

GEMEENTE UBBERGEN

Bestemmingsplan Jan Arntzstraat Kekerdom



DEEL A: HERSTRUCTURERINGSPLAN3

1 INLEIDING5

- 1.1 Aanleiding..... 5
- 1.2 Ligging en huidig gebruik 5
- 1.3 Leeswijzer 6

2 BESTAANDE SITUATIE EN PLANUITGANGSPUNTEN7

- 2.1 Bestaande situatie..... 7
- 2.2 Uitgangspunten 8

3 STEDENBOUWKUNDIG PLAN11

- 3.1 Stedenbouwkundige hoofdopzet..... 11
- 3.2 Verkeer en parkeren..... 13
- 3.3 Water, groen en speelgelegenheid 14
- 3.4 Beeldkwaliteit 15

DEEL B: VOORWAARDEN VOOR PLANONTWIKKELING.....18

4 BELEIDSKADER.....20

- 4.1 Rijksbeleid 20
- 4.2 Provinciaal en regionaal beleid 21
- 4.3 Regionaal beleid..... 27
- 4.4 Gemeentelijk beleid..... 32
- 4.5 Volkshuisvestingsbeleid: nieuw woningbouwprogramma 2010-2025 37

5 TOETSING AAN DIVERSE ASPECTEN.....47

- 5.1 Bodem 47
- 5.2 Geluid (wegverkeerslawaa)..... 47
- 5.3 Luchtkwaliteit..... 48
- 5.4 Bedrijven en Milieuzonering 49
- 5.5 Kabels en leidingen 49

5.6	Geur.....	49
5.7	Externe veiligheid	51
5.8	Verkeer	53
5.9	Archeologie en cultuurhistorie.....	55
5.10	Flora en fauna.....	57
5.11	Waterparagraaf.....	59

DEEL C: JURIDISCH PLAN, HAALBAARHEID, OVERLEG EN INSPRAAK.....71

6 JURIDISCH PLAN73

6.1	Planopzet	73
6.2	Opzet Regels.....	73
6.3	Bestemmingen	75

7 ECONOMISCHE HAALBAARHEID77

8 OVERLEG EN INSPRAAK78

DEEL A: HERSTRUCTURERINGSPLAN



Kern Kekerdom, locatie MFA en woningen aan de Jan Arntzstraat aangegeven met de rode rechthoek

1 INLEIDING

Het voorliggende bestemmingsplan beoogt een planologisch-juridische basis te leggen voor de verbouwing van de bestaande Sint Laurentiusschool tot een MFA, de bouw van een nieuwe Sint Laurentiusschool en de herstructurering van de gronden ten oosten daarvan ten behoeve van de bouw van 17 woningen aan de Schoolstraat / Jan Arntzstraat in Kekerdom.

1.1 Aanleiding

De huidige basisschool Sint Laurentius en het dorps huis hebben een verouderde kwaliteit en functionaliteit. De gemeente wil de basisschool van Kekerdom nieuw bouwen in combinatie met een multifunctionele accommodatie (MFA). Met zo'n accommodatie is namelijk niet alleen de school gebaat maar ook andere instellingen en verenigingen. Flexibiliteit in het gebruik van dit gebouw kan namelijk het draagvlak voor een dergelijke voorziening vergroten. Te denken valt aan de ontwikkeling van multifunctionele ruimten, etc.

Woningcorporatie Oosterpoort heeft daarnaast geconstateerd dat de bestaande huurwoningen aan vervanging toe zijn. De woningen zijn verouderd en de kosten van de aanpassing van de bestaande woningen naar de wensen van de huidige tijd staan niet in verhouding tot de daarmee verkregen verlenging van de levensduur van de woningen.

1.2 Ligging en huidig gebruik

Aan de noordoostzijde van de Schoolstraat staat de huidige Sint Laurentiusschool. Ten oosten daarvan staan aan de noordzijde van de Jan Arntzstraat 12 verouderde huurwoningen van woningcorporatie Oosterpoort. Deze woningen staan op diepe percelen die verder als tuin in gebruik zijn.



Ligging locatie MFA en woningen binnen de rode rechthoek

1.3 Leeswijzer

De toelichting bestaat uit 3 delen (A, B en C). Deel A wordt na deze inleiding in hoofdstuk 2 vervolgd met een beschrijving van de bestaande situatie en de uitgangspunten. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het stedenbouwkundig plan. In deel B wordt aangetoond dat de voorgestane ontwikkeling past binnen het beleid van rijk, provincie, regio en gemeente (hoofdstuk 4) en dat voldaan wordt aan de verschillende aspecten op het gebied van milieu, geluid, externe veiligheid, archeologie, natuurwaarden en water (Hoofdstuk 5). In deel C komen in hoofdstuk 7 de juridische vertaling, in hoofdstuk 8 de financieel-economische uitvoerbaarheid en tot slot in hoofdstuk 9 de inspraak en het vooroverleg aan bod.

2 BESTAANDE SITUATIE EN PLANUITGANGSPUNTEN

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 *Het plangebied*

Het plangebied bestaat uit een herstructurering van 12 bestaande rijenwoningen en de bouw van een nieuwe school aan de huidige school die wordt omgebouwd tot een MFA.

De 12 bestaande rijenwoningen van woningstichting Oosterpoort staan aan de noordzijde van de Jan Arntzstraat. Deze woningen worden gesloopt. De 12 bestaande rijenwoningen maken onderdeel uit van het “besloten” woonmilieu. Het gedeelte van Kekerdom aan weerszijden van deze rijenwoningen en ten noorden ervan kan als een “groene wijk” worden getypeerd.

Zowel de Sint Laurentiuschool als het dorps huis aan de Weverstraat (buiten het voorliggend plangebied) zijn verouderd en voldoen niet meer aan de huidige eisen voor dergelijke functies.

Binnen het plangebied staan waardevolle en behoudenswaardige bomen ten westen en ten zuiden van de huidige Sint Laurentiuschool. Bij de herstructurering dient behoud van deze bomen voorop te staan.

2.1.2 *De omgeving*

Deze herstructureringslocatie is centraal gelegen in het oostelijke deel van de kern Kekerdom. Aan de Schoolstraat staan vrijstaande woningen, vrijstaand geschakelde woningen en twee-onder-één-kap woningen. Aan de zuidzijde van de Jan Arntzstraat staan vrijstaande woningen, twee-onder-één-kap woningen en rijenwoningen uit de jaren 50 en 60. Dit gedeelte van Kekerdom kan als “besloten” worden gekwalificeerd.

De Schoolstraat en de Jan Arntzstraat staan haaks op elkaar en sluiten beide aan op de Weverstraat: hoofdontsluiting en ruimtelijke drager van het dorp.

Het straatprofiel van de Schoolstraat bestaat uit een rijbaan voor gemengd verkeer met aan de oostzijde een trottoir. Aan de westzijde ligt een grasberm met daarin voor een gedeelte een houtsnipperpad.

Het straatprofiel van de Jan Arntzstraat bestaat uit een rijbaan voor gemengd verkeer met aan beide zijden een trottoir. Op twee plaatsen in de straat is als verkeersremmende maatregel een chicane opgenomen.

2.2 Uitgangspunten

2.2.1 Functionele uitgangspunten

Woningbouw

Het programma dient te voldoen aan de regionale KAN-normering, wat inhoudt dat het woningaanbod tenminste uit 50% betaalbare woningen (sociale en betaalbare huur en koop) en maximaal 50% woningen in de middeldure en dure categorie (vrije sector koop: 2 onder 1 kap en vrijstaand) dient te bestaan.

Het bouwprogramma dient bij te dragen aan de gewenste ontwikkeling van het vitaliteitsscenario voor de kern Kekerdorp en dient te passen binnen het laatstelijk vastgestelde kwalitatief woonprogramma voor de gemeente. Op korte termijn liggen de meest urgente tekorten bij goedkopere en middeldure eengezinswoningen. De gemeente wil in Kekerdorp vooral aanvullende mogelijkheden realiseren voor huishoudens met kinderen

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;
- Duurzaam bouwen volgens het nationaal pakket (o.a. duurzaam materiaal gebruik, energiezuinig en waterbesparend bouwen); er wordt nagegaan of extra's mogelijk zijn die verder gaan dan het nationaal pakket; ook wordt gekeken naar (collectief) individueel opdrachtgeverschap.

MFA

Het MFA is een multifunctionele accommodatie die ruimte dient te bieden aan maatschappelijke organisaties als thuiszorg, consultatiebureau, peuterspeelzaal, BSO, jongerenwerkorganisatie Tjoekie tjoekie, ontmoetingsruimte voor senioren en waar ook culturele activiteiten kunnen plaatsvinden in een theaterzaal met podium en ruimte wordt geboden voor handvaardigheid en muziek en de zangvereniging en de schutterij. De ruimten dienen daarbij flexibel in gebruik te zijn. De school die zich nu op de plaats bevindt van de multifunctionele ruimten zal naar de nieuw aan te bouwen vleugel verhuizen.

2.2.2 Ruimtelijke uitgangspunten

Bebouwing

Woonmilieutypering

De verkaveling zal moeten voldoen aan de woonmilieutypering “groene wijk”, een ruimer en groener woonmilieu dan de huidige besloten sfeer.

