader te scheppen voor het nieuwe sportcomplex en de ten opzichte van het voorontwerpplan voor de sportvelden iets gewijzigde situering en ontsluiting van het nieuwe clubgebouw en het nieuwe gebouw voor de Postduivenvereniging De Til en jongerenorganisatie Dispel.

Opgemerkt wordt dat eveneens in het plan zijn meegenomen de agrarische gronden aan de westzijde van de nieuwe sportvelden tot aan de Koningin Julianalaan. Het betreffende kavel is deels aangekocht voor realisatie van het sportcomplex en de nieuwe watergang. Het resterende deel, dat de bestemming natuurgebied heeft, krijgt op verzoek van de eigenaar een agrarische bestemming.

Daarbij wordt via een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid geopend om de ecologische zone langs de Ooijse Graaf door te zetten.

1.1. Aanleiding

Aanleiding tot het plan was de wens om op de voormalige voetbalvelden woningen te bouwen en het sportcomplex te verplaatsen en te moderniseren. Verplaatsing en herontwikkeling van de sportvelden t.b.v. woningbouw leidt tot een fraaie, landelijke afronding van Ooij aan de noordoostzijde van het dorp. De woningbouw voorziet in de woningbehoefte van Ooij. Uit een locatieonderzoek bleek dat de nieuwe sportvelden het best konden worden gesitueerd ten noordoosten van de bestaande tennisbanen, grenzend aan de voormalige locatie. Het plan maakt het tevens mogelijk om de ecologische verbindingzone langs de Ooijse Graaf te verbreden en door te trekken.

1.2. Leeswijzer

De voorliggende toelichting gaat in op de totale ontwikkeling ten noordoosten van Ooij; inclusief de optie om de woningbouw (op termijn) uit te breiden (verder aangeduid als Ooijse Graaf deel 2). Omdat de sportvelden al gerealiseerd zijn spitst de ruimtelijke onderbouwing zich toe op het stedenbouwkundig plan voor de woningbouw op het terrein van de voormalige sportvelden en met name op de woningbouw buiten het invloedsgebied van het bedrijf Reomie. Achtereenvolgens komen aan de orde:

- het beleidskader van de diverse overheden;
- een beschrijving van de locatie en zijn omgeving;
- de uitgangspunten voor het plan;
- de opzet van het plan;
- een toetsing van het plan op diverse milieu- en omgevingsaspecten: geluid, lucht, archeologie, natuurwaarden, water en externe veiligheid;
- de economische en maatschappelijke haalbaarheid;
- tot slot wordt het juridisch plan toegelicht.

Opgemerkt wordt dat de diverse verrichte onderzoeken uitgaan van een groter plangebied dan waarop voorliggend bestemmingsplan betrekking heeft. Dit wordt per onderzoek waar nodig nader toegelicht.

2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het rijks -, provinciaal / regionaal en gemeentelijk beleid. Het rijksbeleid zal worden besproken aan de hand van het overkoepelend stuk de “Nota Ruimte”. Voor het provinciaal beleid is gekeken naar het Streekplan provincie Gelderland (structuurvisie en verordening). Voor de regio is het regionaal plan ‘Stadregio Arnhem – Nijmegen’ van toepassing, alsmede het Landschapsonwikkelingsplan. In het kader van het gemeentelijk beleid wordt ingegaan op de vigerende bestemmingsplannen, de Totaalvisie Wonen, Werken en Voorzieningen, de Nota “Naar vitale kernen”, het Kwalitatief Woonprogramma Ubbergen en de Totaalvisie Welzijn en Zorg 2009.

2.1. Rijksbeleid

Met het beleid op Rijksniveau wordt ingezet op kwaliteitsverbetering van bestaand stedelijk gebied, o.a. door herstructurering van verouderd gebied. Duurzaam en zuinig ruimtegebruik zijn daarbij richtinggevend. Met het voorliggende bestemmingsplan komt de gemeente Ubbergen tegemoet aan de eis om ruimtelijke ontwikkeling integraal te bezien en zorgvuldig om te gaan met de leefomgeving. Aspecten als water, veiligheid, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit spelen daarbij een belangrijke rol.

Nota Ruimte

Het kabinet kiest in de Nota Ruimte voor ‘decentraal wat kan, en centraal wat moet’. Dat betekent in veel gevallen dat provincies en gemeenten aan zet zijn. Meer dan voorheen focust het Rijk zich op de ruimtelijke hoofdstructuur (RHS) van Nederland.

De nota heeft vier algemene doelen:

- versterking van de Nederlandse economie en concurrentiepositie;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- waarborging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- waarborging van de veiligheid.

Het Rijk wil verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en hoofdverbindingssassen. De daaruit afgeleide beleidsdoelen zijn: ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra, versterking van de economische kerngebieden, verbetering van de bereikbaarheid, verbetering van de leefbaarheid en sociaal-economische positie van steden, bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden, behoud en versterking van de variatie tussen stad en land, afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding en waarborging van milieukwaliteit en veiligheid.

Binnen de bundelingstrategie wordt voldoende aanbod van ruimte gereserveerd voor stedelijke functies en bij de vraag aangesloten. Er wordt optimaal gebruik gemaakt van de ruimte die in het bestaande bebouwde gebied aanwezig is. Daardoor worden de steden ondersteund in hun functie van economische en culturele motor. In steden en dorpen wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund, de infrastructuur optimaal benut en het groen in en om de stad in samenhang met het bebouwde gebied verder ontwikkeld en aangesloten op het watersysteem.

Gesteld kan worden dat het plan hier goed op aansluit door zowel de kwaliteit van de voorzieningen te verbeteren, als het scheppen van ruimte voor woningbouw en daarmee draagvlak voor de voorzieningen. Ook wordt het groen rond het dorp beter benut.

2.2. Provinciaal & regionaal beleid

Streekplan Gelderland 2005

Inzake het provinciaal beleid is het Streekplan Gelderland 2005, zoals op 29 juni 2005 door Provinciale Staten vastgesteld, van toepassing op het plangebied. Het streekplan hanteert als uitgangspunt dat de provincie op hoofdlijnen stuurt, wat een grotere beleidsvrijheid (en verantwoordelijkheid) voor regio's en gemeenten betekent.

Uitbreidingslocaties voor wonen en werken en recreëren moeten passen in het bundelingsbeleid en afgestemd worden op de uitgangspunten van infrastructuur, natuur en milieu. Uiteraard moeten de uitbreidingsplannen voldoen aan de basiskwaliteitseisen van bodem, water, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

Hieronder volgt het gebiedsgerichte beleid zoals dat in het streekplan verwoord wordt.

- Beleidskaart ruimtelijke ontwikkelingen: het plangebied ligt binnen multifunctioneel gebied;
- Beleidskaart ruimtelijke structuur: het plangebied ligt tegen waardevol landschap (geel), EHS ten noorden van de kern.
- Beschermingskaart: geen aspecten binnen het plangebied, stiltegebied ten noorden van de kern.

Het plangebied ligt binnen multifunctioneel gebied en het waardevol landschap Ooijpolder en Rijnstrangen. Voornamelijk buitendijkse gronden behoren tot de EHS natuur.

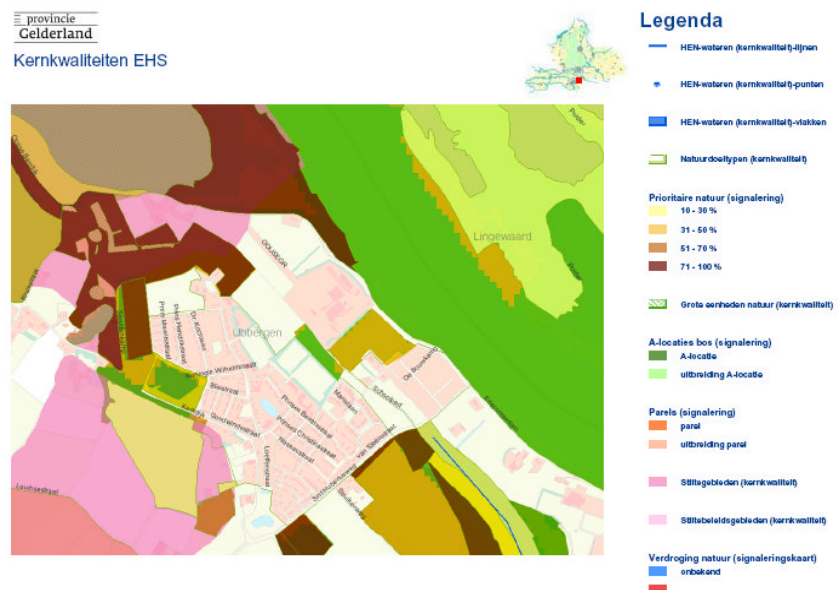
Een aantal relevante thema's is hierna uitgewerkt.

Multifunctioneel gebied

Het plangebied ligt in het multifunctioneel gebied. Voor kernen binnen dit gebied wordt gestreefd naar uitbreidingen rekening houdend met de geleidelijke organische groei die past bij de kern. De gemeente heeft in dit gebied beleidsvrijheid om een nadere functionele en ruimtelijke invulling te bepalen. De realisatie van sportvelden en woningbouw binnen dit gebied is daarbij mogelijk. De hierna besproken gebiedsaanduiding waardevol landschap betekent wel dat extra aandacht vereist is voor de gebiedskwaliteiten.

Waardevol landschap

De planlocatie is gelegen in "Waardevol landschap". Het ruimtelijk beleid voor waardevolle landschappen is gericht op behouden en versterken van de landschappelijke kernkwaliteiten. Voor de waardevolle landschappen als geheel geldt de algemene voorwaarde dat de kernkwaliteiten worden versterkt, en voor functieverandering in het buitengebied geldt een 'ja mits'- benadering voor het toevoegen van nieuwe bouwlocaties en andere ruimtelijke ingrepen. Aan de verbindende voorwaarde dat het gebied geen onderdeel uitmaakt van de EHS of van waardevol open gebied wordt voldaan (zie volgende kaartuitsnede "Kernkwaliteiten EHS").



De provincie Gelderland heeft in een streekplan uitwerking de kernkwaliteiten van het waardevolle landschap 'Ooijpolder en Rijnstrangen' nader uitgewerkt:

Waardevol landschap Ooijpolder en Rijnstrangen zonder EHS, deelgebied 3 "oeverwallen": ja, mits de kernkwaliteiten worden behouden en versterkt.

De kernkwaliteiten zijn:

- Gave gradiënt van kom-oeverwal-uiteerwaard-rivier;
- Overwegend open landschap met in kom afwisseling weidebouw, oude strangen en kleiputten met oobos; oeverwal afwisselend open en kleinschalig met afwisseling van bouwland, grasland, boomgaard;
- Bebouwing overwegend geconcentreerd in dorpen en (dijk)linten;
- Vrij uitzicht vanaf de dijk over het binnendijkse landschap en naar de stuwwallen van Nijmegen en Montferland;
- Cultuurhistorische kwaliteiten verweven in het landschap, zoals historische boerderijen (plaatselijk op terpen) en relictten van de IJssellinie.

De planlocatie voor de woningbouw betreft een gedeelte van het door volgroeide beplanting omgeven, voormalige sportcomplex. Deze ruimtelijke structuur wordt door de gedeeltelijke invulling met woningbouw aangepast. De bestaande samenhang tussen de dijk, oeverwal en dorpsrand wordt door de gedeeltelijke bebouwing van de sportvelden echter niet wezenlijk anders. Ook veranderen bestaande zichten en doorzichten vanaf de dijk niet. Geconcludeerd wordt dat de kernkwaliteiten aldus niet aangetast worden. Tevens vormt de realisatie van woningbouw een landschappelijk verantwoorde functie-invulling van een karakteristieke ruimte tussen het dorp Ooij en de rivierdijk.

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking getreden (Wro). De nieuwe wet verandert niets aan de inhoud van het Streekplan 'Gelderland 2005'. Het enige is dat in de nieuwe wet de term 'streekplan' als zelfstandige status niet meer gebruikt wordt. Daarvoor in de plaats heeft het streekplan de status 'structuurvisie' gekregen. Het is het eerste streekplan in Nederland dat onder invloed van de Nota Ruimte tot stand is gekomen.

Inmiddels is sinds kort, op 22 januari 2011, de Ruimtelijke Verordening Gelderland officieel in werking getreden. De invoering van de verordening is een direct gevolg van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) uit 2008 die is ingevoerd om de rolverdeling tussen Rijk, provincies en gemeenten te vereenvoudigen. De verordening betekent geen verandering in het ruimtelijk beleid van de provincie, maar is de 'juridische vertaling' van de eerder vastgestelde Structuurvisie, de opvolger van het Streekplan. Voor onderhavig plan heeft dat geen andere gevolgen dan eerder beschreven.

Kwalitatief Woonprogramma 3 (KWP3)

Gedeputeerde Staten hebben op 12 januari 2010 het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3) vastgesteld. Daarin zijn afspraken vastgelegd die betrekking hebben op het aantal woningen, de kwaliteit en de typen woningen per regio. Ook zijn afspraken gemaakt over de maximale huur- en koopprijs, om woningen betaalbaar te houden.

Ontwikkelingen

Om het woningaanbod zo goed mogelijk af te stemmen op de vraag is in het KWP3 rekening gehouden met de ontwikkelingen in de bevolkingsopbouw en in de woningmarkt. In praktijk betekent dit dat er voornamelijk goedkopere woningen moeten worden gebouwd, bij voorkeur op binnenstedelijke locaties. Bouwen op grote nieuwbouwlocaties buiten de stad of het dorp (zoals Vinexlocaties) is steeds minder nodig.

Aansluiten bij behoefte

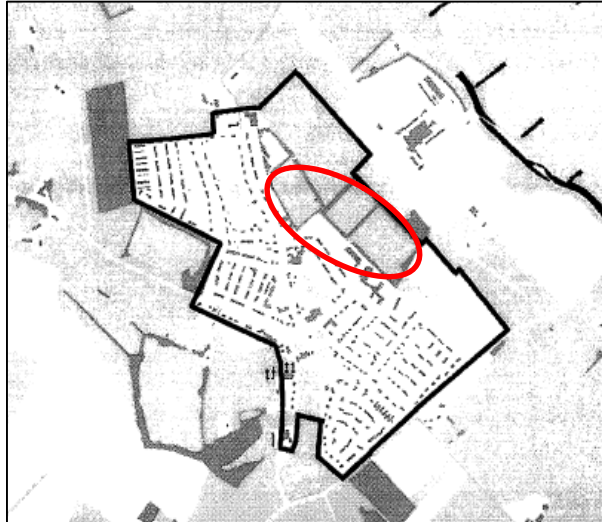
In het Kwalitatief Woonprogramma gaat het nadrukkelijk niet alleen om de aantallen te bouwen woningen. Er is bij de inwoners een grote behoefte aan goedkopere woningen. Daarom zijn er ook afspraken gemaakt over de aantallen betaalbare woningen. Er wordt ook rekening gehouden met een steeds groter wordende groep ouderen die het liefst zelfstandig wil blijven wonen. Verder zijn er ook afspraken over de verhouding koop-huur en bijzondere onderwerpen als energiezuinige woningen, dak- en thuislozen en collectief particulier opdrachtgeverschap.



Regionaal plan stadsregio Arnhem Nijmegen 2005-2020

De stadsregio Knooppunt Arnhem-Nijmegen heeft haar strategische ruimtelijke beleid vastgelegd in het Regionaal plan stadsregio Arnhem Nijmegen 2005-2020. Op de bijbehorende plankaart zijn voor onderhavig plangebied geen specifieke gebiedsdoelstellingen aangegeven. Wel ligt nabij het gebied met de groene lijnaanduiding "Kernetnet recreatief routenetwerk", waarmee versterking van de dijkroutes wordt voorgestaan, en de rode "Contour woningbouw", waarbinnen de reguliere woningbouwopgave voor de regio dient te worden gerealiseerd. Dit betreft het bestaand bebouwd gebied van de kern Ooij. Uitgangspunt voor de ruimtelijke inpassing van de bouwopgave in de stadsregio is het concessiebeleid met contouren voor woningbouw. Buiten de contouren en de zoekgebieden voor uitbreiding gelden specifieke randvoorwaarden voor functieverandering en is per geval goedkeuring van de provincie vereist. De beoogde woonlocatie (rood omcirkeld) ligt binnen de contour woningbouw.

Voor nieuwe woongebieden die worden ontwikkeld binnen de contour geldt – gemeentebreed - dat 50% van de woningen in de betaalbare sector dient te worden gerealiseerd.



Nieuwe woningbouwcontour kern Ooij, zoals vastgelegd in het Regionaal Structuurplan 2005 - 2020

Het plan dient ook in te spelen op de recente verstedelijkingsafspraken 2010-2020. Op basis van de prognose woon 2009 is er een afname dan wel stabilisatie van de bevolking in de stadsregio geconstateerd. Wel is nog sprake van een bepaalde migratie uit met name Nijmegen. In dit licht is het vooralsnog niet in ontwikkeling nemen van de gronden binnen het invloedsgebied van Reomie niet bezwaarlijk.

Verstedelijkingsafspraken voor de periode 2010 - 2020

Voor de periode 2010 - 2020 staat een nieuwe opgave te wachten en staat kwaliteit en de integratie van de woningopgave met andere beleidsterreinen voorop.

