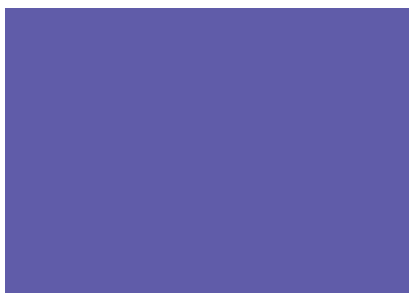


Bestemmingsplan

Waterstraat 3, Beek-Ubbergen

Gemeente Ubbergen



Bestemmingsplan

Waterstraat 3, Beek-Ubbergen

Gemeente Ubbergen

Toelichting

Bijlagen

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

Oktober 2012

Projectgegevens:

TOE03-THP00001-01A

REG03-THP00001-01A

TEK03-THP00001-01A

Identificatienummer:

NL.IMR0.0282.BpBeWaterstraat3-VSG1

Vastgesteld:

11 oktober 2012

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

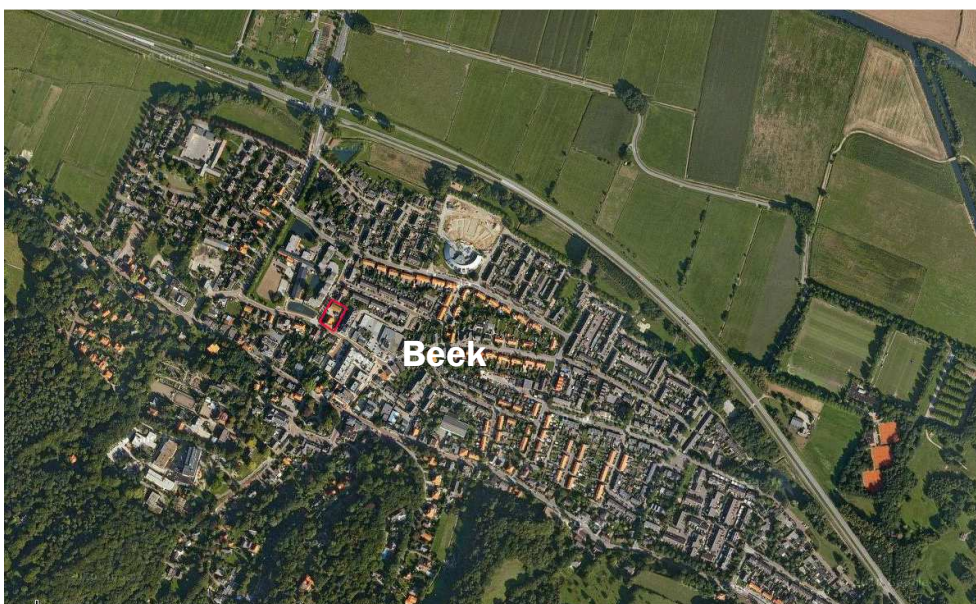
E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	1
1.4	Bij het plan behorende stukken	1
1.5	Leeswijzer	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Uitgangspunten en randvoorwaarden	3
2.2	Bouwplan	5
2.3	Vertaling naar bestemmingsplan	6
3	Beleidskader	7
3.1	Rijksbeleid	7
3.2	Provinciaal beleid	9
3.3	Regionaal beleid	10
3.4	Gemeentelijk beleid	12
3.5	Conclusie	16
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	17
4.1	Bodem	17
4.2	Water	17
4.3	Wet geluidhinder	19
4.4	Luchtkwaliteit	20
4.5	Verkeer en parkeren	21
4.6	Bedrijven en milieuzonering	23
4.7	Externe veiligheid	23
4.8	Kabels en leidingen	24
4.9	Flora en fauna	24
4.10	Archeologie	25
4.11	Cultuurhistorie	26
5	Haalbaarheid	29
5.1	Financieel	29
5.2	Maatschappelijk	29
6	Bronnen	31
6.1	Boeken en rapporten	31
6.2	Websites	31

Bijlagen

- 1 Dibec, Verkennend en aanvullend bodemonderzoek, 16 mei 2008
- 2 Croonen Adviseurs, Waterparagraaf: HNO-berekening, 14 januari 2011
- 3 Ekoza, Quicksan flora en fauna, 20 oktober 2010
- 4 ADC ArcheoProjecten, Archeologisch bureauonderzoek, 11 juli 2011
- 5 Gelders Genootschap, Bouwhistorische quickscan, februari 2010
- 6 Gelders Genootschap, Ontwikkelingsmogelijkheden voor Waterstaat 3, januari 2010
- 7 Zienswijzennota behorende bij het bestemmingsplan "Waterstraat 3, Beek-Ubbergen"



Ligging en begrenzing plangebied (Bron: Google Maps, 2011)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Voor het perceel aan de Waterstraat 3 te Beek-Ubbergen is er het voornemen om tot herontwikkeling te komen. Intentie is om de op het perceel gelegen bestaande monumentale woonboerderij te splitsen in twee wooneenheden en een schuur alsmede een bijgebouw op het achterperceel te slopen. Op de plaats van de schuur wordt een appartementengebouw teruggebouwd met 4 wooneenheden. Het te slopen bijgebouw wordt meer aan de oostzijde van het perceel teruggebouwd. Mogelijk wordt het monumentale pand ook ingericht voor een maatschappelijke of dienstverlenende functie.

Het bouwplan past niet binnen het vigerend bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passende juridische en planologische regeling om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft het perceel Waterstraat 3 te Beek-Ubbergen, kadastraal bekend onder sectie B, nr. 2397.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Beek I'. Dit bestemmingsplan is op 7 december 1979 vastgesteld door de gemeenteraad en op 27 april 1981 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland. (G. nr. B4550/5-ROV-G5211).

Vigerende bestemming is 'woondoeleinden met bijbehorende tuinen en erven' (aanduiding B en aanduiding 'monument').

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

- een verbeelding, waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven;
- regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen;
- en voorliggende toelichting, waarin de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord worden. Hierin staat ook beschreven wat het vigerend beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.

De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt een hoofdstuk waarin een beschrijving van het inrichtingsplan wordt gegeven. Tevens is aangegeven hoe het plan vertaald is naar voorliggend bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 zijn de relevante conclusies uit het vigerend beleid opgenomen en is de ontwikkeling hieraan getoetst. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op diverse milieuhygiënische en planologische aspecten. In hoofdstuk 5 wordt kort de financiële haalbaarheid besproken. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 een toelichting op de gevolgde procedures gegeven.

2 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de beoogde ontwikkeling van het plangebied. Het bouwplan en inrichtingsplan ontwikkeld door Meijknecht Kuijer Bureau voor architectuur, dient als basis. Na de beschrijving van het inrichtingsplan is aangegeven hoe de vertaling naar een juridische regeling in het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden.