Ontsluiting diepe woonpercelen Weverstraat 23 tot en met 35

Voorts zal gezocht moeten worden naar ontsluitingsmogelijkheden die wellicht woonbebouwing achter op de diepe woonpercelen Weverstraat 23 tot en met 35 in de toekomst ook mogelijk maakt.

Algemeen bebouwingsbeeld

De algemene beeldkarakteristiek is een dorps bebouwingsbeeld: één à twee bouwlagen met hellende daken en eenvoudige dakvormen. Paragraaf 3.4 geeft nader inzicht in het beoogde bebouwingsbeeld en de inrichting van de openbare ruimte. Deze zal zich kenmerken door profielen met voldoende openbare parkeerplaatsen om te kunnen voldoen aan de parkeerbehoefte bij het MFA en de woningen. Bij de verkaveling en inrichtingsvoorstellen dient de “Standaardisatie inrichting openbare ruimte” van de gemeente Ubbergen als minimum eis gehanteerd te worden.

Verkeersontsluiting en parkeren

Autoverkeer

Uitgegaan wordt van een ontsluiting vanaf de Schoolstraat en de Jan Arntzstraat. De Jan Arntzstraat is in de huidige situatie een éénrichtingsweg van west naar oost gericht.

De toename van verkeersintensiteiten ten gevolge van de nieuwe woningen is beperkt. Het aantal verkeersbewegingen voor woningen wordt berekend door middel van de CROW-publicatie 256 Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden (d.d. oktober 2007) en met publicatie 272, Verkeersgeneratie voorzieningen, (december 2008) voor de overige voorzieningen. In de tabel verkeersgeneratie is de verkeersgeneratie voor de huidige en in de toekomstige situatie berekend. De berekende verkeersgeneratie is voor een gemiddelde weekday.

Tabel: verkeersgeneratie

<i>Functie</i>	<i>Aantal</i>	<i>Eenheid</i>	<i>Huidige verkeersgeneratie</i>	<i>Toekomstige verkeersgeneratie</i>
School	60	Per 10 leerl.	38	38
W goedkoop	20	Woning	148	
W goedkoop	22	Woning		164
W midden	6	Woning	47	
W midden	8	Woning		63
W duur	3	Woning	25	
W duur	4	Woning		33
Arts/consultatie	1	Behandeltkamer		25
Verenigingsgeb.	336 m ²	100 m ² bvo		34
Grote zaal	156	100 m ² bvo		19
Totaal			258	374

Uit de tabel blijkt dat de verkeersgeneratie in het gebied met gemiddeld 100 bewegingen per etmaal zal toenemen. De verkeersintensiteiten op de omliggende wegen bedragen over het algemeen minder dan 1000 mvt./etm. 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.

Parkeren

Het parkeren dient waar mogelijk op eigen terrein plaats te vinden. Opgemerkt dient te worden dat bij de rijenwoningen geen parkeren in de voortuin wordt voorgestaan omdat geparkeerde auto's in de voortuinen ten koste gaan van het dorps-, groene karakter dat hier wordt nagestreefd. Uitgebreid wordt op dit aspect ingegaan in paragraaf 5.8.

Langzaamverkeer

Het herstructureringsgebied dient voor het langzaam verkeer optimaal verweven te worden met de omgeving. Bijzondere aandacht vragen daarbij de verkeersveiligheid en de sociale veiligheid.

Groen- en speelvoorzieningen

Groenvoorzieningen die in het plan worden opgenomen dienen te bestaan uit robuuste, recreatief bruikbare eenheden, die tezamen een duidelijke groenstructuur vormen. Snippergroen dient vermeden te worden.

Het groen dient waar mogelijk ruimte te bieden voor open hemelwaterbergingsvoorzieningen.

3 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

De verkavelingschets toont het beeld van het stedenbouwkundig plan zoals beschreven in dit hoofdstuk en is achter deze toelichting bijgevoegd. Deze tekening is bedoeld om een indicatie te geven van de wijze waarop het plangebied ingericht zal kunnen worden. De verkavelingsschets heeft geen juridische consequenties. In de regels wordt dan ook niet aan de tekening gerefereerd.

3.1 Stedenbouwkundige hoofdopzet

Bij de nieuwe verkaveling is de benodigde ruimte voor het MFA met nieuwe school het uitgangspunt. De rest van de locatie kan benut worden voor woningbouw. Het accent ligt op het realiseren van een verkaveling met een meer open karakter aan de Jan Arntzstraat zodat het besloten woonmilieu wordt verzacht en de dorpse uitstraling van de kern Kekerdom wordt versterkt.

3.1.1 MFA

De basis voor het MFA is de huidige Sint Laurentiuschool. De huidige ruimten worden gemoderniseerd en geschikt gemaakt voor multifunctioneel gebruik. De hoofdentree blijft aan de Schoolstraat. De ruimte voor de entree wordt aangepast met hellingsbanen en een flauwe trap. Aan de linker- en rechterzijde van de school worden extra entrees aangebouwd, passend in de huidige gevelindeling. De linkerentree is gericht op de Schoolstraat, de rechterentree is gericht op de Jan Arntzstraat. Aan de rechterzijde wordt tegen de binnenhoek van het gebouw een terrasje aangelegd.

Aan de achterzijde vindt een grootschaliger aanbouw plaats: hier wordt de nieuwe Sint Laurentiuschool tegen het oude gebouw gebouwd met aan de zijde van de Jan Arntzstraat het schoolplein. Uitgangspunt is dat dit geen openbare speelplaats wordt. De nieuwe school bestaat uit 4 groepsruimten, een multifunctionele centrale ruimte en ruimtes als toiletten, dierctie- en teamkamer. De hoofdentree van de school is bereikbaar over het schoolplein vanaf de Jan Arntzstraat. Aan de rechterzijde van het schoolplein wordt een aan één zijde open fietsenstalling geplaatst. Aan de achterzijde van de school wordt een schooltuin aangelegd.

Bij de inrichting van de ruimte om het MFA worden de bestaande bomen zo veel mogelijk behouden. Uitzondering hierop vormen de nog jonge bomen voor de hoofdingang van het MFA.

3.1.2 Woningen

Bij de herstructurering van de bestaande huurwoningen aan de Jan Arntzstraat dient rekening gehouden te worden met de aanleg van parkeerplaatsen ten behoeve van het MFA.

Daarnaast is rekening gehouden met een ontsluitingsmogelijkheid van de achterpercelen van de woningen Weverstraat 23 tot en met 35. In de toekomst zouden de eigenaren van deze gronden achter op het perceel vrijstaande woningen kunnen bouwen. De ontsluiting van deze achterpercelen is niet opgenomen in de herstructureringslocatie. Deze nieuwe ontsluiting zal op de bedoelde percelen aan de Weverstraat als een aanvullende ontsluitingsweg aangelegd moeten worden. Op deze wijze wordt een zo optimaal mogelijk ruimtegebruik verkregen in de met het voorliggende bestemmingsplan voorgestane ontwikkeling en zullen de particulieren zelf ook moeten investeren in de ontsluiting van hun achterpercelen.

De nieuwe woningen liggen aan twee haaks op de Jan Arntzstraat geplaatste woonstraten. Dit geeft een groot aantal voordelen:

- de open woonstraten geven daarmee een meer open straatwand dan in de huidige situatie het geval is;
- de diepte van de herstructureringslocatie kan optimaal verkaveld worden;
- de westelijke woonstraat kan voldoende parkeermogelijkheid bieden aan het MFA, direct grenzend aan het MFAterrein;
- de woonstraten bieden de mogelijkheid om in de toekomst een aanvullende woonstraat aan te leggen ten behoeve van de ontsluiting van woningen op het achterperceel van Weverstraat 23 tot en met 35.

In de nieuwe woonstraten vindt het parkeren bij de eindwoningen op eigen terrein plaats en zijn aanvullend haaksparkerenvakken opgenomen in de woonstraten maar ook in de Jan Arntzstraat. Hiermee is tevens het parkeerprobleem in deze straat opgelost.

In elke woonstraat is een straatwand opgenomen met een blok van 4 woningen en een blok van 3 woningen. De andere straatwand bevat het MFA en de nieuwe school (westelijke woonstraat) danwel een drietal geschakelde patiowoningen (oostelijke woonstraat).

3.1.3 Woningcategorieën

Vooralsnog zijn de in de verkavelingsschets opgenomen woningen als volgt in de prijscategorieën onderverdeeld:

- Als betaalbare woningen zijn de blokken van 4 en 3 woningen aangemerkt.
- Tot de middeldure categorie zijn de drie patiowoningen gerekend.

Met deze categorisering worden meer betaalbare woningen gerealiseerd dan volgens de KAN-normering noodzakelijk is. Bij de ontwikkelingen aan de zuidzijde van de Schoolstraat zal wellicht niet worden voldaan aan de KAN-normering. Beide plannen tezamen voldoen daar echter in elk geval wel aan.

3.2 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

De ontsluiting vindt plaats via de bestaande Schoolstraat en Jan Arntzstraat. Aanvullend worden 2 woonstraten haaks op de Jan Arntzstraat aangesloten.