Om de bouwopgave vast te stellen voor de periode 2010 - 2020, worden nieuwe regionale concessieafspraken met gemeenten en nieuwe verstedelijkingsafspraken met het Rijk voorbereid. Voor het bouwen van nieuwe woningen in de stadsregio zijn drie ontwikkelingen te onderscheiden: groei, stabilisatie en krimp. Om de daadwerkelijke woningbehoefte per gemeente te bepalen, loopt een proces gericht op het achterhalen van de reële, lokale vraag in relatie tot zaken als werkgelegenheid, openbaar vervoer, automobiliteit, milieu en groen. De stadsregio streeft naar een kwalitatieve woningmarkt met een integrale en duurzame visie op de ruimtelijke ontwikkeling als geheel. De verstedelijkingsafspraken zullen voor de gemeente Ubbergen met name in het teken staan van het maken van afspraken over de woningbouwplannen (aantal en fasering van de te realiseren woningen, toekomstperspectief, kwaliteit en herstructureringsopgave). De herontwikkeling van deze locatie is opgenomen in de nieuwe verstedelijkingsafspraken met de stadsregio.

Regionaal Landschapsontwikkelingsplan

Voor de gemeenten Groesbeek, Millingen a/d Rijn en Ubbergen is een Regionaal Landschapsontwikkelingsplan opgesteld (vastgesteld 15 juli 2004).

In dit Regionaal Landschapsontwikkelingsplan is het landelijk gebied onderverdeeld in 4 verschillende landschappen met een eigen karakteristiek. Het landschap rondom de kern Ooij, de Ooijpolder, wordt daarin als één van de 4 verschillende landschappen van het landschapsontwikkelingsgebied onderscheiden.

Het landschap van de Ooijpolder is vervolgens onderscheiden in 4 deelzones, te weten de Ooijse Zoom, het oude rivierdijklandschap, de kom en de uiterwaarden. Het onderhavige locatie ligt in de Ooijse zoom.

De Ooijse Zoom (deelzone 1)

De Ooijse Zoom is een vernieuwingszone met nieuwe natuur, wonen en werken in robuuste eenheden.

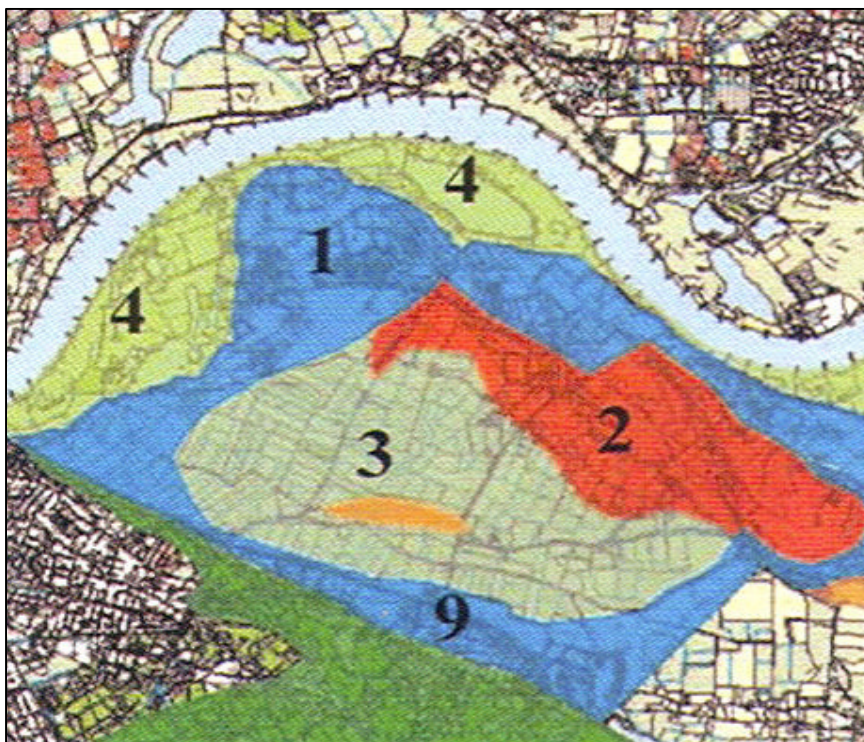
Deze vernieuwingszone heeft een eigen uiterlijk, een eigen grondgebruik en eigen drijvende krachten. Als geheel is het een landschap waar stedelingen uit de regio willen verpozen. Het is een overwegend open oost-west gericht rivierenlandschap met weides en weidevogels, dat mooi afsteekt tegen het besloten landschap op de stuwwal aan de zuidkant en de meer besloten zones achter de dijk en op de oeverwal.

De visie op de ontwikkeling van het landschap van de Ooijse Zoom geeft aan dat het een vernieuwingszone betreft waarin ooijssingels houvast geven. Voortbouwend op het huidige gebruik en aansluitend bij de sturende krachten kan in deze zone vernieuwing plaatsvinden.

In het noorden bij de Erlecomsedam moet een stevige groenstructuur ontwikkeld worden voor de bedrijvigheid, zandwinning en het wonen aldaar: contrast met grootschalige openheid van de rivier, meer beslotenheid door geometrische en lijnvormige elementen loodrecht op de dijk. Combineren met de ecologische verbinding tussen Groenlanden en Ooijse Graaf.

In het Meerjarig uitvoeringsprogramma van het Regionaal landschapsontwikkelingsplan wordt het gebied ten noorden van Ooij aangeduid als zoekgebied voor de Ooijse Meent. De Ooijse Meent beoogt door middel van een rood-voor-groen-constructie een stevige groenzone te leggen aan de noordzijde van het dorp Ooij, tussen het terrein van Reomi en de sportterreinen, met eventueel een uitloop naar de Spruitenkamp. In zo'n project moeten in ieder geval de doelen uit het project Rondje Ooij worden gerealiseerd: ecologische verbinding langs de Ooijse Graaf en wandelmogelijkheden vanuit het dorp.

2.3. Gemeentelijk beleid



Landschap Ooijpolder met 4 typerende zones

Bestemmingsplannen

De huidige bestemming van de locatie waar de woningbouw is geprojecteerd is voor het belangrijkste deel "actieve recreatie" conform het bestemmingsplan "Sportveldencomplex Ooij"; vastgesteld door de gemeenteraad op 26 augustus 1971 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten (GS) van Gelderland op 3 juli 1972. De sportvelden werden buiten het nieuwe bestemmingsplan voor de kern Ooij gehouden vanwege de Totaalvisie Wonen, Werken en Voorzieningen, die al uitging van verplaatsing van de sportvelden en woningbouw op de bestaande velden.

Aan de oostzijde kent het bestemmingsplan een kleine overlap met het bestemmingsplan Ooij Schoolpad (vastgesteld 4 juli 1996). De overlap betreft een tot water bestemde strook. In het nieuwe bestemmingsplan wordt de functie van deze strook voor de waterhuishouding gerespecteerd.

Aan de zuidzijde van het plangebied grenst het bestemmingsplan kern Ooij. Dit plan werd op 21 april 2005 vastgesteld door de gemeenteraad en op 29 november 2005 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland.

Voorts grenst het plangebied aan de noordzijde direct aan het bestemmingsplan “Buitengebied 2003”. Dit bestemmingsplan Buitengebied (vastgesteld door de gemeenteraad op 11 december 2003, goedgekeurd door GS van Gelderland op 29 juli 2004) is er in het bijzonder op gericht de specifieke landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het buitengebied van Ubbergen te beschermen en waar mogelijk te versterken. Rekening houdend met de daaruit voortvloeiende beperkingen en kansen wordt tevens ruimte geboden aan de ontwikkeling van de landbouw en recreatie.

Direct ten noorden van het plangebied is aan een daar gelegen waterpartij de bestemming “Natuurgebied” toegekend (plankaart A). Op plankkaart B (ontwikkelingen) van het bestemmingsplan buitengebied is een te ontwikkelen ecologische verbindingszone aangegeven. De waterpartij maakt daar deel van uit. Het plan voor de woningbouw dient hier – evenals dat voor de nieuwe sportvelden – op in te spelen.

De nieuwe sportvelden zijn gelegen binnen het bestemmingsplan Buitengebied (vastgesteld door de gemeenteraad op 11 december 2003 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 29 juli 2004). In dat bestemmingsplan zijn aan de betreffende gronden (plankaart deel A) twee bestemmingen toegekend, te weten: “Agrarisch gebied met landschapswaarde” (artikel 12) en voor een klein (noordelijk) deel “Natuurgebied”. Hier ligt ook een watergang.

Op de plankkaart B is de locatie mede bestemd tot “Kernrandzone”(artikel 33). Ten noorden van de locatie is een ecologische verbindingszone voorzien. Het plan voor de nieuwe sportvelden speelde hier op in.

Ten slotte is vermeldenswaard het ten noorden van het plangebied gelegen bedrijf Reomie (opslag en restauratie van oude legervoertuigen). Dit bedrijf is gevestigd op het terrein van een voormalige steenfabriek. Het bedrijf was door de gemeente aanvankelijk positief bestemd in het bestemmingsplan buitengebied, maar Gedeputeerde Staten hebben hieraan goedkeuring onthouden. Derhalve vigeert voor het bedrijf het “Uitwerkingsplan Industriële Doeleinden II - 1984” met de bestemmingen “Industriële Doeleinden II” en “afschermend groen”(aan de zijde van het plangebied). Dit plan werd vastgesteld op 15 januari 1985 en goedgekeurd op 14 maart 1985.

Totaalvisie Wonen, Werken en Voorzieningen

De gemeenteraad van Ubbergen heeft in zijn vergaderingen van 17 juni en 15 juli 2004 de Totaalvisie Wonen, Werken en Voorzieningen vastgesteld, waarmee de gemeente de leefbaarheid in de diverse kernen voor nú en in de toekomst wil behouden en waar nodig versterken. In deze visie, die gaat over de periode 2005 – 2015, is een totaalbeeld geschetst van de gewenste ontwikkelingen voor alle kernen in de gemeente op het terrein van wonen, werken en voorzieningen. Er is ook een gebiedsgerichte uitwerking opgenomen waarin per dorp is gekeken naar de ruimtelijke mogelijkheden (locaties) en de ruimtelijke kwaliteiten. Voor de realisatie van deze (woon/werk voorzieningen) locaties zijn in de totaalvisie ruimtelijke randvoorwaarden opgenomen die de ruimtelijke kwaliteit in relatie tot o.a. het kwalitatieve woonprogramma dienen te versterken.

Voor de kern Ooij is hierin met betrekking tot de uitbreidingsmogelijkheden van Ooij opgenomen dat deze door de landschappelijke uitgangspunten beperkt zijn. Gezien de grote natuurwaarde van de Erlecomse polder en het gemeentelijk landschapsbeleid, kiest de gemeente niet voor uitbreiding van Ooij in het landelijk gebied, maar voor een stedenbouwkundige afronding van het dorp.

Voor een vijftal concrete locaties is de ontwikkelingsrichting opgenomen voor woningbouwontwikkelingen in de periode tot 2015. Qua omvang de belangrijkste is het bestaande sportcomplex, waar in de Totaalvisie de stedenbouwkundige afronding Ooij – Noordoost wordt voorzien; e.e.a. is samenhang met verplaatsing van de sportvelden naar aanpalende locaties. Uitvoering van de totaalvisie Wonen, Werken en Voorzieningen voor wat betreft locatie 5, heeft inmiddels tot gevolg dat de voormalige sportvelden zijn verplaatst naar een aangrenzend gebied aan de noordzijde van het dorp Ooij.



Ontwikkelingslocaties in Ooij. De contour zoals deze in het zwart is opgenomen is inmiddels aangepast.

Nota "Naar vitale kernen"

In deze nota op 31 oktober 2006 vastgesteld door de gemeenteraad is het woonprogramma voor de diverse kernen van de gemeente nader uitgewerkt; mede aan de hand van een woonwensenonderzoek. Wat moet nu echt gebouwd worden? Gezocht is naar afstemming met de voorzieningen in de kernen: er is een zogenaamd vitaliteitsscenario uitgewerkt.

Voor Ooij ontstaat het volgende beeld:

De bouwopgave op basis van het vitaliteitsscenario is minimaal 105 woningen voor met name de vestiging van gezinnen met kinderen. Hierdoor wordt draagvlak voor de basisschool en verenigingen behouden. Daarnaast is er een aanvullende vraag naar circa 50 eenheden verzorgd wonen. Het realiseren van woningbouw op de sportvelden is derhalve nodig om het vitaliteitsscenario te kunnen realiseren.

De differentiatie loopt in de pas met dit vitaliteitsscenario. Wel dient de fasering gestaag te verlopen. Het is haalbaar om op de sportvelden in voldoende mate betaalbaar te bouwen én te voorzien in de behoefte aan vrije sector kavels.

Totaalvisie Welzijn en Zorg 2009

De huidige samenleving is complex, veeleisend en verandert continue. De gemeente Ubbergen heeft beleid uitgezet om haar rol, visie en verantwoordelijkheden in deze maatschappij vast te leggen. De Totaalvisie op wonen, werken en voorzieningen is een van de peilers voor dit beleid. Het College en de Raad hebben zich tevens ten doel gesteld de (sociale) leefbaarheid in de gemeente in kaart te brengen en verder te verbeteren.

Maatschappelijke voorzieningen vervullen hierbij een belangrijke functie. Het vaststellen van het sociaal maatschappelijke beleid en het analyseren van de ruimtelijk fysieke behoefte maken onderdeel uit van deze integrale benadering van wonen, welzijn en zorg.

In de Totaalvisie op welzijn en zorg worden de visie, rol en de verantwoordelijkheden van de gemeente (en haar partners) vastgelegd, het aanbod aan sociaal maatschappelijke voorzieningen in kaart gebracht en het beleidskader vastgelegd in de nota Voorzieningenstructuur Ubbergen en Woonzorgzone Ubbergen. De visie sluit aan bij reeds ingezette ontwikkelingen vanuit overheidsbeleid en vragen vanuit maatschappelijke organisaties voor realisatie van gemeenschappelijke voorzieningen in dorpskernen.

De Totaalvisie op welzijn en zorg geldt voor de periode tot 2012. In de vervolgnota's wordt per kern op projectniveau het gewenste beleid verder uitgewerkt.

Ten aanzien van het voorliggende bestemmingsplan is met name van belang dat het een substantiële bijdrage levert aan het behoud van het draagvlak voor de voorzieningen in Ooij. Door veel eengezinswoningen te bouwen wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan het voortbestaan van de basisschool die direct aan het plangebied grenst.

De groen – en padenstructuur moet bijdragen aan verweving van natuur en recreatie (rondje Ooij).

Zo mogelijk inspelen op de behoefte aan aanpasbare woningen en integraal toegankelijke zorgwoningen; geclusterd en nabij de voorzieningen.

Aandacht voor de inrichting van een sociaal en fysiek veilige woonomgeving.

Structuurvisie Buitengewoon Ubbergen 2020

Met de Structuurvisie Buitengewoon Ubbergen geeft de gemeente Ubbergen haar visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor het gehele gemeentelijk grondgebied voor de periode tot 2020, met een doorkijk naar 2025. De ambities van de gemeente Ubbergen rondom functies als wonen, welzijn, zorg, mobiliteit, natuur en water, landschap, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit zijn hierin in samenhang gebracht voor zover deze betrekking hebben op de ruimtelijke structuur van de dorpen, buurtschappen en het buitengebied.

De visie biedt hiermee een actueel ruimtelijk kader voor de verschillende beleidsterreinen. Het doel van deze structuurvisie is enerzijds het aangeven van de kaders waarbinnen ontwikkelingen en projecten kunnen plaatsvinden en anderzijds het communiceren van de ambities van de gemeente Ubbergen aan derden.

De Totaalvisie Wonen, Werken en Voorzieningen uit 2004 wordt als ruimtelijk beleidskader voor ontwikkelingen, waaronder de ontwikkeling van woningbouwlocaties gebruikt. Deze visie is nog actueel en is daarom in de Structuurvisie Buitengewoon Ubbergen 2020 ook als uitgangspunt genomen voor de dorpen.

De voorgenomen ontwikkeling van onderhavige woningbouwlocatie is opgenomen in zowel de Totaalvisie Wonen, Werken en Voorzieningen als de Structuurvisie Buitengewoon Ubbergen 2020. In dat licht is van belang dat in de structuurvisie de locatie van Reomie wordt gezien als potentieel concentratiepunt voor recreatie.

Volkshuisvestingsbeleid: woningbouwprogramma

Op dit moment staat de Stadsregio Arnhem-Nijmegen voor een nieuwe verstedelijkingsopgave die een looptijd heeft van 2010 tot 2020. Medio 2011 zal deze verstedelijkingsopgave naar verwachting worden vastgesteld. Daarop volgend zullen er woonconcessie-afspraken worden gemaakt door de regio met de regiogemeenten. Op dit moment vindt afstemmingsoverleg plaats tussen stadsregio en gemeenten met betrekking tot de gemeentelijke woonprogramma's c.q. de demografische uitgangspunten van de gemeenten voor deze periode.

Vooruitlopend daarop is onderstaande paragraaf voor het volkshuisvestingsbeleid en het woningbouwprogramma 2010-2020 opgesteld.

Demografie

Per 1 januari 2010 telt de gemeente Ubbergen 9.333 inwoners. Ten opzichte van het jaar 2000 is de bevolking in omvang met ongeveer 100 inwoners toegenomen. Dit is een groei van ongeveer 1%. Door een relatief oudere bevolking kent Ubbergen een negatief geboortsaldo. Echter vanwege het natuurschoon en door de gunstige ligging ten opzichte van de stad Nijmegen, heeft Ubbergen een aantrekkelijk woonklimaat. In de periode 2004-2009 hebben per saldo 233 mensen zich gevestigd in de gemeente. Het gaat om een gemiddelde vestiging van ongeveer 40 mensen per jaar. Hierdoor is het aantal inwoners stabiel gebleven. Ubbergen heeft een sterke relatie met Nijmegen. Per saldo heeft Ubbergen de afgelopen periode 195 mensen aangetrokken vanuit Nijmegen. Ubbergen heeft een aantrekkingskracht op gezinnen. Naast gezinnen trekt Ubbergen per saldo ook 65-plussers aan.