2.1 Uitgangspunten en randvoorwaarden

In de bestaande situatie is sprake van een monumentale boerderij (rijksmonument) en een monumentaal erf. Het inrichtingsplan is vervaardigd op basis van een bouwhistorische quickscan, die verricht is door het Gelders Genootschap. Deze quickscan is met enkele kanttekeningen vastgesteld door de gemeente Ubbergen en als bijlage bij voorliggende toelichting gevoegd.

Het erf moet als één monumentaal geheel worden gezien en als een ensemble verder worden ontwikkeld. De boerderij, de stal, de schuur en de erfbestrating met beplanting vormen een geheel dat in samenhang zijn cultuurhistorische betekenis ontvouwt.

Dit totaalbeeld moet met de nieuwe ontwikkeling verder worden versterkt.

- Nieuwbouw is mogelijk op de plaats van de schuur met een vergelijkbare asymmetrische kapvorm en kleur pannen. De nieuwbouw kan hoger worden dan de bestaande schuur maar moet lager blijven dan de boerderij. De nok ligt maximaal 8 meter boven maaiveld. Op deze wijze is er geen concurrentie met de boerderij. Ook wordt op deze manier rekening gehouden met bezonning van de tuin van de burens en wordt het zicht op de bestaande bomen niet helemaal ontnomen.
- Het groene karakter van het erf moet versterkt worden door de aanplant van bomen en hagen. Daarmee wordt ook het grote grijze appartementencomplex enigszins gerelativeerd en kan op het erf de nodige privacy worden gerealiseerd.
- De nieuwe woningen zijn georiënteerd op het erf en worden van daaruit ontsloten. De woning(en) in de deel van de oude boerderij eveneens. De erfinrichting is eenvoudig, met een open- of halfverharding en gras. Er zijn geen privé erfscheidingen hoger dan 40 centimeter. Ze bestaan uit beplanting. Water (goten, waar deels misschien ook water blijft staan) kan ook als vormgevend element worden gebruikt.
- Er kunnen bomen aan de andere kant van de straat worden geplant als verwijzing naar de boomgaard van weleer. Deze bomen staan niet te dicht op elkaar zodat het zicht op het erf niet wordt belemmerd. Verder herstel van de gracht zelf is gewenst.



2.2 Bouwplan

2.2.1 Bebouwing

De monumentale boerderij wordt in twee woningen gesplitst. De ene woning bevindt zich in het oorspronkelijke woongedeelte dat met de lange gevel aan de weg gesitueerd is. Deze woning heeft haar entree aan de Waterstraat. De andere woning is gesitueerd in het voormalige stalgedeelte en wordt ontsloten via het binnenterrein.

Mogelijk wordt het monumentale pand ingericht voor een maatschappelijke of dienstverlenende functie. Zeker het stalgedeelte leent zich hier goed voor. Maar ook het gedeelte direct aan de Waterstraat, dat onderdeel uitmaakt van het bebouwingslint, zou een soortgelijke functie kunnen bevatten.

De huidige schuur op het perceel wordt gesloopt. De nieuwe woningen op deze plek zijn ondergebracht in een gebouw met een verschijningsvorm die veel overeenkomsten vertoont met de bestaande schuur. Het gaat om bebouwing in één volume van 2 bouwlagen met een bewoonbare asymmetrische kap. Het nieuwe appartementengebouw heeft eenzelfde richtingverdraaiing als de bestaande schuur. Aan alle zijden is enige afstand in acht genomen tot de perceelsgrenzen. De nokhoogte van het appartementengebouw blijft 1,5 meter lager dan de nokhoogte van de boerderij. De gevelopeningen aan de achterzijde en de zijkanten zijn beperkt in aantal en grootte om een zo groot mogelijke privacy voor de belendende percelen te effectueren.

2.2.2 Ontsluiting en parkeren

De woning in het voormalige woongedeelte van de monumentale boerderij wordt ontsloten vanaf de Waterstraat. De overige woningen worden ontsloten vanaf de Oude Gracht.

Op het terrein is in totaal voorzien in 6 parkeerplaatsen, 1 naast de boerderij en 5 op het binnenterrein.

Aan de straat Oude Gracht kan worden voorzien in 2 parkeerplaatsen in openbaar gebied.

Op parkeeraspecten wordt nader ingegaan in hoofdstuk 4.5.

2.2.3 Groen

Rondom de bebouwing is goeddeels voorzien in tuin, afgescheiden van de openbare ruimte door een haag. De ruimte tussen de bebouwing zal, net als in de huidige situatie overwegend bestaan uit (half)verharding. Het hier gesitueerde parkeren zal middels hagen goeddeels aan het oog worden onttrokken.

Conform de gemeentelijke randvoorwaarden, zal een rij met (lei)bomen gesitueerd worden langs de oostelijke perceelsgrens.

2.3 Vertaling naar bestemmingsplan

Voor de opzet van het bestemmingsplan is uitgegaan van het inrichtingsplan en de gemeentelijke systematiek voor bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan voldoet aan de nationale RO-standaard SVBP2008.

Het plangebied heeft twee enkelbestemmingen: 'Wonen – 2' en 'Wonen – 3'. Conform de standaardmethodiek van de gemeente heeft de bestaande monumentale woonboerderij de bestemming 'Wonen – 2'. Het nieuwe appartementengebouw achter op het perceel heeft de bestemming 'Wonen – 3'.

In deze bestemmingen is middels bouwvlakken aangegeven waar de hoofdbebouwing voor wonen gesitueerd kan worden. Aangeduid zijn de maximale goot- en bouwhoogte. Bijgebouwen kunnen worden gesitueerd in het vlak met de aanduiding 'bijgebouwen'.

Voor de monumentale boerderij is verder de functieaanduiding 'gemengd' opgenomen. Deze aanduiding maakt het mogelijk het pand ook voor een maatschappelijke of dienstverlenende functie in te richten, zoals vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan. De oppervlakte hiervoor is beperkt tot 200 m².

Het parkeren wordt mogelijk gemaakt in de bestemmingsomschrijving van de bestemmingen 'Wonen – 2' en 'Wonen – 3'.

3 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerende beleid op zowel rijks-, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

3.1 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.

3.1.1 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.

De doelstellingen voor het ruimtelijk beleid die hier uit voortkomen omvatten: borging van veiligheid tegen overstromingen, voorkoming van water en watertekorten en verbetering van water- en bodemkwaliteit. Daarnaast hecht het rijk bij de uitvoering van het ruimtelijk beleid grotere betekenis aan de borging en ontwikkeling van natuurwaarden, de ontwikkeling van landschappelijke kwaliteit, en van bijzondere ook internationaal erkende, landschappelijke en cultuurhistorische waarden.



Stedelijk netwerk Arnhem-Nijmegen

Ten aanzien van stedelijke ontwikkelingen

Het rijk wil verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken (Ubbergen is gelegen binnen het nationaal stedelijk netwerk Arnhem – Nijmegen), 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.