Voor de Jan Arntzstraat wordt een herinrichting voorgesteld waarbij de chicanes worden verwijderd en aan de zijde van het MFA een breed trottoir wordt opgenomen. Aan de zuidzijde wordt een smallere loopstrook opgenomen met een langspaarkeerstrook. Bij de aansluiting van de nieuwe woonstraten komen snelheidsremmers.

Parkeren

Het parkeren vindt voor een klein gedeelte op het eigen terrein plaats. Daarnaast zijn haakspaarkeerplaatsen in de woonstraten en in de Jan Arntzstraat opgenomen. In de Schoolstraat wordt voor het MFA een strook langspaarkeerplaatsen toegevoegd.

Parkeerbalans

Uit de CROW parkeernormen volgt de volgende parkeerbehoefte in de huidige situatie:

	aantal	eenheid	parkeerkencijfer		parkeerbehoefte		pp eigen terrein				benodigd					
			min	max	min	max	ochtend	middag	avond		ochtend		middag		avond	
											min	max	min	max	min	max
school	4	groepen	0,5	1,0	2,0	4,0	0	100%	100%	0%	2,0	4,0	2,0	4,0	0,0	0,0
woningen betaalbaar	20	woning	1,4	1,7	28,0	34,0	12,5	50%	60%	100%	1,5	4,5	4,3	7,9	15,5	21,5
woningen midden	6	woning	1,8	1,9	10,8	11,4	5,9	50%	60%	100%	-0,5	-0,2	0,6	0,9	4,9	5,5
woningen duur	3	woning	2,0	2,2	6,0	6,6	4,6	50%	60%	100%	-1,6	-1,3	-1,0	-0,6	1,4	2,0
kiss and ride	60	leerlingen			3,0	8,4	0	100%	0%	0%	3,0	8,4	0,0	0,0	0,0	0,0
	23	groep 1-3	2,6	5,2												
	38	groep 4-8	0,4	3,2												
totaal											4,4	15,4	5,9	12,2	21,8	29,0
aantal parkeerplaatsen											11	11	11	11	11	11
overschot(-)/tekort(+)											-6,6	4,4	-5,1	1,2	10,8	18,0

Met de CROW parkeernormen wordt de volgende parkeerbehoefte in de toekomstige situatie berekend:

										benodigd						
			parkeerkencijfer		parkeerbehoefte		pp eigen terrein			ochtend		middag		avond		
	aantal	eenheid	min	max	min	max	ochtend	middag	avond	min	max	min	max	min	max	
school	4	groepen	0,5	1,0	2,0	4,0	0	100%	100%	0%	2,0	4,0	2,0	4,0	0,0	0,0
arts/consultatie	1	behandelk.	1,5	2,0	3,0	3,0	0	100%	100%	30%	3,0	3,0	3,0	3,0	0,9	0,9
verenigingsgebouw ¹	336	100 m² bvo	2,0	4,2	6,7	14,1	0	10%	40%	100%	0,7	1,4	2,7	5,6	6,7	14,1
grote zaal	156	100 m² bvo	6,0	11,0	9,4	17,2	0	10%	40%	100%	0,9	1,7	3,7	6,9	9,4	17,2
woningen goedkoop	22	woning	1,4	1,7	30,8	37,4	9,2	50%	60%	100%	6,2	9,5	9,3	13,2	21,6	28,2
woningen midden	8	woning	1,8	1,9	14,4	15,2	7,9	50%	60%	100%	-0,7	-0,3	0,7	1,2	6,5	7,3
woningen duur	4	woning	2,0	2,2	8,0	8,8	5,6	50%	60%	100%	-1,6	-1,2	-0,8	-0,3	2,4	3,2
kiss and ride	60	leerlingen			3,0	8,4	0	100%	0%	0%	3,0	8,4	0,0	0,0	0,0	0,0
	23	groep 1-3	2,6	5,2												
	38	groep 4-8	0,4	3,2												
totaal										13,5	26,5	20,7	33,6	47,5	70,9	
aantal parkeerplaatsen										63	63	63	63	63	63	
overschot(-)/tekort(+)										-49,5	-36,5	-42,3	-29,4	-15,5	7,9	

De situatie voldoet aan de normen en verbetert sterk ten opzichte van de huidige situatie.

In het verkavelingsplan zijn de parkeerplaatsen als volgt opgenomen:

Locatie	Aantal parkeerplaatsen in openbare ruimte
Westelijke woonstraat	16 haaksparkeren
Oostelijke woonstraat	6 haaksparkeren
Jan Arntzstraat noordzijde	24 haaksparkeren
Jan Arntzstraat zuidzijde (bestaand)	12 langsparkeren
Schoolstraat	5 langsparkeren
Totaal in openbare ruimte beschikbaar	63

Langzaam verkeer

Buiten de trottoirs zijn geen separate voorzieningen voor het langzaam verkeer opgenomen.

3.3 Water, groen en speelgelegenheid

Het plan biedt geen mogelijkheden voor een open waterberging. Voor het aspect water wordt verwezen naar de desbetreffende paragraaf in hoofdstuk 5.

Ten noorden van het MFA ligt een bestaande speelvoorziening voor de jongste jeugd.

¹ ASVV 1996

3.4 Beeldkwaliteit

Met de voorliggende beeldkwaliteitparagraaf wordt de visuele uitwerking van de aanbouwen aan het bestaande schoolgebouw en de herstructurering van de woningen vastgelegd. Deze paragraaf vormt het ontwerpkader en de inspiratiebron voor de ontwikkelaar en architect. Daarnaast vormt deze paragraaf het toetsingskader voor welstand. Er wordt onderlinge samenhang tussen de verschillende woningen nagestreefd. Met de inrichting van de openbare ruimte wordt hierop aangesloten.



De ambitie is een buurt te creëren die aansluit bij de bestaande woningen en het bebouwingsbeeld van Kekerdom en die tevens een eigen identiteit heeft. Uitgangspunt is een dorpse, kleinschalige bebouwing. De bebouwing heeft een lage goothoogte; een tot twee bouwlagen. In het dakvlak kunnen dakkapellen met hellende kap worden opgenomen. Ter onderbreking zijn haaks gekapte door de goot doorstekende geveldelen denkbaar. De twee kopwoningen aan de Jan Arntzstraat hebben een haakse kap en tonen daarmee een 'gezicht' (entree) naar deze straat. De andere woningen aan de nieuwe woonstraatjes hebben een langskap. De schoolaanbouw van het MFA heeft een gebogen lessenaarsdak met de hoge zijde gericht naar het bestaande gebouw.



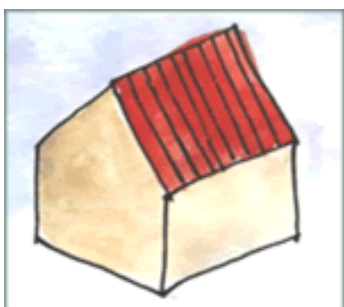
De patiowoningen in het oostelijke woonstraatje wijken af van de hiervoor beschreven beeldkwaliteit. De beperkte diepte van de percelen vraagt hier om een beperking in de bouwhoogte. De nokhoogte kan niet meer bedragen dan 8 m.

Aandachtspunt is de gevelindeling van de patiowoning die tevens aan de Jan Arntzstraat is gelegen. Deze gevel dient gevelopeningen te bevatten om een dode dichte gevel te voorkomen.

3.4.1 Basisinstrumenten beeldkwaliteit

Met de volgende basisinstrumenten dient de beoogde beeldkwaliteit behaald te worden:

- Herkenbare architectuur die aansluit bij de bestaande woningen in Kekerdom. Een goede referentie zijn de Hollandse 'scholen' (Delftse, Amsterdamse, Bossche);
- Metselwerk bestaat uit roodbruine bakstenen. Als accent is incidenteel wit keimwerk, met afwijkende plint (gemetseld of grijs gekeimd/gestuct) wenselijk;
- Houtwerk (ramen en kozijnen) is licht van kleur;
- Toepassing van zadeldaken bij de woningen en een lessenaarsdak bij de aangebouwde school. De hellingshoek bedraagt minimaal 25°;
- De daken van de woningen bestaan uit oranje/rode gebakken dakpannen (niet glimmend);
- Toevoegen van extra's, vormgegeven binnen de architectuur van de woning: veranda, erker, balkon, dakkapel, gemetselde schoorsteen, glas in lood, luiken. Of verbijzonderingen in het metselwerk zoals rollagen;



Traditionele kapvormen: zadeldak

Bovenstaande instrumenten moeten tot een beeld leiden dat aansluit bij de bestaande bebouwing aan de Jan Arntzstraat en de gehele buurt een kwaliteitsimpuls geeft.

3.4.2 Hoeksituaties

Daar waar ter hoogte van de koppen van bouwblokken zijkantsituaties ontstaan, gaat de voorkeur uit naar een met de woning mee ontworpen tuinmuur. Uitgangspunt is een lage muur in combinatie met open, te begroeien, constructies (bijvoorbeeld staal).