Dit is een vrij constante instroom en heeft te maken met het aanbod aan verzorgde woonvoorzieningen voor senioren. In Ubbergen trekken jongeren (15- tot 24-jarigen) weg. Dit is een vrij constante uitstroom en is een gevolg van dat jongeren gaan doorstuderen of werk vinden buiten de gemeentegrenzen.

De bevolking is verdeeld over zes kernen en twee buurtschappen: drie relatief grote kernen (Beek, Ooij en Leuth) en drie kleinere kernen (Berg en Dal, Ubbergen en Kekerdom) en de buurtschappen Persingen, Erlecom.

Per kern bedraagt het aantal inwoners:

Beek:	3.564 inwoners
Ooij:	2.328 inwoners
Leuth:	1.775 inwoners
Kekerdom:	562 inwoners
Ubbergen:	453 inwoners.
Berg en Dal (ged):	383 inwoners
Erlecom:	164 inwoners
Persingen:	102 inwoners

Daarnaast kent de gemeente nog enkele kleinere buurtschappen zoals; Groenlanden, Tiengeboden, en Wercheren.

Profiel Kern OOIJ.

Ooij is de afgelopen jaren sterk gegroeid vooral als gevolg van de beperkte bebouwingsmogelijkheden in Beek en de gunstige ligging ten opzichte van Nijmegen.

Desondanks is Ooij, na Beek, het meest vergrijsde dorp in de gemeente. Nog altijd bestaat behoefte aan aanvullende nieuwbouw, hetgeen samenhangt met de behoefte van jongeren in Ooij aan betaalbare woningen. De gemeente wil in Ooij in het bijzonder aandacht geven aan de huisvesting van starters en senioren (woonzorgcombinaties). Door de oplevering van verschillende zorgwoningen in Ooij, is voor de korte termijn voorzien in de behoefte aan 'zelfstandig wonen met zorgmogelijkheid'.

De directe omgeving van Ooij is bepalend voor het karakter van dorp. De polder van Ooij kent natuurlijke groenlanden en fraaie vergezichten. Dit karakter van de polder wil de gemeente behouden, waartoe in het gemeentelijk landschapsbeleid strakke ruimtelijk kaders voor woonbebouwing in de polder zijn aangegeven:

- Het behouden en versterken van de natuur in de Ooijse Graaf.
- Samenhang Ooijse Graaf versterken.
- Het behoud van het dijklandschap.
- Het behoud van de Kerkdijk als structuurbepalend element.
- Behoud en versterking van ecologische relaties voor fauna.

De gemeente wil voor de leefbaarheid in het dorp de woonzorginfrastructuur uitbouwen door o.a. het realiseren van een woonzorgzone, eventueel in combinatie met een (klein) gezondheidscentrum. Naast deze zorginfrastructuur is het voor de extramuralisering ook essentieel dat andere voorzieningen goed zijn; te denken valt aan welzijnsvoorzieningen (onder andere dorpshuis De Sprong) en de detailhandel.

De gemeente streeft naar een verbetering van de aantrekkingskracht van het dorpscentrum om deze voorzieningen te handhaven/verbeteren. Daarom wil de gemeente samen met gebruikers een herinrichtingplan uitwerken voor het Reiner van Ooiplein, daarmee kan de uitstraling van het plein worden verbeterd.

Ontwikkelingsrichting

In Ooij ligt een opgave om de bestaande woningvoorraad een grotere toekomstkwaliteit te geven; aansluitend bij de behoefte. Voor een betere aansluiting op (toekomstige) woonwensen zet de gemeente in op een versterking van een centraal en levendig woonmilieu. De gemeente kiest voor concentratie van voorzieningen. Rond het Reiner van Ooiplein biedt de gemeente de mogelijkheid het centrummilieu uit te breiden en streeft daarbij naar meer ruimtelijke kwaliteit. In de meer besloten woonmilieus die grenzen aan het centrum richt de gemeente haar inspanningen op transformatie naar een centraal en levendig woonmilieu door herstructurering en verdichting.

In de besloten woonmilieus aan de noordwestzijde van Ooij zet de gemeente in op transformatie door middel van sloop en nieuwbouw. Zo ontstaat ruimte voor de ontwikkeling van een ruimer en groener woonmilieu. Daarnaast zet de gemeente in op een uitbreiding van het landelijk wonen en het wonen in groene wijken aan de noordoostzijde van het dorp.

Ooij zal naar verwachting nog groeien en dat betekent ook een toenemende woningbehoefte, van verschillende groepen woningzoekenden. Locaties hiervoor zijn onder meer Penders, Ooijse Graaf, Jonkmanshof en het GJN-terrein.

De gemeente streeft naar een gedifferentieerd programma, zodat er voor verschillende groepen op de woningmarkt keuzemogelijkheden zijn.

Accenten in dit programma zijn:

- Toevoeging van middeldure huurwoningen en goedkopere en middeldure koopwoningen om de doorstroming op gang te brengen.
- Toevoeging van woonzorgwoningen en beschutte woonvormen om de vraag van ouderen (inclusief de extramuralisering) op te vangen.
- Het Reomieterrein ontwikkelen tot concentratiepunt voor recreatie.

Woningbouwontwikkelingen

De woningvoorraad van Ubbergen telt op 1 januari 2010, 4.065 woningen. Hiervan zijn ongeveer 1.140 (ca 28%) sociale huurwoningen van Oosterpoort.

Per kern bedraagt het aantal woningen:

Beek	1.515 woningen
Ooij	846 woningen
Leuth	697 woningen
Kekerdom	193 woningen
Ubbergen	198 woningen
Berg en Dal (ged)	279 woningen
Erlecom	61 woningen
Persingen	37 woningen

Verder telt de gemeente nog ca 239 woningen die gesitueerd zijn in het buitengebied inclusief de buurtschappen Groenlanden, Tiengeboden en Wercheren.

Het woningbouwprogramma voor de hele gemeente, voor de jaren 2010 tot 2020, biedt een bouwcapaciteit van ca 650 woningen inclusief ca 80 woningen die als gevolg van de herstructurering (sloop/nieuwbouw van verouderde woningvoorraad) worden gebouwd.

De belangrijkste woningbouwlocaties zijn:

- Beek: De Geest en centrumontwikkeling.
- Ooij: Ooijse Graaf (voormalige sportvelden), locatie Penders en het voormalig GJN-terrein.
- Leuth: Spieringshof, Leuth-Zuid, Pastoor van Tielstraat en 't Bijenveld.
- Berg en Dal: De Meerberg.
- Kekerdom: Jan Arntzstraat en Schoolstraat.

Over deze woningbouwlocaties was al eerder overeenstemming bereikt met de Stadsregio Arnhem Nijmegen en de provincie Gelderland in het kader van de Totaalvisie wonen, werken en voorzieningen van 2004. Van de bouwcapaciteit van 650 woningen zijn voor circa 340 woningen harde afspraken gemaakt. De te ontwikkelen woningbouwlocaties zijn gelegen binnen de bebouwingscontour voor de kernen. Buiten deze bebouwingsgrenzen is woningbouw uitsluitend toegestaan als gevolg van woningsplitsing van grote boerderijen en ontwikkelingen die in overeenstemming zijn met het provinciale en gemeentelijk beleid, zoals bij de ontwikkeling van landgoederen.

In het kader van de verstedelijkingsafspraken met de Stadsregio Arnhem Nijmegen zullen afspraken worden gemaakt over de uitvoering en realisatie van de woningbouwprogrammering. In de periode 2004 tot en met 2009 zijn er bijna 225 woningen gebouwd. Bijna de helft van de gerealiseerde woningen waren eengezinswoningen. In 2005 zijn relatief veel appartementen gerealiseerd, zowel in de huur- als in de koopsector. In 2008 en 2009 bevinden de gerealiseerde appartementen zich allemaal in de huursector. Gemiddeld kent Ubbergen een bouwproductie van ca 37 woningen per jaar.

Woningbouwlocaties Ooij Periode 2010-2020/2025		Capaciteit				Fasering		
	Locatienr.	Hard	Zacht	(herstructurering) Sloop / nieuwbouw	Totaal 2010- 2020	2010-2015	2015-2020	2020-2025
Ooij								
Penders	1		6		6		6	
Ooijse Graaf	2	103	62		165	103	62	
GJN	3	15			15	15		
Jonkmanshof	4		15		15		15	
Prinses Beatrixstraat nr.4	5		6		6	6		
Prinses Beatrixstraat nrs. 8-34	6			14	14		14	
Particulier / overig		<i>pm</i>	<i>pm</i>	<i>pm</i>	<i>pm</i>	<i>pm</i>	<i>pm</i>	<i>pm</i>
TOTAAL		118	89	14	221	124	97	pm
<i>Geschat aantal woningen</i>								

De locatie van het bedrijf Reomie wordt in de structuurvisie aangemerkt als kansrijke locatie voor een 'concentratiepunt recreatie'. Afhankelijk van de ontwikkelingen in dat kader, zou de woningbouwopgave die met voorliggend bestemmingsplan wordt vastgelegd, kunnen worden uitgebreid met de Ooijse Graaf deel 2 (zie ook paragraaf 5.1 van dez toelichting).

2.4 Conclusie

Uit het bovenstaande kan de conclusie worden getrokken dat de ontwikkeling van het nieuwe sportcomplex en het gedeeltelijk en gefaseerd bebouwen van de voormalige sportvelden met woningen goed aansluiten bij het beleid van de verschillende overheden. Bijzondere aandacht wordt gevraagd voor de ruimtelijke kwaliteit, een woningbouwprogramma gericht op behoud van de vitaliteit van de kern Ooij en een zorgvuldige inpassing in het landschap.

3. BESTAANDE TOESTAND

3.1. Omgeving

Het nieuwe sportcomplex grenst aan de bestaande tennisbanen en is daarvan gescheiden door een groenwal en een sloot. Aan de noordoostzijde wordt de locatie begrensd door de te ontwikkelen ecologische verbindingzone langs de Ooijse Graaf. Aan de noordzijde ligt – volgens afspraak met de eigenaar Staatsbosbeheer – agrarisch bestemde grond. De begrenzing tussen deze agrarische grond en het sportcomplex wordt gevormd door een nieuw gegraven watergang ter vervanging van de bestaande watergang.



Richting plangebied

De locatie voor de toekomstige woningbouw grenst aan de zuidzijde aan de –vaak diepe– achtertuinen van de Koningin Julianalaan en de Beatrixstraat. Opvallende elementen in deze rand zijn een hotel, een sportschool en een basisschool. Van het buurtje Schoolpad is de locatie gescheiden door een brede groenzone met hoogopgaand groen. Dit betekent, dat de locatie vanuit het dorp gezien in de huidige situatie tamelijk achteraf gelegen is. Dit geldt in feite ook voor het voormalige sportcomplex, dat slechts via achterpaden te bereiken is.

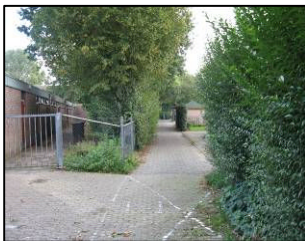
Naar de zijde van het buitengebied is de locatie sterk ingekapseld in het groen: de randbeplantingen van de sportvelden en de zwaar begroeide oever van de waterpartij “De Kemkes”. Deze beplanting zorgt ervoor dat het tegen de dijk gelegen bedrijventerrein en het bedrijf Reomie (handel in, repareren, demonteren en reviseren van oude legervoertuigen) geheel aan het oog zijn onttrokken.

Om straks als woongebied bij het dorp te gaan horen zullen alle mogelijkheden voor verbetering van de ruimtelijke relaties met het dorp moeten worden benut:

- de brede toegang vanaf de Julianalaan (parkeerplaats) bij de tennisbanen;
- de 3 doorsteken vanuit de Beatrixstraat; tevens van belang voor de bereikbaarheid van de school;
- de Marialaan, waar voorkanten van woningen zich naar het plangebied keren;
- het openbaar maken van een groenstructuur binnen het plangebied die aansluit op looplijnen vanuit het dorp;
- het openen van vensters naar het landschap aan de noordzijde.

3.2. Plangebied voor woningbouw

Het plangebied wordt gedomineerd door de zware beplantingsranden rond de voormalige sportvelden. Dit groen kan niet allemaal in de woonbuurt worden opgenomen. Enerzijds is het van een dusdanig formaat, dat te veel capaciteit aan woningbouw verloren zou gaan en ook geen samenhangende woonbuurt kan worden gerealiseerd. Anderzijds is de kwaliteit van de bomen erg wisselend.



Plangebied

Er is daarom voor gekozen de bomen goed te inventariseren en met name te bezien of de hoogwaardige exemplaren of groepen in het plan kunnen worden ingepast. Deze bomeninventarisatie wordt op bijgaand prentje getoond en heeft erin geresulteerd dat enkele waardevolle eiken, als mede een wal kastanjes in het plan moeten worden ingepast. Voor de overige bomen is dit facultatief gesteld. Een extra beperking wordt gevormd door de noodzaak het terrein enigszins op te hogen. Naast de sportvelden en het clubhuis worden de volgende elementen in het plangebied aangetroffen:

- het gebouw van postduivenvereniging De Til en jongerenorganisatie Dispel;
- watergangen ter ontwatering van de sportvelden;
- een belangrijke watergang c.q. duiker in de groenzone tussen de planlocatie en Marialaan;
- de bereikbaarheid van diverse achtererven van de Beatrixstraat voor auto's (parkeren op eigen erf).



3.3. Bodem en waterhuishouding

Algemeen

Het woningbouwplan bevindt zich aan de noordoostzijde van de kern Ooij, in de gemeente Ubbergen. Op het vrijkomende gedeelte van het sportpark worden in eerste instantie ruim 100 woningen gebouwd. In de toekomst (Ooijse Graaf deel 2) biedt de locatie plaats aan circa 165 woningen. Naar de waterhuishouding is gekeken vanuit dit mogelijke eindbeeld. Het bruto oppervlak van dit plan bedraagt circa 6 ha. De aangrenzende locatie voor de nieuwe sportvelden valt eveneens binnen de bestemmingsplangrenzen. In dit hoofdstuk worden in het kort de gebiedskenmerken van het bestemmingsplangebied weergegeven. De informatie is ontleend aan het Waterhuishoudings- en rioleringsplan uitbreidingsplan Ooij van Arcadis dd. 1 januari 2010

Geohydrologie

Maaiveldhoogten

De maaiveldhoogte varieert in de huidige situatie globaal van 9,9 m tot 10,1 m + NAP. Het wegpeilen van de koningin Julianalaan en Mariaalaan bedragen 10,4 à 10,5 respectievelijk 10,2 m + NAP. Deze peilen zijn relevant bij ophoging van het plangebied, omdat hierop aangesloten moet worden.

Bodemopbouw

De bodemkaart van Nederland geeft aan dat het bestemmingsplangebied deel uitmaakt van de eenheid Rn52A, ofwel kalkhoudende poldervaaggronden. Deze bodemsoort komt voor in zavelgronden en wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van een zandlaag van ten minste 20 cm, beginnende tussen de 25 en 80 cm -mv. Deze bodemsoort wordt veelal gevonden op de oeverwallen van de grote rivieren. De bodem bestaat uit zandige klei en zeer fijn zand. Deze grondsoorten kunnen gerekend worden tot wat men ook wel zavel noemt. Deze deklaag is gemiddeld 200 cm dik en is opgebouwd uit afwisselend zand en kleilagen. De klei heeft een gemiddelde doorlatendheid $k = 0,25$ m/dag (geschat tijdens bodemonderzoek). De zandfractie varieert van matig fijn tot uiterst grof zand, de gemiddelde k -waarde is geschat op ca. 1-2 m/dag. Vanaf circa 2,0 m onder maaiveld bevindt zich een zandlaag, deels grindig.

Grondwaterstanden

Het freatische grondwater bevindt zich, volgens de grondwaterkaart, op een diepte van circa NAP + 9 m. Op basis van de grondwaterkaart blijkt het plangebied deel uit te maken van de eenheid met grondwatertrap VI. Dit houdt in een gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) van 40-80 cm -mv. en een gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) van >120 cm -mv.

Aan de hand van hydromorfe profielkenmerken zoals roest- en reductieverschijnselen, is tijdens veldwerk de GHG geschat op circa 50 à 70 cm -mv en de GLG op circa 190 cm -mv. Dit komt overeen met wat verwacht werd op basis van de grondwaterkaart. Uitgaande van een maaiveldniveau van NAP + 10,1 m + ligt de GHG op circa NAP + 9,5 m en bevindt de GLG zich op dieper dan NAP + 8,1 m. Uit de dichtstbijzijnde TNO peilbuisgegevens (B40D0363) blijkt een GHG van NAP + 9,41 m (periode 1984-1995). Deze peilbuis bevindt zich circa 200 m ten zuidoosten van het plangebied. Hiermee mag aangenomen worden dat de GHG van NAP + 9,5 m voor het plangebied correct zal zijn.