3.2 Provinciaal beleid

Voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de hele provincie geldt het Streekplan Gelderland 2005, dat inmiddels de status van Structuurvisie heeft gekregen. De provincie wil een versnelling bevorderen van herstructurering en transformatie van bestaand bebouwd gebied, het aanpakken van de stagnerende (nieuwbouw)productie, het vergroten van het aanbod aan levensloopbestendige woningen en wijken en het versterken van verscheidenheid en identiteit.

Het plangebied is op de 'Beleidskaart ruimtelijke structuur' aangeduid als 'overig bebouwd gebied'. Het deel van het programma voor wonen en werken dat binnen dit bestaand bebouwd gebied wordt geprojecteerd draagt bij aan intensivering en herstructurering. Ook de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied draagt zodoende aan dit beleidsdoel bij.

Gedeputeerde Staten hebben op 15 december 2010 de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld. De Verordening is in werking getreden op 22 januari 2011. Met de verordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw.

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is op de kaarten behorende bij de Verordening aangeduid als 'bestaand bebouwd gebied'. Binnen bestaand bebouwd gebied is nieuwe bebouwing toegestaan.

De provincie Gelderland wil samen met gemeenten en corporaties het woonbeleid regionaal aanpakken. Mensen zijn immers steeds minder gebonden aan een bepaalde gemeente. De provincie zorgt ervoor dat het regionale aanbod van woningen zo goed mogelijk aansluit op de vraag. In haar woonbeleid hanteert de provincie Gelderland twee belangrijke uitgangspunten:

- Het woningaanbod moet aansluiten bij de voorkeur van bewoners.
- Goedkope woningen, huurwoningen en woningen geschikt voor ouderen krijgen prioriteit.

De provincie Gelderland ondersteunt gemeenten en regio's bij het opstellen van een binnenregionale woningbouwprogrammering. De provincie vindt het belangrijk dat gemeenten, corporaties en andere ontwikkelaars de krachten bundelen. Goede fasering en prioritering zijn nodig om overcapaciteit, versnippering, onderlinge concurrentie en onrendabele investering tegen te gaan. Gedeputeerde Staten hebben er bij de gemeenten op aangedrongen geen nieuwe bestemmingsplannen voor grootschalige bouwlocaties in procedure te brengen voordat de regionale verdeling definitief is.

Gedeputeerde Staten hebben op 12 januari 2010 het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 vastgesteld. In dit programma zijn afspraken vastgelegd over de ontwikkeling van het woningaanbod.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionaal plan 2005-2020

De Stadsregio Arnhem-Nijmegen legt in het regionaal plan de gemeenschappelijke beleidsambities vast voor de ontwikkeling van de regio Arnhem-Nijmegen. Dit regionaal plan laat zien hoe de betrokken gemeenten binnen de stadsregio streven naar een hoogwaardige regionale ontwikkeling van het stedelijk netwerk Arnhem-Nijmegen als geheel.

De stadsregio zet met dit plan in op het verbeteren van de bestaande kwaliteiten in stad en land boven nieuw ruimtebeslag. Voor de beleidsthema's is aansluiting gezocht bij het Streekplan. Alleen ten aanzien van het onderwerp hergebruik en functieverandering heeft de regio een nadere uitwerking gemaakt.

Eén van de tien prioriteiten in het regionaal plan is de ontwikkeling van de eigenheid en identiteit van dorpen. Door binnen dorpen mogelijkheden te creëren voor herinrichting van bestaande gebouwen, nieuwe functies toe te staan en kwalitatieve nieuwbouw te genereren, kan de identiteit van deze dorpen worden versterkt vanuit een duurzaam toekomstperspectief.

Een andere prioriteit is de kwaliteitsverbetering van de grote natuurgebieden in de regio. Het streven is een aantal ecologische verbindingen voor de uitwisseling van flora en fauna te creëren in noord-zuidrichting, tussen de Veluwe en het Rijk van Nijmegen en het Reichswald. Daarnaast is de aandacht voor de contramal van het stedelijk gebied speerpunt van ontwikkeling voor de stadsregio. In de diverse overgangszones tussen stedelijke bebouwing en het landschap zal in deze groengebieden moeten worden geïnvesteerd.

Nog een prioriteit van de stadsregio is het zichtbaar maken van cultuurhistorische relicten en monumenten. De stadsregio stelt zich ten doel drie samenhangende en voor de inwoners en bezoekers van de regio begrijpbare cultuurhistorische elementen zichtbaar te maken. Naast het fysiek opgraven, herbouwen of restaureren van elementen wil de stadsregio deze ook in de markt zetten. Bijvoorbeeld als onderdeel van het te realiseren toeristisch-recreatieve netwerk.

3.3.2 Verstedelijkingsvisie 2010-2020, Stadsregio Arnhem Nijmegen

De verstedelijkingsvisie 'Van Koers naar Keuze' is een nadere uitwerking van de uitgangspunten van het Regionaal Plan 2005-2020. Het is tevens een herijking van dit plan, omdat er ingespeeld is op nieuwe ontwikkelingen. In deze visie is een nadere uitwerking van de regionale verstedelijkingsopgave voor de periode 2010-2020.

Algemene visie

De nota geeft aan dat de Stadsregio Arnhem Nijmegen zich wil ontwikkelen tot één stadsregio, een volwaardig samenhangend netwerk, met een sterke (inter)nationale concurrentiepositie. De regio wil de economische kracht van de grote steden benutten, het landschap inzetten als kwaliteit van de leefomgeving en inspelen op de vraag van de consument op het gebied van wonen, werken en mobiliteit.

Wonen

De bevolkingsprognoses voor de periode 2010-2020 en 2020-2040 wijzen nog steeds op een groei voor de stadsregio, al vlakt deze steeds meer af. Binnen de regio komen er echter grote verschillen voor in tempo van bevolkingsontwikkeling: een aantal gebieden krijgt te maken met een afname van het inwonertal, terwijl er ook duidelijk groeiende delen zijn. Met het rijk heeft de stadsregio afgesproken om in de periode 2010-2020 circa 26.000 woningen te bouwen. Dit was tevens het uitgangspunt in de afspraken met de provincie Gelderland in het kader van het Kwalitatief WoonProgramma 3.

Werken

De economische groei en de bevolkingsontwikkeling bepalen in belangrijke mate de behoefte aan werklocaties, infrastructuur en openbaar vervoer. De komende jaren wordt er gewerkt aan een goed economisch vestigingsklimaat voor ondernemers in combinatie met een goede bereikbaarheid en investeringen die zich richten op het verbeteren en ontwikkelen van kansrijke economische clusters (health, halfgeleiders, EMT, mode en vormgeving, toerisme). De bestaande sterke basiseconomie (o.a. logistiek en detailhandel) is hierin essentieel. Daarnaast is er sprake van een overaanbod aan bedrijventerreinen ten opzichte van de vraag. Zorgvuldigheid in ruimtegebruik en kwaliteit van bedrijventerreinen zal bepalend zijn in de regionale keuzes binnen deze problematiek.