Garages staan niet op koppen van de bouwblokken aan de Jan Arntzstraat. Bij de patiowoning aan de Jan Arntzstraat presenteert de aanbouw zich met meerdere ramen in de naar buiten gekeerde zijgevel.



Referentie tuinmuur

3.4.3 Regenpijpen en goten

Het water afkomstig van de daken van de woningen en het MFA zal vanaf de kavel naar de openbare ruimte geleid moeten worden door middel van goten. Iedere woning krijgt bij oplevering een standaard goot met een goede aansluiting op de straat.

Het concept van het dorpse huis betekent ook de toepassing van traditionele bouwmaterialen. Dus geen pvc voor dakgoten, maar zink, roestvaststaal, staal of aluminium. Zo nodig behandeld door middel van poedercoating, galvaniseren, beitsen of polijsten voor een langere levensduur en ter voorkoming van uitloging. Bij voorkeur is het materiaalgebruik van de regenpijpen en dakgoten gelijk.

3.4.4 Beeldkwaliteit openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte moet aansluiten op de bestaande inrichting van de omgeving zodat deze herstructurering op natuurlijke

wijze opgenomen wordt in de omgeving. Het materiaalgebruik voor de rijbaan en de trottoirs in de woonstraten is gelijk aan de materialisering in de Jan Arntzstraat. De rijbaan en parkeerplaatsen verschillen niet van kleur. De onderlinge parkeervakken worden met minimale middelen aangeduid in grotere vlakken.

Tussen de haakspareervakken aan de noordzijde van de Jan Arntzstraat wordt een aantal bomen in groenvakken opgenomen die een vervolg vormen op de groene voorruimte bij het MFA en zo de Jan Arntzstraat een groener aanzicht geven. De bomen zijn van de 2^e grootte en zijn gebiedseigen.



De erfscheiding bestaat uit hagen en op de hoeken muren met begroeiing (zie kopje hoeksituaties).

DEEL B: VOORWAARDEN VOOR PLANONTWIKKELING

4 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 wordt gebruik gemaakt van de structuurvisie, het voormalige Streekplan Gelderland 2005. Voor de regio is het regionaal plan "Stadregio Arnhem – Nijmegen" van toepassing en de aanpassing van de "contour woningbouw" door de KAN-raad. 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 tot slot het Landschapsontwikkelingsplan.

4.1 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.

4.1.1 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 (Kekerdome 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.

Gesteld kan worden dat het voorliggende (herstructurerings)plan 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 het voorgestane plan goed binnen het streven in de Nota Ruimte om verstedelijking zoveel mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied te laten plaatsvinden.

4.2 Provinciaal en regionaal beleid

4.2.1 Streekplan Gelderland 2005 (Structuurvisie)

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening. Ook gemeenten krijgen een grotere eigen verantwoordelijkheid in het afhandelen van hun lokale zaken.

De structuurvisie is door Provinciale Staten vastgesteld. Hierin is het gebiedsgerichte en aspectgerichte beleid beschreven. Als algemene doelen heeft de provincie in de structuurvisie o.a. de volgende doelstellingen geformuleerd:

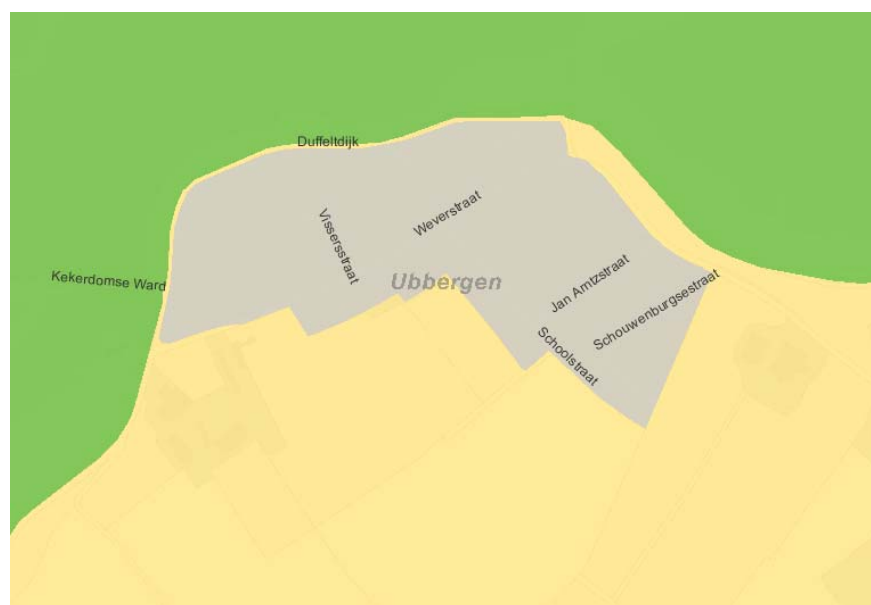
- de vitaliteit van het landelijk gebied en de leefbaarheid van daarin aanwezige kernen versterken;

- de waardevolle landschappen verbeteren en de EHS realiseren;
- de watersystemen veilig en duurzaam afstemmen op de veranderende wateraan- en afvoer en de benodigde waterkwaliteit;
- een gezonde en veilige milieu (basis) kwaliteit bewerkstelligen;
- bijdragen aan een evenwichtige regionaal gedifferentieerde ruimtelijke ontwikkeling, door de ruimtelijke kenmerken als inspiratiebron te hanteren in de ruimtelijke planning.

De structuurvisie hanteert als uitgangspunt dat de provincie op hoofdlijnen stuurt, wat een grotere beleidsvrijheid (en verantwoordelijkheid) voor regio's en gemeenten betekent. Uitbreidingslocaties voor wonen, 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.

Ruimtelijke hoofdstructuur

De provinciale ruimtelijke hoofdstructuur is weergegeven op de beleidskaart "Ruimtelijke hoofdstructuur". Op deze beleidskaart is aangegeven waar welke ruimtelijke ontwikkelingen en reserveringen (zoekzones e.d.) er in deze planperiode aan de orde zijn. Het groenblauwe en rode raamwerk op deze kaart vormen samen de provinciale ruimtelijke hoofdstructuur, waar de provincie zich intensiever bemoeit met ruimtelijke afwegingen.



Fragment kaart "ruimtelijke structuur": lichtgele kleur: multifunctioneel gebied

Kekerdom is op de beleidskaart "Ruimtelijke structuur" gelegen in een "multifunctioneel gebied" en wordt aan de zuidzijde begrensd door

"waardevol landschap" en aan de noordzijde door de "ecologische hoofdstructuur".

Multifunctioneel gebied

Het multifunctioneel gebied beslaat het grootste deel van de provincie. Het gebied omvat de steden, dorpen en buurtschappen buiten de provinciaal ruimtelijke hoofdstructuur en daarbij de waardevolle landschappen en het multifunctioneel platteland. In het provinciaal planologisch beleid wordt op deze gebieden geen expliciete provinciale sturing gericht.

Vitaliteit van de multifunctionele gebieden wordt bevorderd door planologische beleidsvrijheid voor samenwerkende gemeenten gericht op:

- Grondgebonden landbouw: de landbouw is en blijft een belangrijke economische drager voor een vitaal platteland.
- Vitale steden en dorpen: elke regio heeft buiten een stedelijk netwerk of een regionaal centrum veel verspreid liggende steden, dorpen en buurtschappen die tezamen het voorzieningenniveau bepalen. In en bij deze bebouwde gebieden moet de regionale behoefte aan 'dorps' wonen geacommodeerd kunnen worden, waarbij wordt gestimuleerd dat met dit ruimtelijk programma tegelijk wordt geïnvesteerd in de ontwikkeling van de groene en recreatieve omgevingskwaliteit.
- Nieuwe economische dragers: het betreft hier het bieden van werkgelegenheid buiten de landbouw. Deze nieuwe economische dragers kunnen vooral geacommodeerd worden in en bij bestaande kernen en in vrijgekomen agrarische bebouwing.

Waardevol landschap

Waardevolle landschappen zijn gebieden met (inter)nationaal en provinciaal zeldzame of unieke landschapskwaliteiten van visuele, aardkundige en/of cultuurhistorische aard, en in relatie daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. De "ensemble"-waarden van deze gebieden is groot, dat wil zeggen dat de samenhang tussen de verschillende landschapsaspecten groot is. Grondgebonden landbouw speelt een belangrijke rol bij het in stand houden van de landschapskwaliteiten. Het ruimtelijk beleid voor waardevolle landschappen is: behouden en versterken van de landschappelijke kernkwaliteiten.