Watersysteem

Kwel

Het bestemmingsplangebied is gelegen in een kwelgevoelig gebied. Op basis van de formule van Mazure is de kwelflux bij een T=10 rivierwaterstand in de Waal bepaald. Uit de berekeningsresultaten volgt dat in de huidige situatie bij een T=10 hoogwaterstand in de Waal, kwel optreedt. Hierbij bedraagt de kwelflux circa 8,5 mm/d.

Waterhuishouding

Binnen en langs het bestemmingsplangebied zijn diverse watergangen gelegen, welke in beheer zijn van het waterschap Rivierenland. De meeste van deze watergangen staan aangemerkt als SED-wateren (wateren met Specifieke Ecologische Doelen). Daarnaast is langs het bestemmingsplangebied een geïsoleerde waterpartij van Staatsbosbeheer gelegen. Deze heeft een vrij peilregime. Dit betekent dat het waterpeil gedurende het jaar (afhankelijk van de grondwaterstanden) sterk kan fluctueren.

Ten behoeve van de ontwatering van de voormalige sportvelden is een vijzelgemaal aanwezig.

Riolering

Het huidige rioolstelsel rondom het bestemmingsplangebied bestaat uit een gemengd rioolstelsel. Opgemerkt wordt dat in het plangebied en de nabije omgeving (in hetzelfde peilvakgebied) overstorten van het gemengd rioolstelsel aanwezig zijn. De overstort in het plangebied lost na het passeren van een bergbezinkleiding.

4. UITGANGSPUNTEN

Het nieuw sportcomplex is gerealiseerd en vormt een uitgangspunt voor het bestemmingsplan. Het complex bevat een hoofdveld en twee bijvelden, waarvan het meest noordelijke met kunstgras (trainingsveld). Dit hoofdstuk richt zich verder op de uitgangspunten voor de woningbouw ca.

4.1. Functioneel programma

Woningbouw

Woningbouwprogramma sportvelden Ooij.

Binnen het bestemmingsplan gaat het om de bouw van ruim 100 woningen, op te leveren in de jaren 2011 t/m 2015. Het programma bevat zowel woningen in de sociale en betaalbare huur en koop, als woningen in de vrije sector koop (2 onder 1 kap, eindwoningen en vrijstaand). Van dit aantal worden ca. 30 woningen als appartementen gebouwd. Een deel van de vrijstaande vrije sectorwoningen kan wellicht worden uitgegeven als vrije kavel voor particulier opdrachtgeverschap.

Met het programma wordt flexibel omgegaan; in die zin dat in kleine plukjes zal worden gebouwd met een programma dat afhankelijk is van wat de markt kan opnemen. Er wordt naar gestreefd om – conform het regionale beleid – ten minste 50% van de woningen in het betaalbare segment te realiseren. Inmiddels zijn 35 woningen in het sociale segment in aanbouw.

Verhouding sociaal / vrije sector

In de raadsvergadering van 7 april 2011 is besloten flexibel om te gaan met de woningdifferentiatie norm. De in het raadsbesluit genoemde beoogde verhouding is 40% sociaal en 60% vrije sector.

Vanuit het kwalitatief woonprogramma zijn onderstaande eisen geformuleerd die bij de realisatie van het plangebied in acht worden genomen.

- Woningen geschikt voor ouderen moeten voldoen aan de richtlijnen voor de bereikbaarheid, bruikbaarheid en toegankelijkheid van woonomgeving, gebouwen en woningen (en de verschillende ruimten van de woning) conform het handboek toegankelijkheid;
- Bij de bouw van appartementen moet worden uitgegaan van de eisen die gesteld worden in het voorschrift Woonkeur;
- Duurzaam bouwen volgens het nationaal pakket (o.a. duurzaam materiaal gebruik, energiezuinig en waterbesparend bouwen). ook wordt gekeken naar (collectief) individueel opdrachtgeverschap;
- Woonmilieutypering, groene wijken (zijde Koningin Julianalaan) en landelijk en open wonen (overgang Ooijse Graaf) met voorzieningen voor kinderen.

Overige functies

De in het plangebied aanwezige huisvesting voor postduivenvereniging De Til en jongerenorganisatie Dispel is verplaatst naar een locatie nabij het nieuwe clubgebouw van SVO.

4.2. Ruimtelijke randvoorwaarden

De verkaveling zal moeten voldoen aan de woonmilieutypering “groene wijken” (zijde van de Koningin Julianalaan; brutodichtheid ca.30 woningen per hectare) en “landelijk en open wonen” (zijde de Kemkes; brutodichtheid ca. 25 woningen per hectare).

Voorts zal gezocht moeten worden naar een zo sterk mogelijke ruimtelijke aanhechting op het bestaande dorp via logische lijnen.

Naar de zijde van het buitengebied wordt een zachte, landelijke overgang voorgestaan.

De algemene beeldkarakteristiek is een dorps bebouwingsbeeld: één à twee bouwlagen met hellende daken en eenvoudige, kloeke dakvormen. Incidenteel is aan de dorpszijde gestapelde bebouwing tot 3 bouwlagen mogelijk, eveneens bij voorkeur afgedekt met hellende daken.

Paragraaf 5.5. ‘Beeldkwaliteit’ geeft nader inzicht in het beoogde bebouwingsbeeld en de inrichting van de openbare ruimte. Deze zal zich kenmerken door ruime, groene profielen en een informeel karakter. Voldaan moet worden aan de “Standaardisatie inrichting openbare ruimte” van de gemeente Ubbergen (versie oktober 2007).

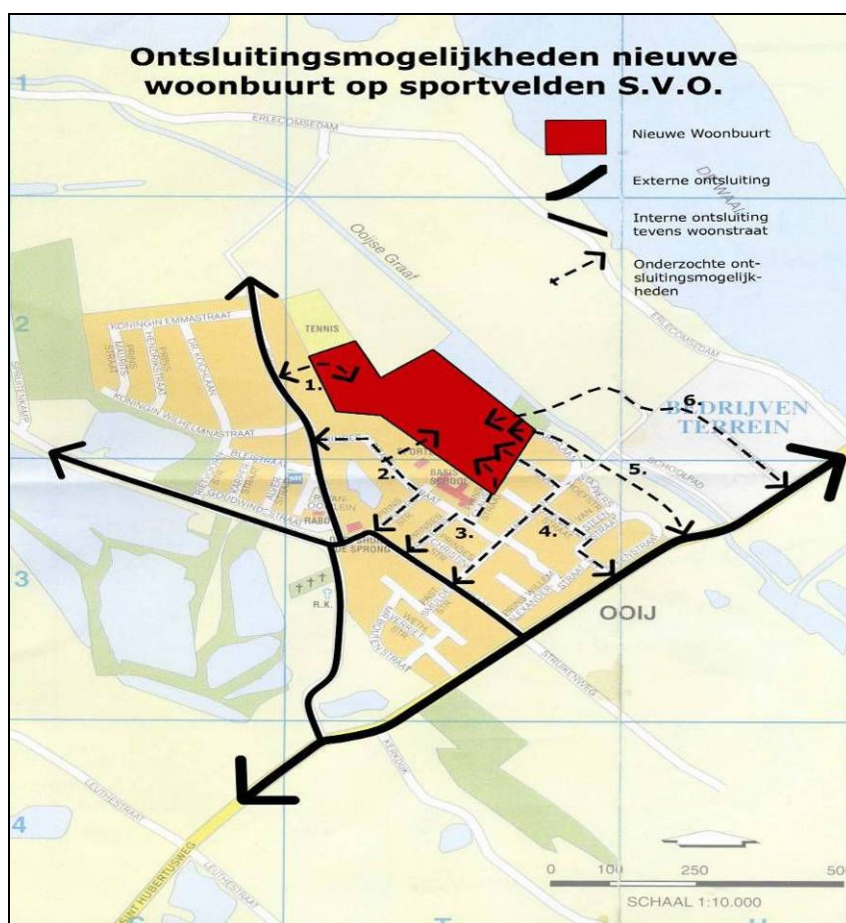
4.3. Verkeer en parkeren

Autoverkeer

Uitgegaan wordt van tenminste twee ontsluitingspunten voor de auto, zodat enerzijds een goede verdeling van het verkeer plaatsvindt en anderzijds de buurt bij calamiteiten bereikbaar blijft.

Ten behoeve van het plan is een aantal ontsluitingsmogelijkheden met elkaar vergeleken. Deze zijn op bijgaande kaart weergegeven:

1. Via Koningin Julianalaan (toegang tennisbanen)
2. Via Beatrixstraat
3. Via Prins Clausstraat
4. Via Marialaan
5. Via groenzone langs Schoolpad
6. Via bedrijventerrein



De mogelijkheden zijn getoetst aan relevante criteria. Uit bijgaande matrix kan de conclusie worden getrokken, dat de ontsluiting via de Koningin Julianalaan en de Marialaan de voorkeur dient te hebben.

Criterion	1 Kon. Julianalaan	2 Beatrixstraat	3 Prins Clausstraat	4 Marialaan	5 Schoolpad	6 Via bedrijventerrein
Snelle afvoer naar hoofd-ontsluiting	+	±	±	± (kortste weg naar St. Hubertusweg)	± (lang)	-
Geschiktheid qua straatprofiel	+	+	± (deels voetpad)	+	+	+
Duidelijkheid van de route	+	± (indirect)	± (knik)	± (knik Van de Venstraat)	+	-
Veiligheid	+	± (schoolomgeving)	± (schoolomgeving)	+	+	± andere weggebruikers
Kosten	+	- sloop woningen nodig	± (wegaanleg)	+	- aanleg / verwerving	- aanleg / verwerving
Overig	nvt	- geen goede verdeling over twee uitgangen	± opheffen afsluiting autoverkeer	nvt	- aansluiting ecologische zone	± doorsnijding ecologische zone

Daarbij wordt nog opgemerkt dat de toename van verkeersintensiteiten ten gevolge van de nieuwe woonbuurt beperkt is; ook als deze t.z.t. zou uitgroeien tot ca. 165 woningen. Per woning worden per etmaal gemiddeld 5 verkeersbewegingen geproduceerd. Voor 165 woningen zijn dat er circa 825, ofwel bij twee uitgangen circa 415 per uitgang. Opgeteld bij bestaande intensiteiten in de betreffende straten blijft dit nog ver onder de intensiteiten die bij woonstraten met een 30km/uur regiem aanvaardbaar zijn.

Overigens zal het hele gebied worden ingericht als 30km/uur gebied en moeten voldoen aan de ASVV 2004.

De conclusie dat een ontsluiting voor autoverkeer via de Koningin Julianalaan en de Marialaan een goede oplossing is wordt onderstreept door het op actuele verkeersstellingen gebaseerde rapport 'Ontsluiting Woningbouw Ooij' van bureau Goudappel Coffeng (d.d. 13 december 2007). Dit rapport, dat uitgaat van een mogelijke eindsituatie met 165 woningen, gaat ook nader in op de veiligheidsaspecten en is als externe bijlage bij het onderhavige bestemmingsplan gevoegd. Het mag duidelijk zijn dat bij een buurt van ruim 100 woningen dezelfde conclusies gelden.

Parkeren

Het gebied valt aan te merken als een weinig stedelijk gebied. Volgens de CROW (ASVV 2004) zijn dan de volgende parkeernormen reëel:

- dure woning (vrijstaand) 2,0 pp / per woning
 - middeldure woning (2 kapper) 1,8 pp / per woning
 - goedkope woning (rijen en appartementen) 1,5 pp / per woning
- Voor parkeren op eigen erf mag het volgende worden geteld:

- garage zonder opstelplaats: 0 parkeerplaatsen
- korte opstelplaats (± 6 m) voor garage: 1,0 parkeerplaatsen
- lange opstelplaats (± 11 m) voor garage: 1,3 parkeerplaatsen
- brede opstelplaats (± 6 m) voor garage: 2,0 parkeerplaatsen

Het plan moet aan deze parkeernormen voldoen.

Parkeren school

Een belangrijk aandachtspunt vormt de bereikbaarheid van de school voor auto's. Aan de zijde van de Beatrixstraat is dit soms een probleem. Een tweede ingang aan de zijde van het plangebied is onderzocht, maar vanuit beheersoogpunt vindt de school dit ongewenst.

Langzaamverkeer

Gestreefd moet worden naar een fijnmazig netwerk van langzaamverkeersroutes dat het plangebied verweeft met zijn omgeving en in het bijzonder met de school en het centrum van het dorp. Bijzondere aandacht vragen daarbij de verkeersveiligheid en de sociale veiligheid.

Ontsluiting achtererven Beatrixstraat

De bestaande bereikbaarheid van parkeervoorzieningen op eigen erf dient gewaarborgd te worden.

4.4. Groen- en speelvoorzieningen

De groenvoorzieningen in het plan moeten de vorm krijgen van robuuste, recreatief bruikbare eenheden, die tezamen een duidelijke groenstructuur vormen. Snippergroen dient te worden vermeden.

De groenstructuur moet zodanig worden vormgegeven, dat zij tevens een recreatieve uitloop mogelijk maakt vanuit het bestaande dorp.

Hij moet een bijdrage leveren aan het kunnen lopen van een “rondje Ooij” (zie het regionale landschapsontwikkelingsplan).

Speelvoorzieningen moeten voldoen aan de algemene beleidsuitgangspunten van het gemeentelijk speelruimtebeleid.

- Er zal gestreefd worden naar een aanbod van speelvoorzieningen en ontmoetingsplekken dat overeenkomt met de behoefte aan c.q. wenselijkheid van de voorzieningen in Ubbergen, voor alle leeftijdscategorieën tot en met 18 jaar.
- Bij de ontwikkeling van nieuwe bestemmingsplannen dient nadrukkelijk rekening te worden gehouden met speellocaties. Dit betekent dat ruimtereservering voor speelruimte en de kosten voor de inrichting ervan in de grondexploitatie moeten worden meegenomen. Tevens dient de samenhang met de Totaalvisie Wonen, Werken en Voorzieningen en de Totaalvisie Welzijn en Zorg te worden bewaakt.
- Bij aanleg en renovatie dient de nadruk te liggen op de buurten waar een tekort aan speelvoorzieningen wordt geconstateerd. Criterium hierbij is het richtgetal van 3% zoals is voorgesteld door (ex-) minister Dekker. Het ministerie van Infrastructuur en Milieu verzoekt gemeenten om bij de inrichting van de openbare ruimte als richtgetal 3% te reserveren voor speelruimte.
- Er dient gestreefd te worden naar een evenwichtige spreiding van speelvoorzieningen. Daarbij wordt rekening gehouden met de aanwezigheid van openbaar groen, “natuurlijke” speelplekken en de leeftijdsopbouw van de jeugd in de omgeving.
- Buurtbewoners worden gestimuleerd om zelf mee te denken over de inrichting van de speel- en ontmoetingsruimte. Zij worden door inspraak en zelfwerkzaamheid betrokken bij de aanleg, het onderhoud, het toezicht en de renovatie van speelvoorzieningen. Bij de invulling van de Groene Leefruimte is dit nadrukkelijk uitgangspunt.
- Bestaande speelterreinen moeten goed onderhouden worden, in het belang van de veiligheid en om vandalisme en verpaupering van de buurt te voorkomen. Dit betekent dat jaarlijks een bedrag voor onderhoud gereserveerd dient te worden.
- Als de leeftijdsopbouw wijzigt, moeten speeltoestellen in principe aangepast kunnen worden dan wel gekozen worden voor een andere inrichting. Het opheffen van een speelterrein is daarbij een uiterste maatregel.
- Speeltoestellen dienen aan de veiligheidseisen van het Attractiebesluit te voldoen.

Bij speelruimte is het uitgangspunt dat jeugd op een redelijke afstand van hun woning een veilige plek moet kunnen vinden om te spelen. Bij het beoordelen van de geschiktheid van een plek als speelgelegenheid is de bevolkingsopbouw van overwegend belang. De jeugd als percentage van de totale bevolking is bepalend. Jeugd kan in drie verschillende leeftijdsgroepen worden ingedeeld:

- Jonge kinderen (0 - 5 jaar)
- Schoolgaande kinderen (5 - 13 jaar)
- Tiensers (13 - 19 jaar)

De volgende tabel laat de relatie tussen leeftijd, spelbereik en verzorgingsgebied zien.

Leeftijd	Actieradius	Min. lopen	Benoeming	Verzorgingsgebied
0 - 5 jaar	100 m	2	Blokniveau	3 ha
5 - 13 jaar	300 a 400 m	5	Buurtniveau	50 ha
13 - 19 jaar	800 a 1.000 m	15	Wijkniveau	300 ha

5. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Het bijgevoegde inrichtingsplan toont het beeld van het stedenbouwkundig plan en de terreininrichting zoals beschreven in dit hoofdstuk. Deze tekening is bedoeld om een indicatie te geven van de wijze waarop het plangebied ingericht zal worden. Het inrichtingsplan heeft dus geen juridische consequenties. In de regels wordt dan ook niet aan deze tekening gerefereerd.

5.1. Stedenbouwkundig hoofdopzet Ooijse Graaf deel 1

De nieuwe woonbuurt wordt voor autoverkeer ontsloten op twee punten: de Koningin Julianalaan (combinatie met ontsluiting tennisbaan en nieuwe sportvelden) en de Marialaan. Voor langzaam verkeer vormen de toegangen naar de voormalige voetbalvelden belangrijke verbindingen met het dorp en de school.