Mobiliteit

Naast een goed woon- en werkklimaat draagt ook een goede interne en externe bereikbaarheid bij aan de kwaliteit van het vestigingsklimaat. Deze bereikbaarheid is uitermate belangrijk om te kunnen functioneren als één samenhangend stedelijk netwerk met goede verbindingen tussen woonlocaties, werklocaties en voorzieningen.

De stadsregio kampt de komende jaren nog met een groot bereikbaarheidsvraagstuk. De automobilititeit is in de afgelopen 10 jaar met 25 procent gegroeid en die groei zal doorzetten tot 2020. Knelpunten zijn vooral de snelwegen A12 en A50, de stedelijke invalswegen van Arnhem en Nijmegen (A325, Pleyroute en de bruggen over de rivieren) en de capaciteit van het openbaar vervoer. Dit zal na de uitvoering van de asfaltagenda (verbreding A12, A50, aanleg tweede stadsbrug, doortrekking A15) niet geheel zijn opgelost. Hiermee staat zowel de interne als externe bereikbaarheid van de stadsregio onder druk, wat ook weer haar weerslag heeft op de aantrekkelijkheid van het gebied voor wonen en werken. Op deze ontwikkelingen moet dus verder ingespeeld worden.

Andere manier van denken

Vanwege de economische crisis en de nieuwe mogelijkheden die dit biedt, moet er een nieuwe manier van denken tot stand komen. Centraal onderdeel hierin is het vraaggericht ontwikkelen, naar de wens van de eindgebruiker. Om een sterke, concurrerende en mooie regio te blijven is het denken in 'verleiden' van consumenten en ondernemers noodzakelijk. De stadsregio wil (toekomstige) inwoners, ondernemers en bezoekers aan zich (blijven) binden door hen te blijven verleiden met de vele kwaliteiten die

de stadsregio biedt, nu en in de toekomst. Deze verleiding is met name gericht op het bieden van kwaliteit en het leggen van verbindingen tussen het aanbod van woningen en woonmilieus, bedrijven en werkmilieus met een bijpassend wegennet en openbaar vervoer.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Buitengewoon Ubbergen

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 gemeente wil dat bij de invulling van locaties in Beek een duidelijke relatie wordt gelegd met lokale kwaliteiten als water, reliëf en karakteristieke bebouwing (villa's). Ter versterking van de ruimtelijke hoofdstructuur moet aandacht besteed worden aan:

- de entree van het dorp;
- de route naar het centrum;
- het openhouden van het zicht op de stuwwal, vanaf de 'dragers' van de structuur.

Het plangebied valt binnen de woonmilieus 'ruim in het groen' en 'centraal en levendig' en omvat onder meer de Rijksstraatweg, die drie verschillende sferen kent:

- Bebest, villa's met ruime tuinen (van Ubbergen (dorp) tot aan de Verbindingsweg);
- Verdicht en centrumdorps (vanaf de 'oksel' van de Verbindingsweg tot de van Randwijckweg);
- Ruim in het groen en dorps (van Randwijckweg tot de aansluiting op de Nieuwe Rijksweg).

De gemeente Ubbergen is in ontwikkeling. Om de ontwikkeling in goede banen te leiden heeft de gemeenteraad reeds in juli 2004 de Totaalvisie Wonen, Werken en Voorzieningen en in oktober 2009 de Totaalvisie Welzijn en Zorg vastgesteld.

3.4.2 Totaalvisie Wonen, Werken en Voorzieningen

De gemeente Ubbergen heeft door middel van de Totaalvisie Wonen, Werken en Voorzieningen (2004) haar visie vastgelegd om de leefbaarheid in de gemeente ook in de toekomst te kunnen behouden en waar nodig te versterken. Voor wonen ligt het accent op betaalbare woningen (huur en koop) voor met name starters en ouderen. De locaties voor woningbouw (maar ook voor voorzieningen) zullen in de kernen op inbrei-

dingslocaties worden ontwikkeld. Op basis van het huidige regionale (en provinciale) beleid is de gemeente verplicht om juist binnen het bebouwd gebied te bouwen. Hiervoor zijn door het KAN zogenaamde contouren aangegeven die in een zogenaamde concessieovereenkomst zijn vastgelegd.

In de visie is Beek aangemerkt als een levendige woonplaats met een sterk imago. Beek biedt aantrekkelijke woonmilieus voor huishoudens met kinderen. Dat is ook in de toekomst belangrijk, in verband met de gewenste gemêleerde bevolkingsopbouw. Voor een betere aansluiting op (toekomstige) woonwensen zet de gemeente in op:

- 1 een versterking van het centraal en levendig woonmilieu, het wonen in groene wijken en het ruim in het groen wonen. Bij de groene woonmilieus gaat het met name om de omzetting van niet-woonfuncties naar wonen (functieveranderingslocaties);
- 2 transformatie van woonmilieus die (op termijn) niet meer voldoen aan de woonwensen. Het gaat dan om 'besloten woonmilieus'. Bij besloten woonmilieus die grenzen aan het (nieuwe) centrumgebied richt de gemeente zich op verdichting van het woonmilieu door stapeling van (een beperkt aantal) woningen. Wonen in en aan het centrum in hogere dichtheden maakt het voorzieningencentrum voor meer mensen op korte afstand bereikbaar. Bovendien komt deze 'oprekking' van het centrum-dorpse woonmilieu de levendigheid en de uitstraling van het centrum ten goede. De uitbreiding van het centraal en levendig woonmilieu vindt plaats binnen de 'voorzieningendriehoek'.

Verder van het centrumgebied zet de gemeente in op verdunning en herstructurering door middel van sloop en nieuwbouw. Hier biedt Beek meer ruimte aan de ontwikkeling van het ruimere, groene woonmilieu.

Het plangebied ligt aan de rand van het centrumgebied. Het initiatief betreft een kleinschalige verdichting, dat daardoor past binnen de gemeentelijke uitgangspunten voor ontwikkeling van het centrumgebied.



Lange termijn ontwikkelingsvisie woonmilieus in Beek met aanduiding plangebied (blauwe cirkel) (Bron: gemeente Ubbergen, 2004)

3.4.3 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.

3.4.4 Volkshuisvesting

Het gemeentelijk volkshuisvestingbeleid wordt op dit moment geactualiseerd. De gehele Stadsregio Arnhem-Nijmegen staat voor een verstedelijkingsopgave die een looptijd heeft van 2010 tot 2020. Er zullen woonconcessie-afspraken worden gemaakt door de regio met de regiogemeenten, die doorwerken in het gemeentelijk woningbouwpro-

gramma. Vooruitlopend op het nog door de gemeenteraad vast te stellen woningbouwprogramma zijn bevolkingsprognoses uitgevoerd. Hieruit blijkt dat in de gemeente Ubbergen op basis van een autonome bevolkingsontwikkeling het aantal huishoudens met kinderen flink afneemt en het aantal alleenstaanden fors toeneemt.