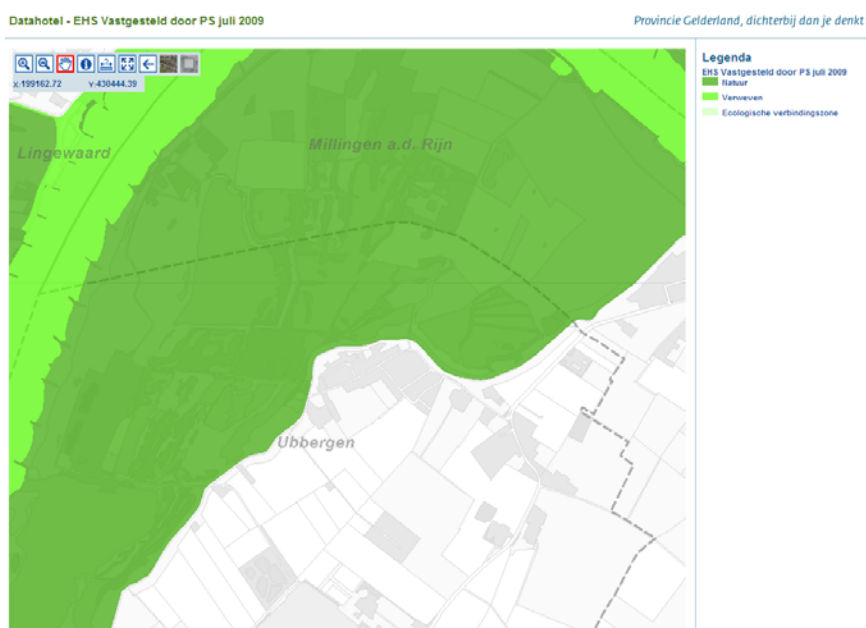
Voor de waardevolle landschappen als geheel geldt binnen de algemene voorwaarde dat de kernkwaliteiten worden versterkt, en bij inachtneming van het beleid voor functieverandering in het buitengebied een 'ja mits'-benadering voor het toevoegen van nieuwe bouwlocaties en andere ruimtelijke ingrepen. Voor zover de waardevolle landschappen deel uitmaken van het multifunctioneel gebied is de voorwaarde dat de nieuwe bebouwing past binnen de door de regio vast te stellen of reeds bepaalde zoekzones voor stedelijke functies of zoekzones landschappelijke

versterking, en dat recht wordt gedaan aan de kernkwaliteiten van de betreffende landschappen. Deze zoekzones worden in een streekplanuitwerking vastgelegd.

In de waardevolle landschappen is lokale en regionale ontwikkeling mogelijk. Aard, omvang en vormgeving in samenhang met de kernkwaliteiten zijn bepalend. Voor een overzicht van de kernkwaliteiten wordt verwezen naar de Streekplanuitwerking waardevol landschap.

Ecologische hoofdstructuur

De EHS zoals herbegrenst en vastgesteld door Provinciale Staten in juli 2009 levert voor de omgeving van Kekerdom het volgende beeld op:



Buiten de kern Kekerdom liggen een aantal belangrijke groenelementen zoals te zien is op de kaart. Op deze wijze behoort een aanzienlijk deel van het omringende gebied van de kern van Kekerdom tot de EHS, hetzij als directe natuur (het overgrote deel van de uiterwaarden) dan wel als verwevingsgebied (stroomgebied van de Waal). Het hoofddoel van het ruimtelijk beleid voor de EHS is het bijdragen aan een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden en natuurlijke cultuurlandschappen.

Globaal grenst de EHS aan de noordzijde aan het dorp Kekerdom. De EHS begrenzing ligt grosso modo op het buitendijkse talud van de dijk dat aan de uiterwaarden grenst. De weg op de dijk behoort niet meer tot EHS gebied, daarmee valt de EHS nergens binnen het plangebied zelf. Er bevindt zich geen bebouwing binnen deze zone. Onderhavig plan leidt niet tot aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS.

Ruimtelijke ontwikkeling

Hoofddoel van het streekplanbeleid is het scheppen van ruimte voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak. Een overzicht daarvan is opgenomen op de beleidskaart "Ruimtelijke ontwikkeling".

Op de beleidskaart "Ruimtelijke ontwikkeling" zijn voor de omgeving van Kekerdome geen andere ontwikkelingen opgenomen dan diegene die met de aanduiding "multifunctioneel gebied" op de Ruimtelijke structuurkaart mogelijk worden gemaakt.

Zoekzones voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn in het als uitwerkingsplan fungerende Regionaal plan 2005-2020 opgenomen.

Met de herstructurering wordt uitwerking gegeven aan het "dorps" wonen. Ten aanzien van de voorliggende herstructurering kan worden gesteld, dat deze past binnen het in het streekplan opgenomen beleid.

4.2.2 Streekplanuitwerking waardevol landschap

Deze streekplanuitwerking bestaat uit een uitwerking van de kernkwaliteiten landschap en cultuurhistorie die in het streekplan voor de Waardevolle landschappen zijn vastgesteld. Voor een goede doorwerking naar (boven)lokale ruimtelijke plannen en inrichtingsplannen, en voor een goede invulling van de basisafwegingsformules 'nee, tenzij' en 'ja, mits' is het nodig om meer concreet aan te geven om welke landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten het gaat, waar deze voorkomen en hoe ermee om te gaan. De uitwerking komt tevens tegemoet aan de vraag van het Rijk aan de provincie (Nota Ruimte) om de wezenlijke kenmerken en waarden van Nationale landschappen te beschrijven.

Voor de (delen van) Waardevolle landschappen die niet in de EHS en/of Waardevolle open gebieden liggen, geldt het 'ja, mits'-regime: activiteiten zijn toegestaan mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt. Dat betekent dat ontwikkelingen van allerlei aard mogelijk zijn, waarbij overigens wel geldt dat deze landschappen zich niet lenen voor grootschalige verstedelijking.

Wanneer een van de in het geding zijnde kernkwaliteiten wordt aangetast, maar andere kernkwaliteiten worden versterkt, en er over het geheel genomen sprake is van versterking van de kernkwaliteiten, kan dit acceptabel zijn.

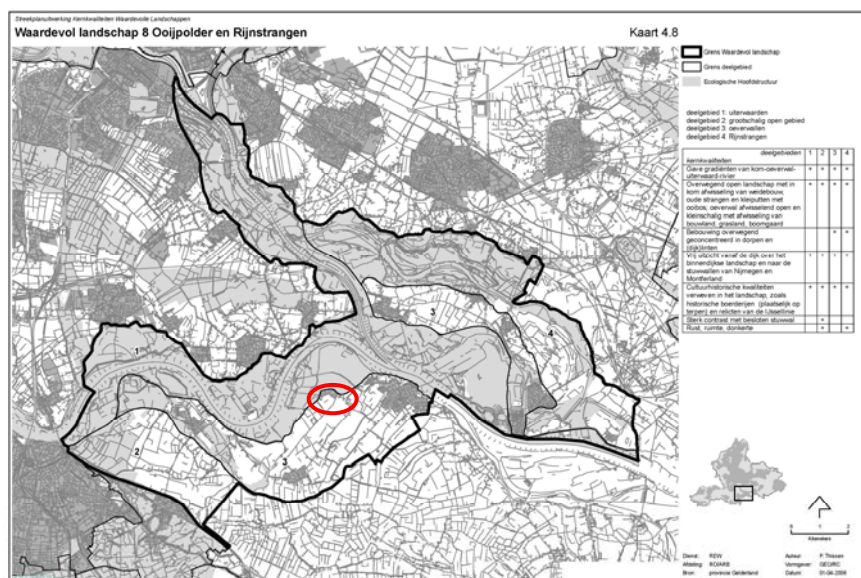
Het Ooijpolder en Rijnstrangen gebied maakt onderdeel uit van het Nationale landschap Gelderse Poort.

De kernkwaliteiten voor het landschap "Ooijpolder en Rijnstrangen" zijn:

- Gave gradiënten van kom - oeverwal - rivier en dynamiek van de rivieren.
De grootste open kom ligt in zeldzaam fraai contrast tegen de stuwwal bij Nijmegen-Ubbergen-Beek. De oeverwallen zijn relatief

smal en klein, samenhangend met de zeer vele tracéwisselingen die de rivier heeft gekend.

- Overwegend open landschap met in de kom afwisseling van weidebouw, oude strangen en kleiputten met oobos; oeverwal afwisselend open en kleinschalig met afwisseling van bouwland, grasland, boomgaard.
- Nabij de Duitse grens komt een heggenlandschap voor dat aansluit bij het oude cultuurlandschap van de Duffelt aan gene zijde.
- 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 talrijke historische boerderijen, plaatselijk op terpen (hier pollen genoemd), en relictten van de IJssellinie.
 - Sterk contrast met besloten stuwwal.
 - Rust, ruimte, donkerte.



Beleidskaart Waardevol landschap 8: Ooijpolder en Rijnstrangen (in het rood Kekerdom en directe omgeving)

Kekerdom is gelegen in het deelgebied Oeverwallen. Bij ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de kwaliteiten van het landschap.

Zo kan in dit deelgebied voor Kekerdom met name gedacht worden aan een compacte bouwwijze.

De kernkwaliteiten van het landschap mogen bij de uitwerking van de plannen niet worden aangetast en dienen waar mogelijk te worden versterkt (ja, mits benadering).

4.2.3 Ruimtelijke Verordening Gelderland

Door Gedeputeerde Staten is de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld.

Onderzocht is of de voorliggende ontwikkeling in strijd is met dit nieuwe beleidsdocument en de eisen van de verordening.