De interne auto-ontsluiting verbindt de twee ingangen van de buurt en wordt onderbroken door een brinkachtige ruimte, waar bestaande eiken de sfeer bepalen. Aan deze grotere ruimte liggen de gestapelde woningen (3 bouwlagen). De hoofdroute wordt grotendeels eenzijdig begeleid door bebouwing, die de achterkanten van de woningen aan Julianastraat en Beatrixstraat afdekt. Er ontstaat zo een duidelijke dorpsrand, die zich presenteert naar het landschap. Aan de zijde van de het buurtje Schoolpad wordt de hoofdroute deels tweezijdig begeleid, zodat in feite een kleine uitbreiding van het buurtje Schoolpad ontstaat. Dit grenst met goed ingeplante achterkanten aan het landschap. Op deze wijze ontstaat een afwisselende dorpsrand,

In de parkzone langs de noordzijde is plaats voor waterberging, speelgelegenheid en wandelpaden, die vanuit heel Ooij bereikbaar zijn. Dit plandeel is ook reeds meegenomen in het onderhavige bestemmingsplan. De aanwezige watergang is gehandhaafd en ten noorden daarvan begint de natuurlijke inrichting die aansluit op de ecologische verbindingzone.

De groenstructuur vormt tevens de geleiding ten opzichte van het nieuwe sportcomplex. In deze tussenzone liggen de Jeu de boules-baan en het nieuwe onderkomen voor de De Til en Dispel. Ook is hier ruimte voor speelvoorzieningen voor tieners, maar ook voor de benodigde retentievoorzieningen. De geleidingszone wordt benadrukt door de te handhaven kastanjewal.

De beschreven hoofdopzet sluit aan op de beoogde woonmilieus uit de totaalvisie. Algemeen is het principe van een mengeling van woningtypen: vrijstaand, tweekapper en rijtjes, hetgeen een dorps variatie bevordert. Langs het centrale deel van de hoofdroute door het plan is de bebouwing daarbij wat dichter en vrij formeel gegroepeerd. De "groene wijk" krijgt hier gestalte door het ruime, groene profiel van de hoofdroute, het wat steenachtiger brinkje met bomen en de hagen rond de aan het openbaar gebied grenzende tuinen.

Naar de oost- en westzijde toe wordt de bebouwingdichtheid iets lager en neemt het aandeel groen in de openbare ruimte toe.

In de parkzone langs de noordoostzijde van het plan worden delen van de boomgroepen die langs de huidige sportvelden staan gehandhaafd, zodat direct een volgroeide parksfeer zal ontstaan. Een eenvoudige padenstructuur maakt het groen toegankelijk en legt de gewenste relaties vanuit het dorp.



Inrichtingsplan Ooijse Graaf deel 1

Het inrichtingsplan bevat de volgende woningtypen:

Vrijstaand	: circa 8
Tweekappers	: circa 36
Rijenwoning	: circa 29
Gestapeld	: <u>circa 30</u>
Totaal	: circa 103 woningen

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om van dit overzicht af te wijken.

Toevoeging Ooijse Graaf deel 2

Het stedenbouwkundig plan geeft eveneens inzicht in de wijze waarop uitvoering zou kunnen worden gegeven aan een Ooijse Graaf deel 2, op een wijze, dat opnieuw een mooie dorpsrand ontstaat. Dit kan door haaks op de hoofdroute enkele woonhoven toe te voegen. Deze woonhoven leggen de relatie tussen de hoofdroute en het park langs de Kemkes. De groene hoven hebben de vorm van wadi's; gecombineerd met kleine speelplekken. Het parkeren vindt hier meer informeel plaats op de aanstratingsstrook voor de woningen en bij eindwoningen op eigen erf. De ontsluiting in de hoven is gebaseerd op eenrichtingsverkeer. De hoven zijn gekoppeld door smalle randwegen langs het park, zodat een goede verkeersafwikkeling is gewaarborgd. Aan deze straten liggen woningen die georiënteerd zijn op het park. Hier wordt bij elke woning geparkeerd op eigen erf. Bezoekers parkeren ook hier op de aanstrating voor de woningen.

De woonhoven bevatten wadi's, die uitmonden in de waterbergingen in het groen. Omdat alle benodigde waterhuishoudkundige voorziening in het resterende groen zijn gesitueerd en deze voldoende capaciteit hebben voor het grotere plan, blijft de waterhuishouding ook na de hiervoor bedoelde woningbouw op orde.

Bijgaande schets toont een mogelijk totaalbeeld dat kan ontstaan. Het aantal woningen neemt met ca. 65 toe. Uiteraard staat dit aantal nog niet vast en hangt mede af van de grootte van de te bouwen woningen.



Doorkijk naar mogelijke toevoeging woningbouw Ooijse Graaf deel 2

5.2. Volkshuisvestelijke aspecten

Als specifieke volkshuisvestelijke aspecten van het plan zijn te noemen:

- Een belangrijk deel (het streven is 50%) van het aantal woningen valt in de sector betaalbare huur of sociale koop. Daarbij zijn de prijzen van de duurdere woningen sterk gedifferentieerd. Deze variëren van het middensegment (hoekwoningen van rijen, tweekappers met kleine kavels) tot ruime tweekappers en vrijstaande woningen;
- Het plan wordt gefaseerd gebouwd om beter in te kunnen spelen op de lokale behoefte en de marktsituatie;
- er worden in de eerste fase 21 huurappartementen voor ouderen gerealiseerd die voldoen aan toegankelijkheidseisen. Deze appartementen liggen via korte loopverbindingen verbonden met het dorpscentrum;
- De rijenbouw richt zich – conform de gemeentelijke woonvisie – primair op gezinnen met kinderen. De hoekwoningen hebben voldoende zijtuin om zo nodig op termijn te worden verbouwd tot levensloopbestendige woningen. Dit is uiteraard ook mogelijk bij de tweekappers en de vrijstaande woningen;
- De woonomgeving is eveneens afgestemd op gezinnen met kinderen. Naast speelgelegenheid op de brink en in het groen, is aandacht besteed aan veiligheid door toezicht vanuit woningen op de openbare ruimte: woningen kijken uit in het park en op straat;
- Bij de opzet van het plan is extra aandacht besteed aan de aspecten duurzaamheid en energie. De architectuur speelt in op de mogelijkheid voor het toepassen van zonnepanelen en het opslaan van energie;
- De regeling van de woningen is flexibel van opzet. In de latere fasen van het plan is het mogelijk om in te spelen op veranderende behoeften door bijvoorbeeld patiowoningen voor senioren te bouwen. Deze mogelijkheid is opgenomen voor het westelijk plangedeelte. Dit ligt het meest in de nabijheid van de (zorg)voorzieningen (dorpshuis, dokterspraktijk)

5.3. Verkeer en parkeren

De hoofdroute door het plan heeft een informeel verloop en wordt onderbroken door de brinkachtige ruimte, waar de auto “te gast” is. Hier domineert de verblijfsfunctie. Het parkeren is zoveel mogelijk achter de woonblokken gesitueerd.

De tussenliggende delen van de hoofdroute hebben een laanprofiel met brede groene berm met variabele breedte waarin de parkeerbehoefte wordt opgevangen in de vorm van langsparkeren.

Langs de tuinen lopen ter weerszijden loopstroken. Nabij de gestapelde bebouwing zijn kleine parkeerterreinen achter de woningen gesitueerd. Het karakter van de hoofdroute maakt hem ook zeer geschikt als fietsstraat.

Achter de woningen aan de Beatrixstraat is voorzien in een stelsel van brede achterpaden die de bereikbaarheid van de daar gelegen parkeermogelijkheden op eigen erf waarborgen. Ontsluiting vindt plaats naar de Beatrixstraat via de bestaande toegangspaden.

Binnen het inrichtingsplan voor Ooijse Graaf deel 1 verhouden parkeerbehoefte en de in het plan beschikbare parkeerruimte zich als volgt:

Parkeerbehoefte

8 Vrijstaande woningen (norm 2 pp. per woning): 16 plaatsen

36 Tweekappers (norm 1,8 pp. per woning): 64 plaatsen

29 rijenwoningen (norm 1,5 per woning): 45 plaatsen

30 appartementen (norm 1,5 per woning): 45 plaatsen

Totale behoefte: 170 parkeerplaatsen

Parkeeraanbod (exclusief parkeren bij sportvelden en tennispark)

Op eigen erf: 48

Openbaar langs laan: 62

Parkeerterreinen (o.a. in hof en rond stapelbouw): 61

Totaal aanbod: 171 parkeerplaatsen

Gelet op de spreiding over het plangebied kan worden gesteld dat aan de parkeernormen wordt voldaan. Indien de woningaantallen wijzigen, zal de toets van de parkeerbalans op basis van deze normen worden gedaan. Dit is in de regels van het bestemmingsplan gewaarborgd.

5.4. Water, groen en speelgelegenheid

Het plan biedt ruime mogelijkheden voor waterberging (zie ook paragraaf 6.7.). Hemelwater van daken en wegen wordt opgevangen in wadi's, die via het park uitmonden in de grote groenzone met retentievoorzieningen. Vervolgens wordt – deels via de ecologische zone ten noorden van de nieuwe sportvelden– afgewaterd naar de Ooijse Graaf.

De groenzones bieden ook plaats aan wandelpaden en speelvoorzieningen:

- voor de jongste jeugd kleine speelplekken langs de rand van het park.
- Voor de oudere jeugd grotere plekken in de grote groenzone, met een groot speelveld in de zone tussen het wonen en de sportvelden.
- Buitenruimte voor de nabijgelegen buitenschoolse opvang.

De 3% oppervlakte van het totale woongebied wordt ruimschoots gehaald.

Vanuit de groenzone sluit een netwerk van wandelpaden aan op enerzijds de nieuwe woonwijk en het bestaande dorp en anderzijds op de struinpaden in de geprojecteerde ecologische verbindingzone langs de nieuwe sportvelden.

Goed bereikbaar zijn ook een tweetal grote speelvoorzieningen buiten de buurt: in het buurtje Schoolpad en tussen Koningin Julianalaan en de Dr. Kochlaan.

Inrichting ecologische verbindingzone

De waterplas (natuurgebied) ten noorden van het woongebied gaat onderdeel uitmaken van een doorlopende ecologische verbindingzone (EVZ) Ooijse Graaf - Groenlanden. Binnen het plangebied worden maatregelen getroffen om deze zone te realiseren:

Grenzend aan het natuurgebied wordt de parkstrook tot aan de te handhaven watergang natuurlijk ingericht. Door de handhaving van de watergang wordt betreding van deze strook belemmerd.

Om de relatie met de langs de sportvelden aan te leggen ecologische zone te versterken worden twee poelen aangelegd in de retentiezone tussen woningbouw en sportpark. Deze poelen liggen ten noorden van de speelplek. De ecologische zone zal in opdracht van de gemeente worden aangelegd.

5.5. Beeldkwaliteit

Met de woningbouw op de sportvelden wordt vormgegeven aan de dorpsrand van Ooij aan de noordzijde. Het plan sluit aan op het stratenpatroon van het dorp en creëert een zachte overgang naar het landschap. Dit leidt tot twee woonmilieus, die geleidelijk in elkaar overvloeien.

1. Een dorps woonmilieu langs een "Dorpsstraat" met verbredingen (brinkjes).
2. Een landelijk woonmilieu langs groene hoven (wadi's) die uitlopen in het groen.

Het laatstgenoemde woonmilieu zal met name gestalte krijgen in de uitbreiding van het wonen zoals dat hiervoor met Ooijse Graaf deel 2 is aangeduid..

De twee woonmilieus verschillen met name op de volgende punten:

- Het dorps woonmilieu kent vloeiend verlopende straatwanden in 2 bouwlagen met kap en incidenteel appartementen in 3 lagen aan het pleintje. Het accent ligt op het materiaal baksteen.
- Het landelijk woonmilieu kenmerkt zich door meer individuele bouw in overwegend 2 bouwlagen met kap, maar waar tevens een afwisseling mag plaatsvinden van 1, 1,5 en 2 bouwlagen met kap.

Architectonisch tonen beide woonmilieus een duidelijke samenhang. Uitgangspunt is een eigentijdse interpretatie van het traditionele dorpsbeeld: ontspannen, eenvoudig, gevarieerd, herkenbaarheid individuele woning, gebruik lokale materialen (baksteen, dakpannen en hout).

Per woonmilieu gelden specifiek de volgende beeldkwaliteitseisen:

Het dorpse woonmilieu:

- blokplaatsing volgens vloeiende rooilijn;
- eenvoudige blokvormen hoofdgebouw;
- aan de straatzijde 2 bouwlagen met kap; incidenteel 3 bouwlagen met kap aan brinkje (appartementen);
- afdekking met sterk hellende daken. Mogelijke kapvorm: zadeldak; geen wolfseinden en dakschilden. Uitzonderingen vormen de appartementen en patiowoningen, waar ook de toepassing van lessenaarsdaken en/of een flauwere dakhelling mogelijk is.
- variatie: bij rijenbouw niet meer dan 4 woningen aaneen met dezelfde kaprichting, waarbij de bezonning van de kap maatgevend is ivm het eventueel aanbrengen van duurzame energie elementen. Bij patio's wordt de variatie verkregen door na 4 woningen op stedenbouwkundige niveau aanpassingen te doen aan de woning. Mogelijkheden zijn: het verhogen van het dak en toevoegen van erkers en uitbouwen;
- detaillering:
 - Daken hebben duidelijk overstek;
 - ramen accentueren door kozijnen of diepe negge.
- materiaal en kleur:
 - warme, rood- tot roodbruinachtige baksteen voor de wanden;
 - onderdelen eventueel gepleisterd of gekeimd;
 - houten kozijnen: licht;
 - donkere pannen daken.
- mogelijke ondergeschikte toevoegingen zoals erkers, serres en dakkapellen meeontwerpen;
- bijgebouwen mogen plat worden afgedekt of anders met dezelfde dakhelling als hoofdgebouw;
- voortuinen worden begrensd door hagen;
- beeldbepalende erfafscheidingen ter plaatse van zij- en achtergevels aan openbare ruimte meeontwerpen (muren of hagen);
- de bebouwing op de brinkjes vormen een uitzondering op het beeld: het noordelijke brinkje wordt gekenmerkt door een informele groepering van uit het plein oprijzende bouwmassa's. Bestrating en metselwerk harmoniëren met elkaar. Verdiepte groenplekken rond de te handhaven eiken zorgen voor een goede mix van steen en groen.

Het landelijk woonmilieu:

- rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen;
- blokplaatsing via min of meer rechte rooilijn. Kleine verspringingen - ook in tweekapper- verlevendigen het beeld;
- projectmatige bouw afgewisseld met particuliere kavels vergroten de variatie;
- eenvoudige blokvormen hoofdgebouw;

- twee bouwlagen met kaplaag, tevens mag een afwisseling plaatsvinden van 1, 1,5 en 2 bouwlagen met kap. Binnen een tweekapper mag de goothoogte verspringen;
- afdekking met sterk hellende daken: lessenaarsdaken of zadeldaken met duidelijke overstekken en zonder wolfseind;
- variatie in kaprichting;
- detaillering: eenvoudige, landelijke detaillering;
- materiaal en kleur: kenmerkend is een combinatie van hout en baksteen. Pannendaken;
- mogelijke ondergeschikte toevoegingen zoals serres, veranda's en dakkapellen meeontwerpen;
- bijgebouwen mogen plat worden afgedekt,
- voortuinen worden begrensd door hagen;
- erfafscheidingen aan openbare ruimte meeontwerpen: groene hagen.

6. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

De onderzoeken zijn steeds uitgevoerd voor de situatie dat de woningbouw zou worden uitgebreid tot ca. 165 woningen en zijn derhalve ook gebiedsdekkend voor het voorliggende bestemmingsplan met ca. 100 woningen. De toepasbaarheid is per onderzoek kort toegelicht.

6.1. Bodem

Door de Grontmij Nederland bv zijn voor het plangebied twee onderzoeken verricht, te weten een 'Verkennend bodemonderzoek' en vervolgens een 'Verkennend asbest en (water)bodemonderzoek'. De beide onderzoeken zijn uitgevoerd ter plaatse van het voormalige en huidige sportcomplex en zullen separaat worden beschreven. De in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen woningbouw valt binnen het onderzochte gebied.

Verkennend bodemonderzoek¹

Door middel van het uitgevoerde bodemonderzoek is inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie.

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese 'onverdachte locatie' strikt genomen verworpen moet worden, omdat plaatselijk in de grond en het grondwater licht verhoogde gehalten zijn aangetroffen. Echter gezien de relatief lage gehalten is er geen aanleiding tot het verrichten van vervolgonderzoek met een aangepaste hypothese.

Op basis van de uitkomsten van het onderzoek behoeven er vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien geen beperkingen te worden gesteld aan het toekomstige gebruik van de locatie. Wel is een asbestonderzoek conform de NEN5707 uitgevoerd ter plaatse van de aanwezige puinverharding. Ook is de bodemkwaliteit van de aanwezige sloten onderzocht, indien deze gedempt gaan worden.

Indien in de toekomst grond van de locatie vrijkomt en wordt toegepast in een ander werk, is een partijkuring conform de eisen van het Bouwstoffenbesluit noodzakelijk. Omdat een bodemkwaliteitskaart aanwezig is, mag de grond als bodem worden toegepast, mits de kwaliteit van de grond vergelijkbaar is met of beter is dan de kwaliteit van de ontvangende bodem binnen de gemeente.

Verkennend asbest en (water)bodemonderzoek²

N.a.v. uitkomsten van het veld- en laboratoriumonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater)

¹ *Verkennend bodemonderzoek locatie huidig en toekomstig sportcomplex te Ooij, Grontmij Nederland bv; Arnhem 19 oktober 2006.*

² *Verkennend asbest en (water)bodemonderzoek locatie huidig en toekomstig sportcomplex te Ooij, Grontmij Nederland bv; Arnhem 21 augustus 2007.*

beschreven. Hierbij zijn van de geanalyseerde verbindingen de gemeten gehalten getoetst aan de streef- en interventiewaarden.