Het volkshuisvestingbeleid van de gemeente richt zich op het bouwen voor de lokale behoefte, waarbij extra aandacht wordt besteed aan het realiseren van geschikte en betaalbare woningen voor de huisvesting van starters en ouderen. Daarnaast is het nodig dat er aanvullend wordt gebouwd voor huishoudens met kinderen. Daarvoor dient tevens een beroep op de regionale markt (woonbehoefte) te worden gedaan. Dit is noodzakelijk voor de realisatie van een evenwichtige bevolkingssamenstelling en het daarmee verkrijgen van voldoende draagvlak voor het in stand houden van de scholen, kinderopvang, verenigingen en overige lokale voorzieningen.

Kwantitatief woningbouwprogramma

De gemeente heeft een woningbouwprogramma voor de periode 2010-2020 vastgesteld. Dit programma dat tevens onderdeel uitmaakt van de structuurvisie Buitengewoon Ubbergen 2020 kent een woningbouwcapaciteit van circa 640 woningen. Van dit aantal zijn ca 340 woningen als harde capaciteit opgenomen, zijn ca 220 woningen als zachte capaciteit opgenomen en zijn ca 80 woningen voor herstructurering (sloop en nieuwbouw) opgenomen. Het woningbouwprogramma is ambitieus en zal nog nader met de stadsregio, cq de subregio Zuidoost worden afgestemd. In dat kader zijn nadere afspraken gemaakt om de woningbouwplannen met een zachte capaciteit subregionaal af te stemmen voorzover deze plannen concurrerend zijn.

Met dit woningbouwprogramma wordt bijgedragen aan de gewenste vitaliteit en ze moeten zorgen voor de noodzakelijke evenwichtige bevolkingsopbouw in de kernen (verschillende leeftijden die samenleven in de kern).

Kwalitatief woningbouwprogramma

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

- De 4 te realiseren appartementen dienen in het segment betaalbare koop te worden opgeleverd met een verkoopprijs van maximaal € 172.000,00 v.o.n.;
- Woningen, geschikt voor ouderen, moeten voldoen aan de richtlijnen voor 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 of de gemeentelijke checklist ten aanzien van de toegankelijkheid;

Duurzaam bouwen volgens het nationaal pakket (o.a. duurzaam materiaalgebruik, energiezuinig en waterbesparend bouwen).

De voorgenomen realisatie van de woningen in het plangebied is een particulier initiatief. De appartementen, gelegen nabij het centrum van Beek, zullen met name interes-

sant zijn voor ouderen en starters. Hiermee draagt het initiatief bij aan de lokale woningbehoefte en past het in het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid.

3.5 Conclusie

Gesteld kan worden dat het voorliggende herontwikkelingsplan goed aansluit op de Nota Ruimte door het scheppen van ruimte voor woningbouw en als gevolg daarvan het scheppen van meer draagvlak voor de voorzieningen. Ook past de voorgestane herontwikkeling goed binnen het streven in de Nota Ruimte om verstedelijking zoveel mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied te laten plaatsvinden.

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied vindt plaats binnen de bebouwde kom van Beek. Hier binnen is conform provinciaal beleid verstedelijking mogelijk.

Voorliggend plan strookt geheel met het beleid om binnen dorpen mogelijkheden te creëren voor herinrichting van bestaande gebouwen, nieuwe functies toe te staan en kwalitatieve nieuwbouw te genereren, om zodoende de identiteit van deze dorpen te versterken vanuit een duurzaam toekomstperspectief

Het biedt zowel voor wonen als werken nieuwe mogelijkheden. Gelet op de geringe hoeveelheid toe te voegen nieuwe woningen kan opgemerkt worden dat er geen sprake is van een met de subregio Zuidoost concurrerend woningbouwplan. Het plan voorziet in een lokale woonbehoefte.

Geconcludeerd kan worden dat het plan in lijn is met het regionaal beleid.

Omdat het plangebied tegen het centrumgebied aan ligt, past de voorgenomen verdichting ook binnen de gemeentelijke visie voor Beek. De ontwikkeling draagt bij aan een levendig centrumwoonmilieu. Daarnaast zal het initiatief met name interessant zijn voor starters en ouderen, twee belangrijke doelgroepen in het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid.

Er kan dus worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen het geldende beleidskader.

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. Omdat door middel van voorliggend bestemmingsplan een ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, moet worden verantwoord dat dit haalbaar is in relatie tot verschillende planologische en milieuhygiënische aspecten.

4.1 Bodem

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Door Dibec is daarom in het plangebied een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage, d.d. 16 mei 2008, is als bijlage opgenomen. Hierna zijn de conclusies vermeld.

Tijdens het verkennend onderzoek zijn in de bovengrond licht verhoogde gehalten aan zware metalen en PAK aangetoond. In de ondergrond en in het grondwater is een verhoogd gehalte aan minerale olie gemeten. Naar aanleiding van deze resultaten is een aanvullend onderzoek uitgevoerd om de verontreiniging nader in beeld te brengen. Uit het aanvullend onderzoek kan worden geconcludeerd dat de minerale olie-verontreiniging beperkt blijft tot het traject 100-200 cm-mv ter plaatse van twee boringen. De hoeveelheid verontreinigde grond wordt geschat op circa 40 m³, waarvan circa 20 m³ sterk verontreinigd.

Conclusie

Op de verontreiniging rust, conform de Wet bodembescherming, geen saneringsplicht. De gemeente heeft echter met de initiatiefnemer afgesproken dat, voordat wordt gebouwd, de 20 m³ sterk verontreinigde grond wordt uitgegraven en afgevoerd. Er bestaan zodoende voor het bestemmingsplan geen belemmeringen.

4.2 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. In het kader hiervan is door Croonen Adviseurs een watertoets opgesteld.

4.2.1 Beleid en regelgeving

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Rivierenland. De doelen van het waterschap voor de periode van 2010 tot 2015 staan beschreven in het waterbeheerplan 'Werken aan een veilig en schoon rivierenland', waarbij een indeling is gemaakt in de volgende aspecten:

- het bieden van veiligheid tegen overstromingen;
- het realiseren van de kwantitatieve wateropgave;
- het realiseren van de waterkwaliteits- en ecologische doelstellingen;
- het realiseren van de kwantitatieve wateropgave in het stedelijk gebied en het verbeteren van de waterkwaliteit in stedelijke wateren;
- het invulling geven aan de samenwerking in de afvalwaterketen.