De voorliggende locatie is gelegen binnen de thema's: waardevol landschap, verstedelijking algemeen, nationaal landschap en recreatie. Het betreft hier echter een (herstructurerings)gebied dat geheel gelegen is binnen een door de KAN-raad vastgestelde Contour Woningbouw. Bij de vastlegging van deze contour heeft reeds een afweging met betrekking tot o.a. deze thema's plaatsgevonden en kan gesteld worden dat de voorgestane ontwikkeling niet in strijd is met de waarden binnen deze thema's.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionaal plan 2005-2020

De stadsregio Arnhem-Nijmegen heeft haar strategisch ruimtelijk beleid vastgelegd in het Regionaal plan 2005-2020. Dit Regionaal Plan wordt door de provincie Gelderland beschouwd als uitwerking van het Streekplan Gelderland (voor de periode) 2005-2015 en daarmee als toetsingskader voor gemeentelijke (bestemmings)plannen.

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

In dit Regionaal Plan kiest de stadsregio voor herstructurering, herontwikkeling en transformatie van de bestaande ruimte. Dit in tegenstelling tot het vorige regionale structuurplan, dat vooral gericht was op uitbreidingen, nieuwe infrastructuur en nieuwe bedrijventerreinen.

Met het Regionaal Plan zet de stadsregio in op het gezamenlijk uitvoeren van tien strategische projecten die van groot belang zijn voor de ontwikkeling van de regio:

1. Verbeteren van aansluiting op Europese infrastructuurnetwerken
2. Verknopen bus en trein tot één samenhangend regionaal OV-netwerk;
3. Stedelijke ontwikkeling rondom enkele multimodale knooppunten;
4. Herstructurering van bestaande bedrijventerreinen en hoofdwegennet;
5. Ruimte voor innovatie: creative industry, kennis/ICT, wellness/hospitality;
6. Versterken grootstedelijk klimaat van Arnhem en Nijmegen;

7. Ontwikkeling van de eigenheid en identiteit van dorpen;
8. Regionaal landschapspark: recreatief routenetwerk ontwikkelen;
9. Kwaliteitsverbetering van de natuur (in en om de stad);
10. Zichtbaar maken van cultuurhistorische relictten en monumenten.

Alleen punt 7 heeft een directe relatie met de voorgestane herstructurering: door binnen het dorp de mogelijkheid te creëren kwalitatieve nieuwbouw te genereren, kan de identiteit van de dorpen worden versterkt vanuit een duurzaam toekomstperspectief. Het Regionaal Plan voorziet daarvoor in een dorpentypologie: een typologie die uitspraken doet over de karakteristieke (historisch gegroeide) dorpsstructuur, bewoningsvorm en landschappelijke context. De gekozen typologie is gebaseerd op vorm, ligging, ontwikkeling en sociaal-economische functie van 'archetypische' dorpen die in de regio voorkomen. De dorpen zijn te benoemen als: oeverwaldorp, rond oeverwaldorp, dijkdorp, esdorp, villadorp of kasteeldorp. Kekerdorp kan getypeerd worden als een oeverwaldorp: gestrekt esdorp van de rivierklei (oude kleinederzetting) met een lineair patroon (parallel op de oeverwal) met de rivier, dijken, wielen en hoogstamboomgaarden als karakteristieke elementen.

Beleidskaart

Op de beleidskaart zijn voor Kekerdom en omgeving geen specifieke gebiedsdoelstellingen aangegeven. Wel ligt er om de bestaande kern een "Contour woningbouw".



Fragment beleidskaart Regionaal Plan 2005-2020 (in rood het plangebied)

Binnen de "Contour woningbouw" bepalen de gemeenten zelf de te ontwikkelen locaties en de aantallen nieuw te bouwen woningen. Uiteraard moet bij de uitwerking van de plannen niet alleen rekening worden gehouden met de specifieke regionale beleidsregels, maar ook met die uit het nationaal ruimtelijk beleid en het streekplan, alsmede wet- en regelgeving. De programmering van de woningbouw dient plaats te vinden met in achtname van de in de per gemeente vastgestelde kwalitatieve afspraken en inspanningsverplichtingen in de Concessies Wonen. Tenminste 50% van de woningen dient in de betaalbare huur en koop gebouwd te worden.

De op de beleidskaart opgenomen aanduidingen voor "Zoekrichting voor uitbreiding woningbouw" bieden uitbreidingsmogelijkheden, waarvan de gemeenten gebruik kunnen maken, onder de voorwaarde dat 90% van de woningen worden gebouwd in de betaalbare huur en/of koopsector, zoals gedefinieerd in de Concessies Wonen.

Het voorliggende herstructureringsgebied ligt op de beleidskaart binnen de contour woningbouw.

De met het voorliggende bestemmingsplan voorgestane ontwikkelingen behelst een herstructurering van het bestaande bebouwd gebied. De identiteit van het oeverwalsdorp Kekerdorp dient daarbij niet uit het oog verloren te worden: behoud van het lineaire patroon is echter niet in de verkaveling doorgezet omdat voorrang is gegeven aan het verkrijgen van een meer kleinschalige en dorpse sfeer in de Jan Arntzstraat.

4.3.2 KAN-Woonvisie en Concessiebeleid KAN 2004

De Woonvisie geeft de belangrijkste uitgangspunten en voorwaarden voor het wonen in de regio, waarbij de woonkeuzevrijheid van bewoners centraal staat. Bewoners moeten kunnen kiezen voor koop of huur, voor rust of bedrijvigheid, voor duur of goedkoop. Om te zorgen dat er iets te kiezen valt, moeten er wel verschillende typen woningen worden aangeboden.

Om te stimuleren dat in hoog tempo nieuwe woningen worden gebouwd is, samen met de gemeenten, het Concessiebeleid KAN 2004 ontwikkeld. Hiermee heeft de gemeente de vrijheid om, naast goedgekeurde uitbreidingslocaties, in bestaand bebouwd gebied alle bouwcapaciteit te benutten, zonder dat dit door contingenten (aantallen) wordt beperkt. Het concessiegebied is met bebouwingsgrenzen (Contour Woningbouw) beperkt.

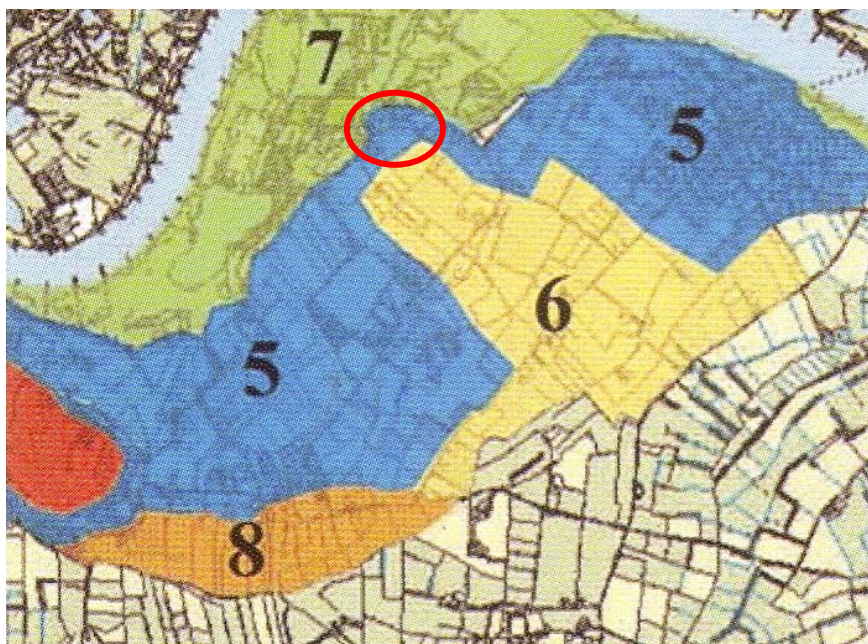
4.3.3 Regionaal landschapsontwikkelingsplan (LOP)

Voor de gemeenten Groesbeek, Millingen a/d Rijn, Ubbergen

Het regionaal landschapsontwikkelingsplan (vastgesteld 15 juli 2004) richt zich op de ontwikkeling van het landschap in brede zin. Niet alleen het aanzicht van gebieden wordt erin behandeld, maar ook de ecologie, cultuurhistorie, sociaal-economische ontwikkelingskansen en waterhuishouding komen aan de orde.

In het Regionaal Landschapsontwikkelingsplan is het landelijk gebied onderverdeeld in 4 verschillende landschappen met een eigen karakteristiek. Het landschap rondom de kern Kekerdorp (van Ooij tot en met Millingen), De Duffelt, wordt daarin als één van de 4 verschillende landschappen van het landschapsontwikkelingsgebied onderscheiden.

Het landschap van De Duffelt is vervolgens onderscheiden in 4 deelzones met een eigen uiterlijk, eigen grondgebruik en eigen drijvende krachten. Als geheel is het een landschap waar wandelende en fietsende stedelingen uit het hele land willen verpozen, zowel in het open landschap van De Duffelt als in de nieuwe natuur van de Millingerwaard.