Bij de interpretatie van de resultaten (zie rapport Grontmij) zijn de gehalten ingedeeld in klassen. Hierbij zijn de volgende criteria gehanteerd:

- beneden of gelijk aan de streefwaarde: niet verontreinigd;
- boven de streefwaarde en kleiner dan of gelijk aan het gemiddelde van streef- en interventiewaarde: licht verontreinigd (aanduiding: *);
- boven het gemiddelde van streef- en interventiewaarde en kleiner dan of gelijk aan de interventiewaarde: matig verontreinigd (aanduiding: **);
- boven de interventiewaarde: sterk verontreinigd (aanduiding: ***).

Voor asbest in de bodem is geen streefwaarde vastgesteld, maar alleen een interventiewaarde. De interventiewaarde ligt reeds op het niveau van verwaarloosbaar risico.

De milieuhygiënische kwaliteit van de waterbodem en de hergebruiksmogelijkheden van de vrijkomende specie is beschreven op basis van de resultaten van het veld- en laboratoriumonderzoek. Bij de interpretatie van de analyseresultaten zijn de gehalten ingedeeld in klassen, waarbij de volgende criteria zijn gehanteerd:

- Klasse 0: voldoet aan de streefwaarde;
- Klasse 1: voldoet aan de grenswaarde (maar niet aan de streefwaarde);
- Klasse 2: voldoet aan de toetsingswaarde (maar niet aan de grenswaarde);
- Klasse 3: voldoet aan de interventiewaarde (maar niet aan de grenswaarde);
- Klasse 4: voldoet niet aan de interventiewaarde.

Milieuhygiënische kwaliteit van de (water)bodem

Oktober 2006

Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden zijn zintuiglijk in een aantal boringen, voornamelijk in de bovengrond, lichte bijmengingen met baksteen en plaatselijk kolen aangetroffen. In de bovengrond van boring 46 (0 - 0,5 m -mv) is een matig baksteenhoudende laag aangetroffen. In de ondergrond van boring 33 (1,0 - 1,5 m -mv) zijn resten slib aangetroffen. Voor een volledig overzicht van de zintuiglijk waargenomen verontreinigingskenmerken wordt verwezen naar het rapport van de Grontmij.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in het monster met de matig baksteenhoudende laag van boring 46 (0 - 0,5 m -mv) een licht verhoogd gehalte aan arseen, cadmium, chroom, koper, lood, nikkel, zink en PAK is aangetroffen. In het monster met de resten slib van boring 33 (1,0 - 1,5 m -mv) is een licht verhoogd gehalte aan kwik, nikkel en EOX aangetroffen. In de overige onderzochte (meng)monsters zijn geen of slechts licht verhoogde gehalten aan voornamelijk zware metalen aangetroffen.

In het grondwater van peilbuis 14 is een licht verhoogd gehalte aan chroom aangetroffen. In het grondwater van peilbuis 40 is een licht verhoogd gehalte aan arseen aangetroffen en in het grondwater van peilbuis 45 een licht verhoogd gehalte aan xylenen. In de overige peilbuizen zijn geen verhoogde gehalten aan de onderzochte stoffen aangetroffen.

Juli 2007

Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is zintuiglijk ter plaatse van de asbestgaten 1AS t/m 3 AS in de bovengrond van het puinpad uiterst puinhoudend en sterk gravelhoudend materiaal aangetroffen. In asbestgat AS4 is van het maaiveld tot 0,05 m -mv een puinlaag aangetroffen, en van 0,05 tot 0,35 m -mv is sterk gravelhoudend en zwak puinhoudend materiaal, met daaronder gravelhoudend materiaal aangetroffen. In asbestgat 5AS is zwak puinhoudend materiaal aangetroffen. In de ondergrond ter plaatse van het puinpad zijn zintuiglijk geen verontreinigingskenmerken waargenomen.

Ter plaatse van de sloten is gebleken dat een gedeelte van een sloot gedempt is. In de gedempte sloot gedempt is een betonnen rioleringsbuis aanwezig. De deklaag boven de rioleringsbuis bevat plaatselijk (S21 en S22) resten puin. In waterbodemboring S20 is matig slibhoudend materiaal aangetroffen, in de overige slootbodems zijn zintuiglijk geen verontreinigingskenmerken waargenomen.

Uit de analyseresultaten van het asbest onderzoek blijkt dat in de bovengrond ter plaatse van het puinpad een gehalte van minder dan 1,9 mg/kg.d.s. is gemeten.

Op basis van de toetsingsresultaten van het waterbodemonderzoek kan de gedempte sloot, de noordelijke sloot (mm 21), en de sloot gelegen midden op terrein (mm 19) ingedeeld worden in klasse 1. De sloot gelegen aan de westrand van de locatie (mm 18) kan worden ingedeeld in klasse 2, en de sloot gelegen aan de zuidrand (mm 20) in klasse 3.

Conclusies en aanbevelingen

Door middel van het uitgevoerde bodemonderzoek is inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie.

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese 'onverdachte locatie' strikt genomen verworpen moet worden, omdat plaatselijk in de grond en het grondwater licht verhoogde gehalten zijn aangetroffen. Echter gezien de relatief lage gehalten is er geen aanleiding tot het verrichten van vervolgonderzoek met een aangepaste hypothese.

Op basis van de uitkomsten van het onderzoek behoeven er vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien geen beperkingen te worden gesteld aan het toekomstige gebruik van de locatie.

Indien in de toekomst grond van de locatie vrijkomt en wordt toegepast in een ander werk, is een partijkeuring conform de eisen van het Bouwstoffenbesluit noodzakelijk. Indien een bodemkwaliteitskaart beschikbaar is, mag de grond als bodem worden toegepast, mits de kwaliteit van de grond vergelijkbaar is met of beter is dan de kwaliteit van de ontvangende bodem.

Op basis van de resultaten van het waterbodemonderzoek kan worden gesteld dat indien slib uit de sloten wordt verwijderd voordat de sloten worden gedempt, het klasse 3 materiaal naar een erkende verwerker moet worden afgevoerd. Het klasse 1 en 2 materiaal daarentegen kan op de kant worden verspreid. Bij de verspreiding op het land geldt dat dit over de direct aan het oppervlaktewater grenzende percelen, in niet onevenredig grote hoeveelheden, moet plaatsvinden. De specie moet op korte termijn na het op de kant zetten gelijkmatig worden verspreid. Bij verspreiding in oppervlaktewater geldt het stand-stillbeginsel voor de kwaliteit van het ontvangende gebied. Bij het klasse 2 materiaal geldt tevens dat het slechts over een breedte van maximaal 20 m over de direct aan het oppervlaktewater grenzende percelen mag worden verspreid. Indien het materiaal niet wordt verwijderd behoeven er geen verdere maatregelen genomen te worden.

6.2. Geluid

De ontwikkeling van woningbouw en een nieuw sportcomplex voorziet ter plaatse een toename van het verkeer bij de inritten aan de Koningin Julianalaan en de Marialaan en daarnaast een vermindering van het verkeer op de huidige locatie van het sportcomplex (Prinses Beatrixstraat). Alle aansluitende en omliggende wegen zijn 30 km/uur wegen. Formeel behoeft er geen akoestisch onderzoek te worden verricht naar de effecten van de verkeersaantrekkende werking (artikel 74 lid 2 onder b Wgh). Echter vanuit het vereiste van een goede ruimtelijke ordening is een toets gedaan of de verkeersaantrekkende werking tot overschrijding van normen leidt.

Op de locatie waar nu de sportvelden liggen komen vooralsnog ruim 100 woningen en op termijn circa 165 woningen. Per woning worden gemiddeld 5 verkeersbewegingen per etmaal gegenereerd. Dit houdt in dat er gemiddeld 825 verkeersbewegingen (autoverkeer) vanuit de nieuwe wijk zullen plaatsvinden, gelijk verdeeld over de uitgangen Julianalaan en Marialaan. Voor de voetbalvelden wordt ervan uitgegaan dat er gemiddeld 200 verkeersbewegingen per etmaal gegenereerd worden. In november 2007 zijn voor de huidige situatie verkeersstellingen verricht op de ontsluitende wegen in Ooij door Goudappel Coffeng. In onderstaande tabel is een overzicht gemaakt met de verkeersintensiteiten in de huidige situatie en de te verwachten verkeersintensiteiten na realisatie van de woonwijk.

	Kon. Julianalaan	Marialaan	Van de Venstraat
huidige situatie (2007)	720	420	240
Toekomstige situatie met voetbal ¹⁾	970	450	260
Toekomstige situatie met voetbal en wonen ¹⁾	1330	910	490

¹⁾ De toekomstige situatie is 10 jaar na aanleg c.q. 2020.

De wegen zijn ter plekke voorzien van klinkerverharding. In de tabel geluidsbelasting op de gevel is de geluidsbelasting op de dichtstbijzijnde gevels als gevolg van de beschreven situaties gepresenteerd (zie de interne bijlage: Rekenbladen).

	Kon. Julianalaan	Marialaan	Van de Venstraat
Huidige situatie (2007)	48.4 dB	46.0 dB	43.6 dB
Toekomstige situatie met voetbal ¹⁾	49.7dB	46.3 dB	43.9 dB
Toekomstige situatie met voetbal en wonen ¹⁾	51.0 dB	49.4 dB	46.7 dB

¹⁾ De toekomstige situatie is 10 jaar na aanleg c.q. 2020.

De geluidsproductie op de bestaande woningen na de aanleg van het sportcomplex en de woonwijk neemt toe met 2 a 3 dB. Deze toename zou kunnen worden gecompenseerd door de aanleg van asfalt in de betreffende straten. Dit is echter bezien vanuit het dorpsbeeld niet gewenst.

6.3. Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd. Deze wet is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De wet 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 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte 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;
- een project 'niet in betekenende mate' van bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 1% ten opzichte van de grenswaarde);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

NIBM-grens woningbouwlocatie, 1% criterium:

< 500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling;
< 1000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Het onderhavige plan schept mogelijkheden voor de bouw van ruim 100 woningen en op termijn in totaal circa 165 woningen en heeft twee ontsluitingspunten. Het valt derhalve ruimschoots binnen de grens waar sprake is van het "niet in betekenende mate" bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gesteld kan derhalve worden dat met het plan geen grenswaarden worden overschreden.

6.4. Wet milieubeheer

Nagegaan is of er functies in de nabijheid van de nieuwe woningbouwlocatie liggen die hinder kunnen veroorzaken. Bron is de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering". De bevindingen zijn als volgt:

- Relatie tot het nieuwe sportcomplex

De afstand tussen de nieuwe sportvelden en de voorgevels van de geprojecteerde woningen is niet overal helemaal de 50 meter welke in de VNG-brochure als richtafstand wordt genoemd. Om meerdere redenen is de gekozen oplossing echter zeer verantwoord geacht:

- Maatgevend voor de productie van licht en geluid is het trainingsveld. Hier vinden immers veel avondactiviteiten plaats. Dit veld is in het ontwerp van het sportcomplex zo ver mogelijk van de woningen af gerealiseerd. Het is een kunstgrasveld, dat dus ook niet zomaar verplaatst zal worden.
- Tussen het sportcomplex en de woningbouw is een afschermdende beplantingswal geprojecteerd; deels door handhaving van bestaande kastanjes.
- De geluidluwe en zonnige tuinzijde van de geprojecteerde woningen ligt ten opzichte van het sportcomplex achter de woningen

Conclusie: er is sprake van een goede ruimtelijke ordening, waarbij op verantwoorde wijze met de ruimte is omgegaan.

- Afstand tot de school aan de Beatrixstraat

De school ligt gunstig t.o.v. de geprojecteerde woningen. De belangrijkste lawaaibron: de speelplaats, ligt aan de zijde van de Beatrixstraat. Ook de aan- en afvoer van de kinderen vindt aan de Beatrixstraat plaats. Deze situatie is in het bestemmingsplan voor de kern Ooij ook zo vastgelegd. Gebouw en speelplaats kunnen niet verwisseld worden. Ook hier is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

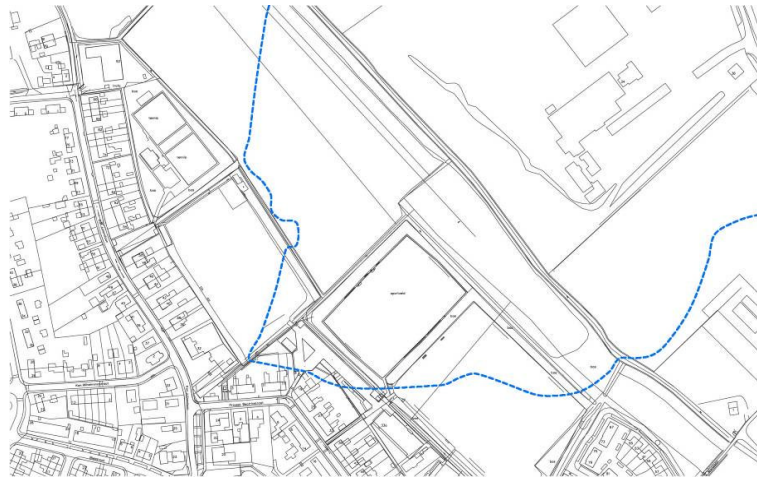
Overigens is het Activiteitenbesluit onlangs gewijzigd, met als gevolg dat geluid door stemmen vanaf onverwarmde buitenruimten zoals bij primair onderwijs bij het bepalen van geluidniveaus buiten beschouwing mag blijven.

- Afstand tot “sporthal”
Gelet op de afmetingen (16x28) betreft het hier geen sporthal (richtafstand 50 m!), maar een sportzaal cq. dubbel gymlokaal bij de school. Er is een fitnessruimte aan gekoppeld. Ook hier geldt dat de ontsluiting verloopt vanaf de Beatrixstraat en dat daar het parkeren en de entreezijde liggen. Naar de geprojecteerde woningbouw toont het gebouw een gesloten zijde. Hier bevinden zich ook geen installaties (afzuiging e.d.). De aard van de functie en de situering (die planologisch vastligt) geven geen aanleiding hier grotere afstanden tot de geprojecteerde woningen aan te houden dan nu in het plan opgenomen..
- op het ten noordoosten van de geprojecteerde woningbouw gelegen bedrijventerrein zijn bedrijven t/m categorie 3.2 toegestaan (afstandseis 100 m). Het ligt terrein ligt op een grotere afstand van de geprojecteerde woningbouw dan 100 m.
- Ten noorden van het plangebied bevindt zich het perceel van Reomie Automaterialen B.V. Ter plaatse vigeert het uitwerkingsplan “Industriële doeleinden II -1984”, vastgesteld door burgemeester en wethouders van Ubbergen bij besluit van 15 januari 1985. Het grootste deel van het perceel heeft de bestemming “Industriële doeleinden II”. Grondstroken rondom het perceel hebben de bestemming “Afschermend groen”. Blijkens de doeleindenomschrijving van de bestemming “Industriële doeleinden II” zijn de gronden bestemd voor industriële doeleinden II en mogen gebouwen worden opgericht, zoals fabrieken, werkplaatsen, pakhuizen en opslagloodsen voor fabricage, assemblage, revisie en onderhoud van kranen, trucs, vorklifts, wegenbouwmachines en dergelijke.

Reomie beschikt over een Wet milieubeheervergunning verleend door Gedeputeerde Staten Gelderland bij besluit van 7 mei 2002. De bedrijfsmatige activiteiten van Reomie zijn afgestemd op het akoestisch rapport, behorende bij de milieuvergunning. Het bedrijf valt inmiddels onder het Activiteitenbesluit waarbij de voorschriften van de milieuvergunning gelden als maatwerkvoorschriften. Het bevoegde gezag om hierop toe te zien, is Gedeputeerde Staten van Gelderland. Visueel is het bedrijf geheel afgeschermd. In beginsel kan deze situatie beschouwd worden als goede ruimtelijke ordening.

Op 30 november 2009 heeft Ingenieursbureau Peutz de akoestische situatie van Reomie met betrekking tot de geprojecteerde nieuwbouw in de omgeving weergegeven. De geprojecteerde woningbouw is aan het rekenmodel behorende bij de Wet milieubeheervergunning van 2002 toegevoegd. Uit het rapport blijkt, dat er voor de ontwikkelingen zoals vastgelegd in voorliggend bestemmingsplan geen reducties van het geluidsniveau en extra maatregelen noodzakelijk zijn teneinde deze woningbouw mogelijk te maken.

Voor zover in paragraaf 5.1 van deze toelichting wordt ingegaan op de totale ontwikkeling ten noordoosten van Ooij, inclusief de eventuele verdere uitbreidingsmogelijkheden, aangeduid als Ooijse Graaf, deel 2, wordt opgemerkt dat de gemeente en Reomie daarover thans overleg voeren. De eventuele uitbreiding Ooijse Graaf, deel 2, zal in een apart bestemmingsplan te zijner tijd worden vastgelegd.



Milieucontour Reomie

6.5. Natuurwaarden

Bureau Waardenburg komt in haar rapport “Beoordeling beschermde soorten Sportcomplex, Ooij”; quickscan in het kader van de Flora- en faunawet (d.d. 4 oktober 2007) tot de volgende conclusies en aanbevelingen:

Conclusies

Beschermde soorten

In het plangebied zijn geen beschermde soorten van Tabel 2 of 3 van de Flora- en faunawet aangetroffen. De ingreep zal niet tot gevolg hebben dat verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet worden overtreden waar ontheffing voor moet worden aangevraagd.