Het Waterschap Rivierenland is verantwoordelijk voor en werkt aan een duurzaam waterbeheer voor een veilig en leefbaar 'Rivierenland'. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Het beleid van de gemeente Ubbergen voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Tot dit doel is het waterplan Ubbergen opgesteld. Het belangrijkste uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water in het deelstroomgebied. Daarnaast is het van belang dat bij inpassing wordt voorkomen dat afwenteling op andere delen van het deelstroomgebied plaatsvindt. Nieuwe rioolstelsels van enige omvang dienen als verbeterd gescheiden te worden uitgevoerd. Verder dient bij nieuwe ontwikkelingen hemelwater, afkomstig van 'schoon' afvoerend oppervlak, waar mogelijk, geïnfiltreerd te worden. Voor de hierna beschreven onderzoekslocatie zijn de informatie en maatregelen vanuit het waterbeheerplan 'Werken aan een veilig en schoon rivierenland' en het waterplan Ubbergen gebruikt bij het opstellen van de waterparagraaf.

4.2.2 Locatiestudie

De locatie aan de Waterstraat ligt op een maaiveldniveau van circa 12 m + NAP, waarbij het grondwater zich bevindt op een diepte van 80-120cm onder maaiveld. De bodemsamenstelling van het terrein bestaat globaal uit de grondsoort zand, welke geschikt is voor infiltratie. Om een indicatie te geven van de benodigde berging is de verhouding tussen het verhard oppervlak in de huidige en de toekomstige situatie weergegeven.

Hierbij dient het te projecteren watersysteem de neerslag adequaat op te kunnen vangen in een situatie, die naar verwachting éénmaal per 10 jaar voorkomt.

Oppervlakte	Huidige situatie (m ²)*	Toekomstige situatie (m ²)*
Dakoppervlakte bebouwing	420	540
Terreinverharding	650	410
Onverhard terrein	180	300
Totaal	1.250	1.250

*indicatieve maatvoering

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal naar verwachting geen toename van het verhard oppervlak tot gevolg hebben.

4.2.3 Conclusie en aanbevelingen

Op basis van de HNO-tool is de benodigde ruimte voor een bergingsvoorziening bepaald. De parameters die gebruikt zijn om deze ruimte te bepalen en de uitkomsten van deze berekening zijn als bijlage aan deze toelichting toegevoegd. Aangezien het voorliggend initiatief geen invloed heeft op de verhouding tussen onverhard en onverhard terrein hoeven geen maatregelen getroffen te worden met betrekking tot een bergingsvoorziening. Deze conclusie wordt onderstreept aan de hand van de HNO-tool, waarvan op basis van de berekening een bergingsvoorziening met een inhoud van 0 m³ gerealiseerd dient te worden voor een neerslagsituatie die eens in de tien jaar voorkomt.

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg geen gebruik maken van uitloogbare materialen, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. De aansluiting op het gemeentelijk rioolstelsel zal gerealiseerd worden met een gescheiden rioleringsstelsel voor hemel- en vuilwater. Verdere aanvullende voorzieningen hoeven niet getroffen te worden.

Geconcludeerd kan worden dat er voor het aspect water geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling van het plangebied te verwachten zijn.

4.3 Wet geluidhinder

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidgevoelige bebouwing binnen een geluidzone van wegverkeerslawaaï, vliegtuiglawaai, spoorweglawaaï en/of industrielawaai. Wegen die tot een 30 km-zone behoren hebben geen geluidzone, zodat er conform de Wet geluidhinder geen eis tot akoestisch onderzoek bestaat.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing mogelijk gemaakt. De wegen rondom het plangebied zijn echter allen gelegen binnen een 30 km-zone. Er is dus geen onderzoek nodig.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied voldoet aan het bepaalde in de Wet geluidhinder en ondervindt hiervan geen belemmeringen.

4.4 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van in totaal 6 woningen. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Er bestaan wat betreft het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Verkeer en parkeren

De totale parkeerbehoefte kan worden bepaald door te bezien wat aan functies toelaatbaar wordt gemaakt middels onderhavig bestemmingsplan en door te bepalen in wat voor omgeving de ontwikkeling gesitueerd is.

Het betreft de volgende functies:

- Maximaal 4 middeldure woningen met zorg (appartementen achterterrein) en 2 dure woningen (monumentaal pand aan de Waterstraat).
- Binnen de aanduiding gemengd gebied is het gebruik van 200 m² aan vloeroppervlak als maatschappelijke voorzieningen, kantoren en dienstverlening toegestaan. Het gaat hier om bebouwing in 1 bouwlaag met kap ter plaatse van de aanduiding 'gemengd'.

In het handboek ASVV 2004 staan diverse omgevingstypen aangegeven, die als uitgangspunt kunnen worden gehanteerd bij het bepalen van de parkeernorm.

Het plangebied is aan te merken als weinig stedelijk gebied in de schil tegen het dorpscentrum.

Bij dit omgevingstype worden voor de verschillende mogelijke functies de volgende gemiddelde parkeernormen gegeven:

- middeldure woningen met zorg	0.6
- dure woningen	1.8
- maatschappelijke voorzieningen	
> sociaal cultureel per 100 m ² bvo	4.0
> bibliotheek	0.9
- kantoren zonder balie per 100 m ² bvo	2.1
- kantoren met baliefunctie per 100 m ² Bvo	3.3
- Arbeidsintensieve/bezoekersintensieve	
- Bedrijven per 100 m ² bvo	1.7
- Praktijk (huisartsen, tandartsen etc)	minimaal 3 per praktijk

Dit resulteert in een behoefte van 6 parkeerplaatsen voor de woningen

Het plangebied beschikt over zowel een inrit aan de Waterstraat als aan de Oude Gracht. De inrit aan de Waterstraat leidt naar een parkeerplek naast de bestaande boerderijwoning. De inrit aan de Oude Gracht ontsluit het parkeerterrein tussen de bestaande boerderijwoning en de nieuwe appartementen. Op het parkeerterrein komen 5 plaatsen. In totaal zijn daarmee 6 parkeerplaatsen op het perceel gesitueerd, ofwel één per woning.

In overleg tussen gemeente, monumentencommissie en initiatiefnemer is bepaald dat voor dit project een parkeernorm van 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein gehanteerd kan worden. Deze lage parkeernorm is gezien de monumentale waarde van het plangebied wenselijk om te voorkomen dat het beeld wordt verstoord door geparkeerde auto's. Zodoende is het aantal van 6 parkeerplaatsen op eigen terrein in dit geval voldoende.

Als het zuidelijke deel van de bebouwing voor een deel wordt aangeduid als 'gemengd', zijn er in totaal 11 parkeerplaatsen nodig, waar op het eigen terrein slechts 6 worden gerealiseerd. Een parkeerbehoefte van 5 extra parkeerplaatsen zal alsnog in het openbare gebied moeten worden opgevangen.