Landschap De Duffelt met 4 typerende zones

Kekerdom en de direct omringende binnendijkse gronden van de kern vallen onder de typerende zone de “Duffeltse Zoom” (deelzone 5) genoemd. De Duffeltse Zoom is een vernieuwingszone met dorpen, bedrijvigheid, recreatie en nieuwe landgoederen in robuuste beslotenheid van de oeverwal. Het beeld dat beschreven wordt van deze zone is dat van een zone achter de dijk met dijkwoningen, veel boomgaarden (veelal laagstam) en elzenhagen, dat gelegen is tussen buitendijks natuurgebied en binnendijks, open agrarisch productielandschap van 't Zeeland (westelijk gelegen gebied). De dorpen zorgen hier voor beslotenheid, maar de buitenwijken liggen “koud” aan het open, agrarisch gebied. Dat geldt ook voor de nieuwe bedrijvigheid tegen de dorpen aan.

Tussen Leuth en Kekerdom bestaat de Duffeltse Zoom uit een zone met zandafgravingen en bosaanplant. Dit is een potentiële locatie voor recreatieve ontwikkelingen. Overigens hebben twee van de agrarische bedrijven in dit gebied plannen voor omvorming van hun bedrijf tot landgoed.

De visie op de ontwikkeling van het landschap van de Duffeltse Zoom geeft aan dat het een vernieuwingszone achter de Duffeltdijk betreft waarin oojsingels en boomgaarden houvast en allure geven. Deze zone is de afgelopen jaren al veel veranderd. Dorpen zijn uitgebreid, met woonwijken maar ook met bedrijventerrein, er zijn zandafgravingen verricht en aan de andere kant van de dijk is een groot spraakmakend en publieksaantrekkelijk natuurontwikkelingsproject in uitvoering.

Het ligt in de lijn der verwachtingen dat de veranderingsprocessen in deze zone door zullen zetten. Als de recreatieve ontwikkeling rond de

zandafgravingen en in de Millingerwaard zich verder doorzetten dan kunnen agrarische bedrijven langs de dijk hiervan meeprofiteren door hun bedrijf te verbreden. Er zijn plannen voor twee nieuwe landgoederen. Om dit niet te laten leiden tot het ontstaan van een rommelzone wordt voorgesteld om juist in deze zone een stevige groenstructuur te stimuleren.

Dit biedt ook de mogelijkheid om de ommetjes vanuit de dorpen die nu heel moeilijk te maken zijn te koppelen aan die groenstructuur.

Voor de voorliggende herstructurering binnen de kern Kekerdom is bij de verdere planvorming het versterken van de kleinschalige dorpse sfeer in de Jan Arntzstraat als uitgangspunt gehanteerd.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Bestemmingsplan

Voor de voorgestane herstructureringslocatie vigeert het bestemmingsplan Kern Kekerdom.



Bestemmingsplan kern Kekerdom

Het bestemmingsplan Kern Kekerdom speelt niet in op de voorliggende ontwikkeling. De bestemming wijzigt nauwelijks: de gronden behouden een maatschappelijke en woonbestemming en krijgen aanvullend voor een gedeelte een verkeersbestemming ter ontsluiting van de nieuwe woningbouwstructuur.

4.4.2 Totaalvisie Wonen, Werken en Voorzieningen



Ontwikkelingslocaties in Kekerdom

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 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 kwalitatief woonprogramma dienen te versterken.

Voor de kern Kekerdom is hierin opgenomen de kleinschaligheid van het dorp en de ligging omringd door natuur als de grootste kwaliteiten van het dorp worden gezien. Verwacht wordt dat er een vergrijzing optreedt. Hier zijn mogelijkheden voor uitbreiding van het gewilde groene en landelijk en open woonmilieu.

4.4.3 Naar vitale kernen

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

Voor geheel Kekerdom ontstaat het volgende beeld:

Uit de analyse van de ontwikkeling van de gemeente herleiden we een aantal conclusies ten aanzien van het 'vitaliteitsscenario'. Dat vertalen we voor de kern naar een bijbehorende huishoudensontwikkeling.

In Kekerdom is toevoeging van tussen 20 en 35 woningen gewenst ten behoeve van een vitale ontwikkeling. Plancapaciteit is beperkt tot nog geen 20 woningen. Een vitale ontwikkeling vraagt een voortvarende ontwikkeling van de kernen.

De herstructurering vult een klein gedeelte van deze bouwopgave met uitsluitend ééngezinswoningen.

4.4.4 Archeologie

Ruimtelijke plannen en projecten die archeologische gegevens in de bodem kunnen aantasten, moeten zo veel mogelijk rekening houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Het door Nederland geratificeerde Verdrag van Malta bepaalt dat in beginsel de waarden in de bodem worden bewaard en dat bij ruimtelijke planvorming waarmee het archeologisch bodemarchief is gemoeid, de initiatiefnemer in een vroeg stadium een archeologisch (voor)onderzoek moet hebben uitgevoerd.

Door de gemeente Ubbergen is in de zomer van 2004 een archeologische beleidsadvieskaart vastgesteld waarmee op basis van de verwachtingswaarde en de omvang van de te roeren gronden is bepaald of er een archeologisch onderzoek noodzakelijk wordt geacht. Het is een kaart die op perceelsniveau inzichtelijk maakt waar bekende archeologische waarden zich bevinden en wat de kans is deze aan te treffen, zowel in de bebouwde kom als in het landelijk gebied.



Fragment archeologische beleidsadvieskaart: oranje is hoge archeologische verwachting, met indicatie ligging plangebied

Op deze archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Ubbergen staat met betrekking tot de planlocatie aangegeven dat de archeologische verwachting hoog is.

Voor de gebieden met een hoge archeologische verwachting is het beleidsadvies: Streven naar behoud in de huidige staat (streven naar extensieve vormen van grondgebruik). Bodemingrepen dieper dan de bouwvoor vermijden. Bij planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening zijn vroegtijdig archeologisch veldonderzoek (inventariserend archeologisch onderzoek) en streven naar inpassing van terreinen met een archeologische status het uitgangspunt. Bij selectiekeuze en planvorming zou de voorkeur gegeven moeten worden aan gebieden met een middelmatige archeologische verwachting boven gebieden met een hoge archeologische verwachting.

Voor het voorliggende herstructureringsgebied is een vroegtijdig archeologisch onderzoek noodzakelijk omdat de grond dieper dan de bouwvoor zal worden geroerd.

4.4.5 Standaardisatie inrichting openbare ruimte

De gemeente heeft een richtlijn “Standaardisatie inrichting openbare ruimte” (versie oktober 2007) vastgesteld. De verkaveling en inrichting zullen worden getoetst aan deze regels. Binnen de geformuleerde uitgangspunten bestaat bewegingsvrijheid om creatieve inrichtingen te realiseren. Het gaat om het minimaal gewenste niveau dat behaald dient te worden. De criteria hebben betrekking op de duurzaamheid van materialen, uniformiteit, gewenste ruimtebeslag en positie in de openbare ruimte.

4.4.6 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.

4.4.7 Speelruimtebeleid

Speelvoorzieningen moeten voldoen aan de algemene beleidsuitgangspunten van het gemeentelijk speelruimtebeleid (concept):

- De gemeente draagt primair de verantwoordelijkheid voor de openbare speelterreinen en de inrichting daarvan.
- Er zal gestreefd moeten worden naar een aanbod van speelvoorzieningen en ontmoetingsplekken dat overeenkomt met de behoefte aan cq. wenselijkheid van de voorzieningen in Ubbergen, voor alle leeftijdscategorieën tot en met 18 jaar.
- 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 VROM 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, eventuele “natuurlijke” speelplekken en de leeftijdsopbouw van de jeugd in de omgeving.
- Buurtbewoners worden gestimuleerd om zelf mee te denken over de inrichting van de speelterreinen. Zij worden door inspraak en zelfwerkzaamheid betrokken bij het onderhoud, de aanleg, het toezicht en de renovatie van speelvoorzieningen.
- 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 de speeltoestellen in principe aangepast kunnen worden. Het opheffen van een speelterrein is daarbij een uiterste maatregel.
- De speelterreinen en de toestellen dienen aan de veiligheidseisen van het Attractiebesluit te voldoen.
- 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 te worden bewaakt.

In het speelruimteplan is dus 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)
- tieners (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 meter	2	Blokniveau	3 ha
5 - 13 jaar	300 a 400 meter	5	Buurniveau	50 ha
13 - 19 jaar	800 a 1.000 meter	15	Wijkniveau	300 ha

4.5 Volkshuisvestingsbeleid: nieuw woningbouwprogramma 2010-2025

Op dit moment staat de Stadsregio Arnhem-Nijmegen voor een nieuwe verstedelijkingsopgave die een looptijd heeft van 2010 tot 2020. Medio 2010 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 dat de gemeenteraad is vastgesteld.

4.5.1 Bevolking gemeente Ubbergen

De gemeente Ubbergen telt ca 9.320 inwoners per 1 januari 2008. De inwoners zijn gehuisvest in 3.965 woningen, 182 wooneenheden en 3 bijzondere woongebouwen met een capaciteit van samen 373 plaatsen.

De samenstelling van de bevolking en het woningaanbod per kern, de verwachte huishoudensontwikkeling in de periode 2006 – 2020 alsmede de ontwikkeling van de doelgroepen op de woningmarkt in de betreffende perioden zijn in onderstaande tabellen weergegeven.