Nader onderzoek

Nader onderzoek naar het gebruik van het plangebied door beschermde soorten wordt niet nodig geacht.

Beschermde natuurgebieden

Naar verwachting treden geen effecten op het Natura 2000-gebied “De Gelderse Poort”. De afstand tot de winterdijk is ruim 300 m en directe routes vanuit het plangebied naar de uiterwaarden ontbreken, zodat de druk op dit gebied niet toeneemt.

Aanbevelingen

Hieronder worden enkel mitigerende of compenserende maatregelen aanbevolen, waarmee tevens invulling wordt gegeven aan de eis van zorgvuldig handelen en aan de zorgplicht.

Amfibieën

Bij het uitvoeren van de werkzaamheden dient rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van de rugstreeppad in de omgeving. Rugstreeppadden staan bekend als pionierssoorten, die relatief eenvoudig opgespoten zandgebieden kunnen koloniseren op zoek naar geschikte voortplantingswateren. Om te voorkomen dat de rugstreeppad zich in het plangebied gaat vestigen als gevolg van bouwwerkzaamheden wordt aanbevolen in de periode april – juli paddenschermen te plaatsen rondom de bouwterrein.

Broedvogels

Werkzaamheden waarbij het verstoren of vernietigen van nesten van broedvogels kan optreden, dienen voorkomen te worden. Aanbevolen wordt daarom om werkzaamheden als het rooien van bomen en struiken buiten het broedseizoen uit te voeren. Voor vogels van bosschages loopt het broedseizoen van maart tot half augustus.

Foerageergebied kerkuil en steenuil

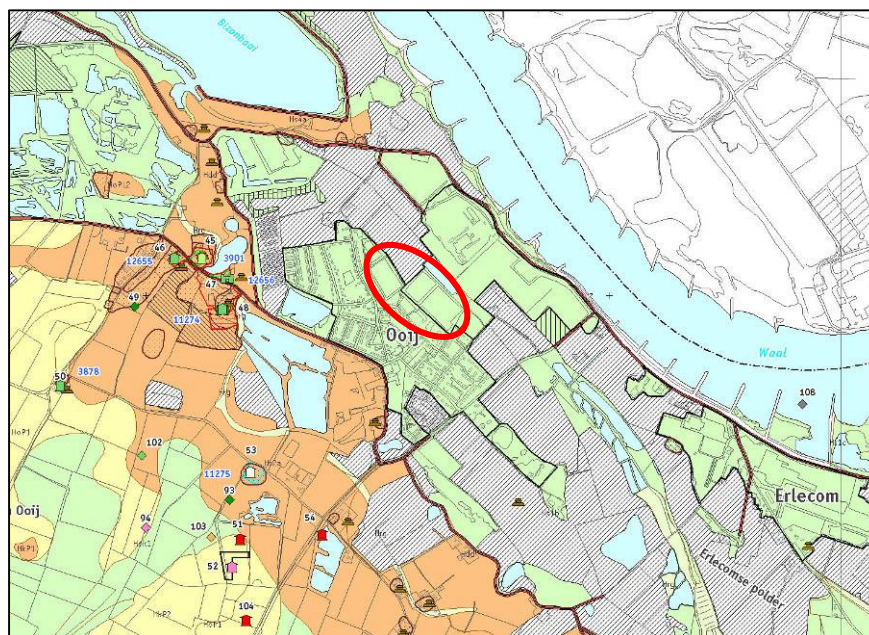
Door de groenstrook langs de noordostrand als volgt in te richten en beheren zal er geschikt foerageergebied voor steenuil en kerkuil ontstaan:

- In de groenstrook komen enkele knotbomen of rasterpaaltjes die als uitkijkpost kunnen fungeren voor de uilen.
- Randen van de groenstrook worden slechts een- of tweemaal per jaar gemaaid zodat voor muizen (belangrijke prooidieren voor uilen) geschikt leefgebied ontstaat.
- Rondom de uitkijkposten wordt de vegetatie tweemaal per jaar gemaaid of zeer extensief beweid zodat de vogels hier makkelijk muizen kunnen vangen.

Voorts wordt opgemerkt dat ook de sportvelden ca. zijn aangelegd en dat het woongebied reeds voor een groot deel bouwrijp is gemaakt. Een deel van de woningen is zelfs al in aanbouw of opgeleverd. Mede in dat licht wordt actualiseren van het onderzoek niet nodig geacht.

6.6. Archeologie

Ooij ligt van oorsprong in een wat nattere kom en was daardoor minder geschikt voor bewoning. Na WOII zijn de gronden opgespoten. Vaak komen diep onder de kommen wel oudere oeverwalsystemen voor, waarop zich sporen uit het verleden kunnen bevinden. Bij bebouwing van deze terreinen bestaat derhalve slechts een lage archeologische verwachting.



Fragment archeologische beleidsadvieskaart gemeente Ubbergen

Het plangebied is gelegen in een zone bestaande uit klei- en zandputten en andere diepe bodemverstoringen. Voor dit gebied geldt derhalve geen archeologische verwachting en is behoud in huidige staat niet vereist. Een en ander blijkt uit de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Ubbergen, zie de bijgevoegde afbeelding waar tevens het plangebied rood is omlijnd.

6.7. Waterparagraaf

Inleiding

Vanaf 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro), een Watertoets te verrichten. Hierbij is het verplicht, in de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen waarop het Bro van toepassing is, een beschrijving te geven van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding, middels een waterparagraaf.

Het doel van de watertoets is om vroegtijdig, in overleg met de waterbeheerders, de uitgangspunten en de gevolgen van de ingreep voor het watersysteem vast te leggen. De watertoets streeft ernaar om te voldoen aan de doelstellingen van de waterbeheerders op het gebied van de waterhuishouding. De waterhuishoudkundige inrichting van het gebied wordt beoordeeld. Bezien wordt of eventuele knelpunten kunnen worden verbeterd, opgelost en of het watersysteem kan worden geoptimaliseerd. De resultaten van de watertoets worden uiteindelijk samengevat weergegeven in een waterparagraaf.

Door Arcadis is een waterhuishoudings- en rioleringsplan (nr. 110301.001759.001B, d.d. 11 januari 2010) opgesteld voor het plangebied. In dit plan zijn de zaken die voor de waterhuishouding en riolering van belang zijn nader uitgewerkt. Opgemerkt wordt, dat in het kader van deze ontwikkeling door Grontmij reeds een geohydrologisch onderzoek (d.d. 28 februari 2008) is uitgevoerd. De bevindingen uit dit laatste rapport zijn als uitgangspunt genomen voor het waterhuishoudings- en rioleringsplan.

Het plangebied

Het plangebied ligt aan de noordoostzijde van de kern Ooij, in de gemeente Ubbergen. De huidige sportvelden van SVO zijn verplaatst richting het noordwesten. Op het vrijkomende gedeelte van het sportpark worden ruim 100 en op termijn uiteindelijk circa 165 woningen gerealiseerd. Het bruto oppervlak van het maximale woningbouwplan bedraagt circa 6 ha. Opgemerkt wordt dat met het waterschap en de gemeente is afgesproken dat de compenserende waterberging voor de toename van verhard oppervlak voor de nieuwe sportvelden en het woningbouwplan gezamenlijk gerealiseerd zal worden.

Waterhuishoudingsplan

Het genoemde rapport van Arcadis komt tot de conclusie dat de T=10 situatie maatgevend is. Om te voldoen aan de bergingseis dient er in totaal 3200 m² oppervlaktewater of overloopgebied aanwezig te zijn. Dit is exclusief de compensatie voor de te dempen watergangen.

Berging in wadi's

Het regenwater afkomstig van de woningen en wegen in het woongebied wordt zoveel mogelijk bovengronds afgevoerd richting een bodempassage al waar een voorzuivering plaatsvindt. Voor de gebieden waar oppervlakkige afvoer niet mogelijk is, omdat de afstand tot de dichtst bijzijnde wadi te groot is, wordt het regenwater door middel van een regenwaterriool afgevoerd. Dit regenwaterriool komt uit in de wadi W3 (zie kaartje op volgende pagina). De bodempassages hebben een overloop op het oppervlaktewater waar de resterende berging plaatsvindt. Als bodempassage wordt op de meeste plaatsen een wadi gebruikt. Een klein deel van het verharde oppervlak stroomt via de bermen af naar het oppervlaktewater. De berm dient hierbij als bodempassage. Er zijn zes locaties die als wadi worden ingericht. De wadi ligt circa 0,40 tot 0,50 m lager dan het naastliggende wegniveau. De bodem bestaat uit humeuze bovengrond met een k-waarde van circa 0,5 m/dag. Onder deze laag wordt drainage aangelegd, waarmee het geïnfilterde water wordt afgevoerd richting het oppervlaktewater. Er kan maximaal 0,30 m water in de wadi's komen te staan. Indien het water verder stijgt, zal het via een slokop systeem overlopen naar het oppervlaktewater.

De locaties die zijn aangewezen als wadi hebben een beperkte afmeting. De totale bergingsinhoud tot slokop niveau bedraagt 284,7 m³.

Als uitgangspunt is een principeprofiel met een talud 1:3 met een minimale bodembreedte van 2,0 m aangehouden. Voor de berm passage geldt een bodembreedte van 1,0 m.

Uit de berekeningen blijkt dat met name wadi 3 zwaar wordt belast. Dit wordt veroorzaakt door de grote hoeveelheid aan afvoerend oppervlak. Door hier een kleinere bergingschijf te hanteren, wordt voorkomen dat de zone langdurig onder water blijft staan na een geringe neerslagsituatie met geel gras en verslemping als gevolg. Om de wadi's voldoende snel weer droog te krijgen, wordt er drainage aangebracht. De drainage ligt op minimaal NAP + 9,50 m. Hiermee liggen ze boven de GHG.



Locatie wadi's en berm passage

Berging in oppervlaktewater

Om te voldoen aan de bergingseis dient er 625 m² oppervlaktewater te worden gecompenseerd voor de te dempen watergangen. Daarnaast dient er 3200 m² oppervlaktewater te worden aangelegd. Hierbij is al rekening gehouden met de 383,7 m³ berging die in de aan te leggen wadi's aanwezig is.

Met de aanleg van de sportvelden is 2700 m² extra oppervlaktewater aangebracht. Hiervan was 835 m² uitgevoerd als overloopgebied met een bodempeil van NAP + 9,15 m. Dit overloopgebied wordt deels ingericht als wadi W3. Het overige deel wordt weer aangevuld tot maaiveldhoogte om te worden ingericht als groenzone. Dit betekent dus dat er uiteindelijk $2700 \text{ m}^2 - 835 \text{ m}^2 = 1865 \text{ m}^2$ extra oppervlaktewater overblijft. Er dient $3200 \text{ m}^2 + 625 \text{ m}^2 = 3825 \text{ m}^2$ gecompenseerd te worden. Dit betekent een tekort van 1960 m².

Er bestaat de wens om het gebied tussen de sportvelden en de Ooijse Graaf in te richten als ecologische verbindingzone. Hierbij wordt het maaiveld verlaagd en ontstaat er extra berging. De gemeente en het waterschap hebben afgesproken deze verlaging als compensatie voor het bestemmingsplan te zien.

De zone wordt daartoe deels verlaagd tot NAP + 9,15 m. Daarnaast worden er verdiepingen tot NAP + 8,00 m aangelegd waarmee moerasachtige omstandigheden kunnen worden gecreëerd.

Daarnaast worden er twee geïsoleerde waterpartijen aangelegd. Omdat deze geen verbinding met het oppervlaktewater hebben, zijn deze twee waterpartijen niet als berging meegenomen. In totaal wordt op deze wijze 875 m³ berging gecreëerd. Er is een tekort van 1960 m² oftewel 588 m³. Met de aanleg van de ecologische verbindingzone wordt dus ruimschoots voldoende berging gecreëerd om het tekort aan berging binnen het bestemmingsplan te compenseren.

Bergingscapaciteit Ooijse Graaf deel 1

De totale hoeveelheid verhard oppervlak wat niet binnen het nu vast te stellen bestemmingsplan valt, bedraagt 10869 m²

De wadi's W4, W5 en W6 en de Berm worden nog niet aangelegd. De hoeveelheid berging in deze 3 wadi's + berging in de berm bedraagt 185 m³. De totale toename van verhard oppervlak waarmee het waterhuishoudingsplan rekening houdt is 3,0607 ha. Er wordt in Ooijse Graaf deel 1 maar 1,9738 ha verharding aangebracht. Dit is dus 64% van het totaal. De totale berging binnen het bestemmingsplan bedraagt: 747 m³ in oppervlaktewater en 481,7 m³ in de wadi's

In deze fase wordt 747 m³ in de watergangen en 296,7 m³ in de wadi's aangelegd. Dat is 85% van de totale berging. Hieruit blijkt dat er in het onderhavige bestemmingsplan voor Ooijse Graaf deel 1 voldoende berging zit om de toename verhard oppervlak te compenseren.

Rioleringsplan

Binnen het nieuwbouwplan zal een duurzaam gescheiden stelsel worden aangelegd.

DWA-stelsel

Ten behoeve van de droogweerafvoer (DWA) wordt een rioolstelsel aangelegd. Het DWAstelsel loost het afvalwater door middel van een gemaal op het gemengde stelsel in de Prinses Beatrixstraat. Uitzondering vormen de 8 woningen in het verlengde van de Prins Clausstraat. Het DWA van deze woningen wordt direct aangesloten op het gemengde stelsel. Voor de uitgangspunten voor het ontwerp van het DWA stelsel wordt verwezen naar het rioleringsplan.

RWA-stelsel

Binnen het plangebied worden de afstroomvakken III en XI via een regenwaterriool naar een bodempassage geleid. De bodempassage (W3) is uitgewerkt in hoofdstuk 3.

Voor het RWA-riool geldt:

- minimale dekking 1,10 m;
- minimale diameter leidingen: pvc 250 mm;
- riool mag vlak gelegd worden.

Het regenwaterstelsel is dusdanig gedimensioneerd dat er bij Bui 08 uit de Leidraad Riolerings geen water op straat optreedt.

Bergbezinkleiding

Het rioolstelsel van Ooij heeft een overstort op de watergang rondom de voormalige sportvelden. De overstort is voorzien van een bergbezinkleiding. Deze bergbezinkleiding zal worden verplaatst omdat op de huidige locatie bebouwing gepland staat. De nieuwe bergbezinkleiding komt in de Prinses Beatrixstraat te liggen. Het krijgt dezelfde bergingsinhoud als de bestaande leiding. De watergang waarin de overstort uitmondt, wordt gedempt. Daarom zal de overstortleiding worden verlengd naar de Ooijse Graaf. Hiervoor wordt een Ø800 mm leiding aangelegd. Deze leiding dient tevens als duiker voor de vijver die tussen de Koningin Julianalaan en de Prinses Beatrixstraat gelegen is. Deze duiker komt in de huidige situatie ook in de watergang rondom de sportvelden uit, op dezelfde plaats als de overstort.

Beheer en onderhoud

Watergangen

Het onderhoud van de watergangen rondom het sportpark is al in de keurontheffing van het sportpark geregeld. Om de ecologische verbindingzone langs de Ooijse Graaf toegankelijk te maken voor onderhoud wordt een onderhoudsstrook van minimaal 4,00 m vrijgehouden. Het waterschap is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van deze zone.

Wadi's

Binnen het bestemmingsplan liggen een vijftal wadi's. Deze wadi's worden op een dusdanige wijze vormgegeven dat ze gemakkelijk te onderhouden zijn. De gemeente zal hiervoor verantwoordelijk zijn.

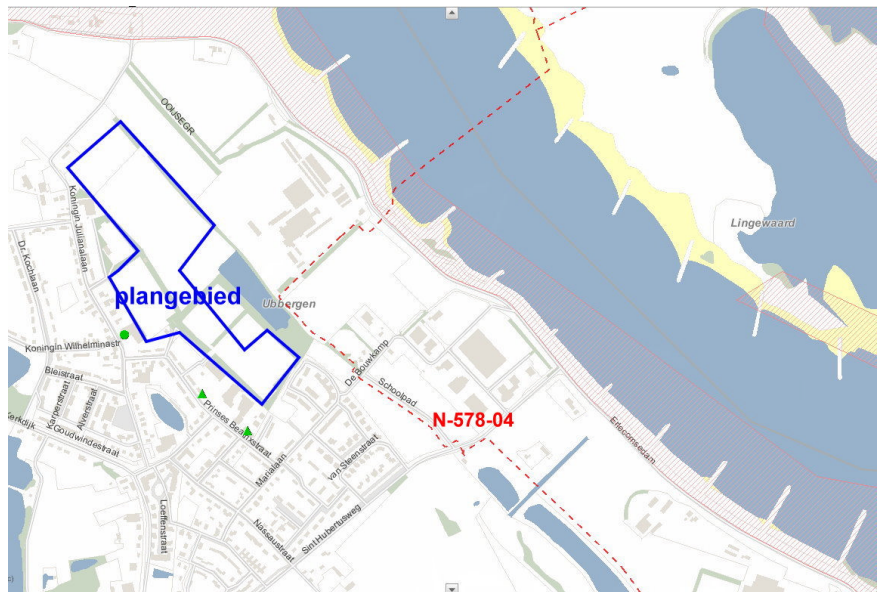
Duikers en leidingen

De duiker die de vijver verbindt met de droogvallende watergang is op diverse punten bereikbaar door middel van inspectieputten. Aangezien de duiker in een A-watergang ligt, zal het waterschap verantwoordelijk zijn voor het beheer en onderhoud aan deze duiker. Ter plaatse van de slootkruising ten zuiden van de entree van het sportpark is de duiker gezinkerd. Aan weerszijden van deze zinker is een inspectieput aanwezig zodat de zinker toegankelijk is voor onderhoud.

et regenwaterrioolstelsel zal altijd vol water staan. Uiteindelijk zal er zand en slib in het stelsel achter blijven. Om de reiniging te vereenvoudigen is het aan te bevelen om vlak voor de uitstroom een inspectieput aan te brengen met een verlaagde bodem. Het slib en zand kunnen zich hier verzamelen. De gemeente is verantwoordelijk voor dit onderhoud.