- 1 noordelijk deel van de bebouwing (4 woningen), $0,6 \times 4 = 2,4$ parkeerplaatsen en
- 2 zuidelijke deel van de bebouwing (2 dure woningen), $1,6 \times 2 = 3,6$ parkeerplaatsen,

of

- 1 noordelijk deel van de bebouwing (4 woningen), $0,6 \times 4 = 2,4$ parkeerplaatsen en
- 2 zuidelijke deel van de bebouwing (1 woning en een deel 'gemengd'), $1,6 + (2 \times 3,3) = 8,3$ parkeerplaatsen.

Geen aan-huis-verbonden beroep

In de bestemmingsplannen van de gemeente Ubbergen wordt standaard in nieuwe bestemmingsplannen per woning een niet-verkeersaantrekkende aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit mogelijk gemaakt. In deze situatie is er voor gekozen om deze mogelijkheid bij recht te laten vervallen en hiervoor een afwijkingsbevoegdheid op te nemen. Deze mogelijkheid vervalt voor de woning in het voorste gedeelte van de bebouwing maar ook voor het achterste gedeelte, in totaal derhalve ($2 \times 2 =$) 4 parkeerplaatsen. Als gebruik gemaakt wordt van de afwijkingsbevoegdheid moet het aspect parkeren opnieuw betrokken worden in de afwegingen.

Conclusie

De extra parkeerbehoefte van 5 parkeerplaatsen indien een deel van de bebouwing aan de zuidzijde van het perceel wordt aangeduid als 'gemengd' wordt grotendeels teniet gedaan door het daarmee (laten) vervallen van de mogelijkheid ter plaatsen een 'aan-huis-verbonden-beroep' uit te oefenen. Met betrekking tot de extra parkeerbehoefte van 1 parkeerplaats die resteert (extra behoefte van 5 minus de 4 parkeerplaatsen t.b.v. het vervallen van een aan-huis-verbonden beroep), wordt overwogen dat

deze, mede gelet op het feit dat de ontwikkeling ertoe strekt dat een rijksmonument wordt behouden, in het omliggende openbare gebied kan worden opgevangen.

De realisatie van de 6 woningen brengt ook geen noemenswaardige toename van het aantal verkeersbewegingen met zich mee. Dit geldt ook in het geval het monumentale pand ingericht wordt met een maatschappelijke of dienstverlenende functie. De bestaande wegen beschikken over voldoende capaciteit om de extra verkeersbewegingen op te vangen.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieu-belastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig die hinder veroorzaken. Omgekeerd worden met voorliggend bestemmingsplan ook geen hinderlijke activiteiten toegestaan.

Conclusie

Er worden geen belemmeringen met betrekking tot bedrijven en milieuzonering gevonden.

4.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokkenen personen. Daartoe zijn 'kwetsbare objecten' en 'beperkt kwetsbare objecten' omschreven. Het gaat enerzijds om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Ter bescherming van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (hiertoe worden onder andere woningen gerekend) moet een bepaalde afstand aanwezig zijn ten opzichte van risicobronnen.

Uit een inventarisatie van de provinciale risicokaart (2011) is gebleken dat het plangebied niet binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen ligt.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

4.8 Kabels en leidingen

In en in de omgeving van het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels en leidingen die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.9 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. Door Ekoza is in dit kader in het plangebied een quickscan uitgevoerd. De rapportage, d.d. 20 oktober 2010, is als bijlage opgenomen. Hierna zijn de relevante conclusies weergegeven.

4.9.1 Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op ruim 2 kilometer van het Natura 2000 gebied Gelderse Poort. Het Natura 2000 gebied zelf zal door de ingreep niet worden aangetast. Ook zal er geen sprake zijn van versturende effecten tijdens de werkzaamheden. Deze verstoring zal, gezien de afstand en de beperkte ingreep, het Natura 2000 gebied niet bereiken. De EHS gebieden in de omgeving zullen niet worden aangetast door de ingreep. De verstoring van de werkzaamheden zullen het EHS gebied en de verbindingzone niet bereiken. Er is dus geen effect op de EHS.

4.9.2 Soortbescherming

In het plangebied is gericht gezocht naar strikt beschermde soorten. Er zijn in het plangebied geen beschermde soorten aangetroffen tijdens het veldbezoek. Wel zijn er mogelijkheden voor vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen aangetroffen. Vleermuizen kunnen verblijfplaatsen hebben in de spouwmuren en daklijsten van het gebouw. Huismussen en gierzwaluwen kunnen broeden onder de pannen van de bebouwing.

4.9.3 Conclusie

De sloop van de gebouwen zal geen negatief effect hebben op het omliggende Natura 2000 gebied. Er is dus geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet nodig.

Er dient nader onderzoek te worden uitgevoerd naar het voorkomen van vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen. Na de uitvoering van dit nader onderzoek zal duidelijk zijn of er een ontheffing van de Flora- en faunawet voor deze soortgroepen dient te worden aangevraagd.

Inmiddels is het nader onderzoek opgestart. Het onderzoek dient te zijn afgerond voordat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld.

4.10 Archeologie

4.10.1 Beleid

Met de ondertekening van het Verdrag van Valletta (Malta) in 1992 is in Nederland de beleidsmatige zorg voor het archeologisch bodemarchief aanzienlijk toegenomen. In het verdrag staat: Archeologische waarden dienen als onvervangbaar onderdeel van het culturele erfgoed te worden meegenomen en te worden ontzien bij de ontwikkeling en besluitvorming van ruimtelijke plannen. Mocht bescherming onvoldoende mogelijk zijn dan dient, volgens dit verdrag, de informatie te worden onttrokken aan de bodem via archeologisch onderzoek.

Inmiddels zijn de uitgangspunten van het Verdrag in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988 (1-9-2007) via de wijzigingswet Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMz, 1-12-2006).

Het archeologiebeleid van de gemeente Ubbergen is, in overeenstemming met Malta en de monumentenwet 1988, er op gericht het bodemarchief zoveel mogelijk te ontzien. Indien dat niet mogelijk is, wordt voorafgaande aan de bodemverstoring archeologisch onderzoek verricht. De wijze van onderzoek wordt bepaald op basis van de vast te stellen archeologische waarden en de aard en omvang van de bodemingrepen. De archeologische (in bredere zin: cultuurhistorische) kennis die hierbij wordt vergaard, levert informatie op die mede als inspiratiebron kan dienen voor het ontwerp van een gebouw of bij het inrichten van de openbare ruimte. Zo kan het 'verhaal van de plek' ook door toekomstige generaties nog worden gelezen.

Het zal duidelijk zijn dat een betere bescherming van het bodemarchief en vooral ook het tijdig meewegen van de archeologische belangen vraagt om een zo goed mogelijk inzicht in de verwachte ligging, verspreiding en aard van het bodemarchief.