6.8. Externe veiligheid

Geraadpleegd is de risicokaart van de provincie Gelderland. Een uitsnede van deze kaart is onderstaand weergegeven. Nabij het plangebied (blauwe rand) bevindt zich aan de oostzijde een hogedruk aardgastransportleiding.



Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van kracht geworden. Het Bevb sluit aan op de risicobegrippen zoals deze in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden gehanteerd. Concreet betekent dit dat rondom buisleidingen een 10^{-6} /jr plaatsgebonden risicocontour³ zal moeten worden berekend en dat bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van een leiding het groepsrisico⁴ dient te worden verantwoord.

³ Het plaatsgebonden risico (PR) is gedefinieerd als de kans per jaar dat een onbeschermde persoon die onafgebroken op dezelfde plaats verblijft, komt te overlijden als gevolg van een ongeval met een potentieel gevaarlijke bron. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven door middel van contouren met een gelijke risicowaarde op een kaart.

⁴ Het groepsrisico (GR) voor buisleidingen is gedefinieerd als de frequentie per jaar per kilometer leiding dat een groep van tenminste tien personen komt te overlijden als gevolg van een ongeval met die buisleiding, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico wordt weergegeven in een FN-curve, een dubbel logaritmische grafiek waarbij op de horizontale as het aantal doden (N) wordt gegeven en op de verticale as de cumulatieve frequentie (F) van tenminste N doden.

In onderstaande tabel is een overzicht weergegeven van de kenmerken van deze leiding.

<i>Leidingnaam</i>	<i>Diameter</i>	<i>Druk</i>	<i>Inventarisatie-afstand</i>	<i>10⁻⁶ PR-contour</i>
N-578-04	12 inch	40 bar	140 meter	Nihil

Uit bovenstaande blijkt dat er een overlap bestaat met het inventarisatiegebied en het plangebied. Derhalve is een kwantitatieve risicoanalyse door Pouderoyen Compagnons opgesteld (d.d. oktober 2011, Kwantitatieve risicoanalyse toets Bevb, Bestemmingsplan Ooijse Graaf deel 1, kern Ooij, gemeente Ubbergen). Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie kwetsbare objecten (woningen). Uit de conclusie van de rapportage blijkt het volgende.

Zowel in de huidige als in de toekomstige situatie ligt het groepsrisico ruim onder de oriëntatiewaarde (minder dan 1% t.o.v. de OW). Er is geen sprake van een toename van het groepsrisico. Conform het Bevb en het Revb kan een nadere verantwoording van het groepsrisico achterwege blijven wanneer het groepsrisico minder dan 10% van de oriëntatiewaarde bedraagt. Een nadere verantwoording kan dan ook achterwege blijven.

De rapportage is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Het plan zelf voorziet niet in ontwikkelingen die extra risico's in het kader van de externe veiligheid veroorzaken.

Verder is de risicoatlas hoofdvaarwegen Nederland geraadpleegd (20 februari 2003). De plaatsgebonden risicocontour 10⁻⁶ (grenswaarde voor kwetsbare objecten) van de Waal is niet berekenbaar.

De 10⁻⁸ contour ligt tot 25 m uit de oever van de Waal. De planlocatie ligt op meer dan 300 m uit de oever

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt.

6.9. Explosievenonderzoek

Uit het explosievenonderzoek van ECG d.d. oktober 2007 blijkt het volgende:

Op grond van eerder onderzoek is geconcludeerd dat alleen de waargenomen stelling de enige feitelijke aanwijzing is op het mogelijk aantreffen van achtergebleven munitieartikelen. Gezien het feit dat het terrein ter plaatse van deze stelling na de oorlog is ingericht en bewerkt als sportveld, kan gesteld worden dat er reeds grondbewerking tot een beperkte diepte heeft plaatsgevonden. De probleemanalyse als logische vervolgstap van deze probleeminventarisatie wordt echter in dit geval niet geadviseerd. Reden hiervoor is dat de uitkomst van een dergelijke analyse niet anders zal zijn dan nu reeds kan worden gegeven. ECG adviseert derhalve om het explosievenonderzoek voort te zetten door middel van oppervlakedetectie ter plaatse van de voormalige militaire stelling, waarbij de grootte van dit gebied (eventueel aan de hand van de meetresultaten) in overleg met het opsporingsbedrijf vastgesteld kan worden.

6.10. Conclusies

Uit de voorgaande toetsing op diverse planologische relevante aspecten kan worden geconcludeerd, dat de volgende aspecten de aandacht vragen:

- Het uitvoeren van detectieonderzoek i.v.m. mogelijke explosieven;
- aandachtspunten vanuit quickscan Flora- en faunawet bij uitvoering i.v.m. de eis van zorgvuldig handelen en voldoen aan de zorgplicht.
- Op termijn, indien invulling wordt gegeven aan de Ooijse Graaf deel 2, kan het aantal woningen uitgebreid worden van ca.100 tot ca. 165.

7. HAALBAARHEID

7.1. Economische haalbaarheid

De economische haalbaarheid van het project is aangetoond. Gemeente en Oosterpoort hebben, op basis van een grondexploitatieberekening, een realisatieovereenkomst afgesloten. Oosterpoort treedt op als risicodragend ontwikkelaar.

7.2. Maatschappelijke haalbaarheid

Het stedenbouwkundig plan is tweemaal onderwerp van discussie geweest op een informatieavond: 26 juni 2007 en 9 oktober 2007. De algemene indruk was dat men het plan een logische stap vond in de ontwikkeling van het dorp Ooij. Er werden op de eerste avond met name vragen gesteld over de verkeersontsluiting en de gevolgen voor de bestaande straten in het dorp. Een en ander heeft aanleiding gegeven de ontsluitingsmogelijkheden nogmaals zorgvuldig op een rij te zetten en te beoordelen. Dit leidde niet tot een andere keuze voor de verkeersontsluiting. Aanvullend is de gekozen oplossing ook door bureau Goudappel Coffeng beoordeeld en verkeerskundig akkoord bevonden. Een tweede belangrijk discussiepunt was de oplossing voor het bouwverkeer. Ook hiervoor zijn verschillende oplossingen –mede door de bevolking aangedragen– met elkaar vergeleken. Als haalbare en aanvaardbare oplossing is ervoor gekozen ook voor het bouwverkeer de bestaande wegenstructuur te gebruiken.

Overigens wordt verwezen naar de verslagen van de informatieavonden. In het kader van de artikel 19 – procedure voor de woningbouw werd nog de aandacht gevestigd op de ontsluiting van de parkeervoorzieningen op de achtererven van de woningen aan de Beatrixstraat. Het plan voorziet daar thans in.

Inspraak

Een voorontwerp-bestemmingsplan voor het totale woongebied is voor de inspraak ter inzage gelegd gedurende zes weken vanaf van 3 oktober 2009. In dat kader zijn reacties ingediend door enkele bewoners van de Prinses Beatrixstraat en door het bedrijf Reomie (Erlecomsedam 34).

Als gevolg van de reactie van de bewoners aan de Beatrixstraat is het oostelijke appartementengebouw circa 5 m naar het noorden verschoven, zodat meer afstand tot de bestaande woningen is ontstaan en bovendien ruimte voor de aanplant van afschermdende boombeplanting. Ook is er een doorgang vastgelegd in de bergingzone voor de appartementen, zodat de bestaande bereikbaarheid van een tuin wordt gerespecteerd.

Ten aanzien van Reomie bleek dat diens milieuvergunning vergaande effecten had op de bouwmogelijkheid van woningen op de sportvelden. Een en ander heeft er toe geleid dat het ontwerpbestemmingsplan zich thans beperkt tot de woningbouw voorzover deze is gelegen buiten de invloedssfeer van het bedrijf Reomie.

Wel meegenomen zijn de woningen waarvoor in een eerder stadium een planologisch kader is geschapen via een artikel 19 lid 2 procedure op grond van de oude WRO.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ingevolge het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, zes weken er inzage gelegen. In het document "Beantwoording zienswijzen bestemmingsplanwijziging Ooijse Graaf deel I" dat als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd, worden de zienswijzen die gedurende deze termijn zijn ingediend beantwoord.

8. JURIDISCH PLAN

8.1. Algemeen

De beleidsdoelstellingen zijn juridisch vertaald in de regels en de bijbehorende verbeelding. De basis voor de verbeelding, de tekening, is een recente kadastrale ondergrond met topografische gegevens. Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen met verschillende kleuren en letteraanduidingen weergegeven. Voorts zijn aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

Uitgangspunt voor de regels is de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008).

Daarnaast is voor de regels ook aansluiting gezocht bij de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening, onder meer met betrekking tot de anti-dubbeltelbepaling en het overgangsrecht, alsmede bij de op 1 oktober 2010 in werking getreden Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Ook zijn zoveel mogelijk recent door de gemeente ontwikkelde standaardregels verwerkt.

8.2. Opbouw regels

De regels zijn als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk I (Inleidende regels) bevat een artikel met begripsbepalingen. Daarnaast zijn in artikel 2 enkele bepalingen opgenomen omtrent de “wijze van meten”. Deze bepalingen zijn van belang voor een juiste interpretatie van de bouwregels, voor de meeste meetregels kon aansluiting worden gezocht bij de SVBP 2008 en /of de gemeentelijke standaardregels.
- Hoofdstuk II (Bestemmingsregels) vormt de kern van de regels. In dit hoofdstuk zijn artikelsgewijs de regels behorende bij de specifieke bestemming neergelegd. De artikelen zijn opgezet volgens een vast stramien, met bepalingen over het toegestane gebruik en de bouwmogelijkheden.
- Hoofdstuk III (Algemene regels) bevat bepalingen die van toepassing zijn op het gehele plangebied, zoals een anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels en algemene afwijkingsregels.
- Hoofdstuk IV (Overgangs- en slotregels) bevat naast de overgangsbepaling (over de status van bestaande gebouwen en rechten) de slotregel, waarin de officiële benaming van het plan is vastgelegd.

8.3. Bestemmingen

Hieronder volgt een toelichting op de afzonderlijke bestemmingen.

Artikel 3. Agrarisch met waarden - Landschap

De gronden aan de noord-westzijde van het plangebied zijn bestemd als “agrarisch met waarden - Landschap”, waarbij is aangesloten bij de bestemming die hiervoor is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied. In de regels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van natuurontwikkeling in de vorm van een ecologische verbindingzone.

Artikel 4. Gemengd

De bestemming “gemengd” betreft gronden bestemd voor zowel maatschappelijke doeleinden als doeleinden ten behoeve van de uitoefening van sport.

Artikel 5. Groen

Deze bestemming betreft gronden die van belang zijn om het groene karakter van de omgeving te waarborgen. De gronden zijn onder meer bestemd voor groenvoorzieningen in de vorm van bomen, plantsoenen en gazons. Tevens bestaat de mogelijkheid tot het aanleggen van speelvoorzieningen (met een maximale hoogte van 4 m). Op de verbeelding is voor bepaalde gebieden de aanduiding “waterberging” opgenomen. Hiermee wordt gewaarborgd dat deze gebieden gebruikt zullen gaan worden ten behoeve van de opvang van (regen)water.

Artikel 6. Natuur – Ecologische Verbindingszone

De bestemming “Natuur – Ecologische Verbindingszone” betreft een stuk grond in het noorden van het plangebied, dat aansluit op de bestemming “groen”. Deze bestemming wijkt af van de bestemming “groen” in de zin dat de nadruk meer ligt op de bescherming van natuur- en ecologische waarden.

Artikel 7. Sport

De bestemming “sport” betreft het terrein van de jeu-de-boules vereniging, de tennisclub, de voetbalclub en de korfbalclub, met de bijbehorende (club)gebouwen, sportvelden en voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, fietsenstallingen etc.

Artikel 8. Verkeer – Verblijfsgebied

Deze bestemming betreft de wegen, straten, en paden en openbaar verblijfsgebied met bijbehorende voorzieningen. De bergingen ten behoeve van de twee appartementencomplexen zijn voorzien van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – bergingen’. Voor deze bergingen geldt dat de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3,5 m en de bouwhoogte niet meer dan 5 m.

Artikel 9. Water

De watergangen binnen het plangebied zijn bestemd als 'Water'.

Artikel 10. Wonen

Deze bestemming is van toepassing op delen van de achtertuinen van de percelen aan de Prinses Beatrixstraat. Op deze gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

Artikel 11. Woongebied

Deze bestemming bevat regels omtrent de nieuw te bouwen woningen binnen het plangebied, waarbij het maximum aantal woningen op 115 is vastgelegd.

Er is gekozen voor een flexibele regeling, welke ruimte laat bij de toekomstige ontwikkeling van het plangebied maar die ook belangrijke randvoorwaarden stelt waar de nieuw te bouwen woningen aan moeten voldoen, zodat geen stedenbouwkundig ongewenste situaties ontstaan.

Voor de woningen geldt dat deze in principe binnen het gehele bestemmingsvlak kunnen worden gerealiseerd, in de regels zijn echter enkele situeringseisen opgenomen welke in acht genomen dienen te worden:

- de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 3 m bedragen (voor halfvrijstaande woningen geldt dit slechts aan één kant en voor aaneengebouwde woningen alleen voor de eindwoningen). Voor patiowoningen en appartementen geldt geen afstandseis.
- de afstand van de voorgevel tot de bestemmingsgrens van de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' mag niet minder dan 3 m bedragen. Hiermee wordt voorkomen dat de woningen aan de weg gebouwd worden, zonder een voortuin.
- Ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' mag de voorgevel van de woning uitsluitend worden gekeerd naar de gevellijn, zodat oriëntatie op de straat is gewaarborgd.
- De bouwdiepte van de woningen mag niet meer bedragen dan 12 m voor aaneengebouwde woningen, 14 m voor halfvrijstaande woningen, 16 m voor vrijstaande woningen en 20 meter voor patiowoningen..

Op de verbeelding is binnen het bestemmingsvlak aangegeven welke goot- en bouwhoogte maximaal is toegestaan (7 m en 11 m voor de grondgebonden woningen, 12 m voor de appartementen), alsmede in welke bouwwijze de woningen gebouwd mogen worden.

Teneinde bij de toekomstige ontwikkeling flexibiliteit te hebben om bouwwijzen uit te wisselen is binnen alle bestemmingsvlakken, behalve die voor de appartementen, zowel de bouwwijze 'vrijstaand', 'twee-aaneen' als 'aaneengebouwd' toegestaan. Op deze manier kan worden ingesprongen op ontwikkelingen in de woningbouwmarkt.

Binnen de twee meest oostelijk bouwvlakken zijn ook patiowoningen toegestaan.

Binnen het bestemmingsvlak van de appartementen is uitsluitend de aanduiding 'gestapeld' opgenomen.

Voor de grondgebonden woningen is een dakhelling voorgeschreven van minimaal 35 graden en maximaal 50 graden. Het voorgaande is echter niet van toepassing op aaneengebouwde woningen en patiowoningen, hiervan mag de dakhelling tussen 0 en 55 graden bedragen.

De ligging van bijbehorende bouwwerken is ook niet op de verbeelding opgenomen maar in de regels geregeld. Bijbehorende bouwwerken dienen – conform de Wabo - op minimaal 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel te worden gerealiseerd, met dien verstande dat een uitzondering is gemaakt voor erkers. Deze mogen aan de voorgevel van het hoofdgebouw worden opgericht, waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 6 m² en de bouwhoogte niet meer dan 0,35 meter boven de 1^e verdiepingvloer.

De goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3,5 m en 5 m en de oppervlakte mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 100 m².

In de regels is een mogelijkheid opgenomen om af te kunnen wijken van de voorgeschreven dakhelling, bouwdiepte, bebouwingspercentage en afstand tot de zijdelingse perceelsgrens. Dit mag echter niet leiden tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

Binnen de bestemming zijn niet verkeersaantrekkende aan huis verbonden beroepen en bedrijven toegestaan. Van belang is wel dat de woonfunctie duidelijk overheerst. In de regels zijn de voorwaarden die aan een aan huis verbonden beroep of bedrijf worden gesteld uitdrukkelijk opgenomen.

Voor het bouwen van de woningen dient voldaan te worden aan de parkeernormen zoals opgenomen in de 'algemene bouwregels'.

Waardevolle bomen

Binnen de bestemmingen "Groen", "Sport", "Verkeer – Verblijfsgebied" en 'Water' zijn bestaande waardevolle bomen op de kaart aangeduid. Ter bescherming van (de beeldwaarde van) deze bomen is binnen deze artikelen een omgevingsvergunningstelsel opgenomen.

Door middel van dit vergunningstelsel wordt voorkomen dat binnen de kroonprojectie van deze bomen handelingen plaats gaan vinden die de beeldwaarde van de waardevolle bomen kunnen schaden.