Om deze reden heeft de gemeente Ubbergen een Archeologische beleidsadvieskaart (RAAP rapport 1053, eindversie 2010) ontwikkeld waarop de belangrijkste archeologische vindplaatsen en gebieden, hun waardering en de archeologische verwachtingszones zijn aangegeven.

Op deze Archeologische beleidsadvieskaart geldt voor het plangebied een hoge verwachting, vanwege de ligging in de historische dorpskern van Beek.

4.10.2 Bureauonderzoek

Door ADC ArcheoProjecten is een archeologisch bureauonderzoek verricht. De rapportage, d.d. 11 juli 2011, is als bijlage opgenomen. Hierna is de samenvatting van het onderzoek weergegeven.

In het hele plangebied worden archeologische resten verwacht uit alle archeologische perioden. Gezien de vondsten in de omgeving van het plangebied, worden vooral Romeinse (nederzittings-) resten verwacht, maar in de omgeving van het plangebied zijn ook resten uit het Neolithicum, de IJzertijd, de Late Middeleeuwen en de Nieuwe tijd gevonden. Aangezien het huidige huis naar verwachting uit de 17^e of 18^e eeuw dateert, geldt een zeer hoge kans op resten uit de Nieuwe tijd. Het vondstniveau wordt verwacht vanaf het maaiveld. Archeologische sporen worden binnen ca. 50 cm bene-

den het maaiveld verwacht. Het is echter ook mogelijk dat het vondstniveau zich op ca. 1 m –mv bevindt, aangezien in de omgeving van het plangebied Romeinse resten op 1 à 1,5 m –mv aangetroffen zijn. De verwachte archeologische resten bestaan hoofdzakelijk uit aardewerk- of vuursteenstrooiingen. Organische resten (zoals bot, hout, leder en textiel) zullen door de relatief droge en zure bodemomstandigheden slecht zijn geconserveerd. De beperkte beschikbare gegevens laten niet toe, het complextype en de omvang van de verwachte resten nader te specificeren.

Het advies is daarom om een inventariserend veldonderzoek uit te voeren door middel van een verkennend booronderzoek, teneinde inzicht te krijgen in de vormeenheden van het landschap, voor zover deze van invloed zijn op de locatiekeuze in het verleden en met als doel kansarme zones uit te sluiten en kansrijke zones te selecteren voor de volgende fasen.

4.10.3 Conclusie

Er is nog onvoldoende aangetoond dat er met de ontwikkeling van het plangebied geen archeologische waarden worden aangetast.

Op de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan is voor het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische Verwachting 1' toegekend. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 50 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden in voldoende mate zijn vastgesteld. Hiermee wordt voorkomen dat bij (graaf)werkzaamheden eventuele archeologische waarden worden aangetast.

4.11 Cultuurhistorie

De boerderij in het plangebied op het adres Waterstraat 3 is beschermd als rijksmonument. De voorgenomen ontwikkeling van het perceel bevat onder andere een woningsplitsing van de boerderij. Om de monumentale waarde van het pand te inventariseren, is door het Gelders Genootschap een bouwhistorische quickscan verricht. De rapportage, d.d. februari 2010, is als bijlage opgenomen. Uit de quickscan blijkt dat de boerderij een rijke bouwgeschiedenis kent en zeer waarschijnlijk in een aantal bouwfasen naar de huidige verschijningsvorm is gebracht. De quickscan heeft nog niet de volledige bouwgeschiedenis in kaart kunnen brengen.

De primaire aanbeveling die in de quickscan wordt gedaan is om bij de woningsplitsing en de verdere ontwikkeling van het plangebied rekening te houden met de te beschermen bouwhistorische en monumentale waarden.

Door het Gelders Genootschap zijn daarom randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het plangebied opgesteld. Deze zijn benoemd in de rapportage van januari 2010, eveneens als bijlage opgenomen. De randvoorwaarden hebben als basis gediend voor het inrichtingsplan van het plangebied. Hiervoor wordt daarom verwezen naar het hoofdstuk 'Planbeschrijving'.

Conclusie

Bij de ontwikkeling van het plangebied moet rekening worden gehouden met de te beschermen bouwhistorische en monumentale waarden. Tijdens het bouwproces zal daarom door de architecten van Meijknecht Kuijer begeleiding plaatsvinden, waarbij de nadere monumentale waarden geïnventariseerd worden en bekeken wordt hoe ze worden ingepast in de nieuwe situatie.

In het kader van het bestemmingsplan is met name de inrichting van het plangebied van belang. Deze is afgeleid van de opgestelde randvoorwaarden en houdt dus rekening met de cultuurhistorische waarde van de boerderij en het perceel. In het bestemmingsplan is geen beschermende regeling opgenomen voor de boerderij, omdat deze reeds beschermd wordt door middel van de monumentenwet.

5 Haalbaarheid

5.1 Financieel

5.1.1 Uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. Het bestemmingsplan is hiermee financieel uitvoerbaar.

5.1.2 Kostenverhaal

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aangezien in voorliggend geval het kostenverhaal is vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, kan het opstellen van een exploitatieplan achterwege blijven.

5.2 Maatschappelijk

Er dienen de volgende stappen te worden doorlopen om te komen tot een vastgesteld bestemmingsplan:

- 1 voorontwerpbestemmingsplan;
- 2 vooroverleg;
- 3 ontwerpbestemmingsplan;
- 4 tervisielegging;
- 5 bestemmingsplan;
- 6 vaststelling en publicatie.

5.2.1 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Waterstraat 3, Beek-Ubbergen' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening verzonden aan het Waterschap Rivierenland. Het waterschap heeft laten weten geen opmerkingen te hebben op het bestemmingsplan. Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg niet voorgelegd aan de provincie Gelderland of de Rijksdiensten. Er zijn met de voorgestane kleinschalige ontwikkeling in het bestaande stedelijk gebied geen provinciale of rijksbelangen in het geding danwel geschaad.

5.2.2 Vaststelling

Na vooroverleg heeft het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. In dit kader heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Waterstraat 3, Beek-Ubbergen' met ingang van 4 mei 2012 tot en met 14 juni 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

In de genoemde periode zijn diverse zienswijze ontvangen. Deze zienswijzen zijn, inclusief beantwoording, opgenomen in de zienswijzennota die in de bijlage bij deze toelichting is opgenomen. De zienswijzen hebben niet tot aanpassingen in het plan geleid.

Het voorliggende bestemmingsplan is op 11 oktober 2012 vastgesteld.

6 Bronnen

6.1 Boeken en rapporten

- Provincie Gelderland (2005). *Streekplan Gelderland 2005*
- Provincie Gelderland (2010). *Ruimtelijke Verordening*
- Gemeente Ubbergen (2004). *Totaalvisie Wonen, Werken en Voorzieningen*

6.2 Websites

- Risicokaart provincie Gelderland (2011).
<http://www.risicokaart.nl/127-Gelderland.html>