Ubbergen, samenstelling bevolking en woningaanbod per kern per 1.1.2008

	kern Berg en Dal	kern Beek	kern Ubbergen	kern Ooij	kern Leuth	kern Kekerdor	Overig gebied	Gemeente Ubbergen
Aantal inwoners	385	3.450	485	2.365	1.785	590	260	9.320
Aantal woningen	278	1.415	197	999	742	236	98	3.965

Bron: CBS - Bevolkingsstatistiek.

In de Primos-prognose 2007 van het ministerie van VROM, is een prognose voor de huishoudensontwikkeling voor Ubbergen aangegeven.

Gemeente Ubbergen	2006	2010	2015	2020
Huishoudens totaal	4.112	4.170	4.216	4.247
Alleenstaanden	1.326	1.535	1.715	1.848
Eenoudergezinnen	179	182	205	224
Samenwonenden zonder kinderen	1.406	1.378	1.312	1.272
Samenwonenden met kinderen	1.181	1.062	972	893
Overige huishoudens	20	13	12	10

Bron: VROM

Huishoudensprognose naar leeftijd

Gemeente Ubbergen	2006	2010	2015	2020
Huishoudens totaal	4.112	4.170	4.216	4.247
15-29 jaar	288	236	219	251
30-44 jaar	1.065	974	834	735
45-64 jaar	1.613	1.652	1.571	1.501
65-74 jaar	616	656	806	852
75 jaar en ouder	530	652	786	908

Bron: VROM

Als het aantal huishoudens gelijk wordt gesteld aan het aantal woningen dan zou Ubbergen in de periode 2008 – 2020 op basis van de primos-prognose van VROM nog ca 280 woningen moeten bouwen. Met een gemiddelde woonbezetting van 2,12² personen per huishouden in 2020 betekent dit dat de bevolkingsomvang van Ubbergen daalt naar ca 9004 inwoners.

Uit deze VROM-prognose voor Ubbergen blijkt dat op basis van een autonome bevolkingsontwikkeling de huishoudens met kinderen flink afneemt en het aantal alleenstaanden fors toeneemt. Deze prognose betekent voor de gemeente dat weliswaar het aantal huishoudens toeneemt maar dat door de veranderende huishoudenssamenstelling een onevenwichtige bevolkingssamenstelling ontstaat. Daardoor zal het voorzieningenniveau voor de vitaliteit van de kernen wordt aangetast. De gemeente wil aan de hand van het reeds ingezette woon- cq volkshuisvestingsbeleid deze huishoudensontwikkeling bijsturen conform het door de gemeenteraad vastgestelde vitaliteitsscenario, op basis van de raadsnota 'Naar vitale kernen'.

² Volgens de Primos-prognose 2007 groeit het aantal huishoudens en daalt het aantal personen. Dit betekent dat de huishoudens gemiddeld nog steeds kleiner worden. De gemiddelde huishoudensgrootte zal dalen van 2,26 in 2006 naar 2,12 in 2020 en 2,07 in 2030.

De gemeente Ubbergen zet zich primair in voor het behoud van draagvlak voor voorzieningen als het basisonderwijs, kinderopvang ca, lokale commerciële en non-commerciële voorzieningen, zorgvoorzieningen en voorzieningen voor verenigingen (sportvelden en accommodaties). Hierdoor wordt een goede sociale structuur behouden / verkregen welke noodzakelijk is voor de vitaliteit van de dorpen. Tevens wordt met deze ontwikkelingen een woonomgeving gerealiseerd met aantrekkelijke woonmilieus.

De opbrengsten uit de (woning)bouwprojecten zijn voor de realisatie van deze uitgangspunten noodzakelijk. Voorbeelden zijn: de realisatie van het MFA in Beek, de op handen zijnde voorgenomen concentratie/bundeling van voorzieningen in Ooij en Leuth(zuid) in relatie tot de verplaatsing van de sportvelden, de realisatie van een multifunctionele accommodatie in combinatie met een basisschool in Kekerdorp, de centrumontwikkelingen in Beek, Leuth en Ooij.

Ook wordt op diverse plekken in de dorpen nieuwbouw gerealiseerd als gevolg van het beëindigen of verplaatsen van bedrijven en herstructurering van verouderde voorraad. Voor de gemeente Ubbergen zijn al deze vitale ontwikkelingen van groot belang.

Primair bouwt de gemeente 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.

Op basis van de raadsnota 'Naar vitale kernen' is een gemeentelijk vitaliteitsscenario opgesteld (periode 2006 – 2015) dat uit gaat van de volgende demografische uitgangspunten: een woningbehoefte van +310, een migratiesaldo van +460 en een bevolkingsgroei van +200. Op basis van dit scenario zou de gemeente in de periode tot 2015 kunnen groeien naar ca 9500 inwoners.

Gemeente Ubbergen, ontwikkeling doelgroepen op de woningmarkt

	2005		2010		2015	
Kleine 'jonge' huishoudens laag inkomen	910	23%	830	21%	852	21%
Gezinnen laag inkomen	1.191	30%	1.128	28%	1.085	27%
Gezinnen hoog inkomen	348	9%	341	9%	341	8%
Ouderen laag inkomen	292	7%	292	7%	269	7%
'Jonge' ouderen hoog inkomen	920	23%	1.026	26%	1.074	27%
'Oude' ouderen hoog inkomen	357	9%	397	10%	426	11%
Totaal	4.018	100%	4.013	100%	4.047	100%

Bron: Companen. Rapport woningmarktanalyse 28 maart 2006

De gemiddelde inkomenspositie binnen de gemeente brengt met zich mee dat de inwoners grotendeels zijn aangewezen op betaalbare woningen. Het aandeel 65-plussers groeit gestaag. De komende (10) jaren zal naar verwachting de vergrijzing verder doorzetten. Beek en Berg en Dal zijn de meest vergrijzde kernen van de gemeente. Dit heeft in hoofdzaak te maken met de voorzieningen van ouderen in deze kernen. In de gemeente Ubbergen is de bevolking de afgelopen 10 jaar vergrijzd en ontgroend. Per 1 januari 2000 was dit nog 17% of 1.570 inwoners die 65 jaar of ouder waren. Per 1 januari 2008 is het aantal inwoners van 65 jaar of ouder al gestegen naar 19,6%.

Gemeente in Cijfers , 2000 ³	Berg en Dal (ged)	Beek	Ubbergen	Ooij	Leuth	Kekerdorp	Overig	Totaal
Woningvoorraad totaal [woningen]	279	1.385	190	899	691	238	97	3.779
Bevolking totaal [aantal]	395	3.460	545	2.235	1.775	595	255	9.260
Gemiddelde huishoudensgrootte	1,42	2,50	2,87	2,49	2,57	2,50	2,63	2,45
Bevolking lft. t/m 14 jaar [aantal]	20	515	110	330	370	140	30	1.515
% bevolking lft. t/m 14 jaar	5,1%	14,9%	21,4%	14,7%	21%	23%	11,8%	16,6%
Bevolking lft. 15-64 jaar [aantal]	145	2.160	365	1.655	1.230	400	190	6.145
% bevolking lft. 15-64 jaar	36,7%	62,4%	70,9%	73,7%	69,9%	65,6%	74,5%	66,4%
Bevolking lft. 65+ jaar [aantal]	230	75	40	260	160	70	35	1.570
% bevolking lft. 65+ jaar	58,2%	%	7,3%	11,6%	9%	11,8%	13,7%	17%

Bronnen: CBS – Bevolkingsstatistiek en ABF Research - Systeem woningvoorraad (Sysvov)

Gemeente in Cijfers , 2008 ⁴	Berg en Dal (ged)	Beek	Ubbergen	Ooij	Leuth	Kekerdorp	Overig	Totaal
Woningvoorraad totaal [woningen]	278	1.415	197	999	742	236	98	3.965
Bevolking totaal [aantal]	385	3.450	485	2.365	1.785	590	260	9.320
Gemiddelde huishoudensgrootte	1,38	2,44	2,46	2,37	2,41	2,50	2,65	2,35
Bevolking lft. t/m 14 jaar [aantal]	25	545	85	410	360	100	55	1.580
% bevolking lft. t/m 14 jaar	6,4%	15,8%	17,3%	17,3%	20,2%	17,1%	21,2%	16,9%
Bevolking lft. 15-64 jaar [aantal]	165	2.060	345	1.570	1.195	425	155	5.915
% bevolking lft. 15-64 jaar	42,3%	59,7%	70,4%	66,2%	66,9%	72,6%	59,6%	63,5%
Bevolking lft. 65+ jaar [aantal]	195	845	60	385	230	60	50	1.825
% bevolking lft. 65+ jaar	50,6%	24,5%	12,4%	16,3%	12,9%	10,2%	19,2%	19,6%

Bronnen: CBS – Bevolkingsstatistiek en ABF Research - Systeem woningvoorraad (Sysvov)

Analyse Cijfers , 2000 - 2008 ⁵	Berg en Dal (ged)	Beek	Ubbergen	Ooij	Leuth	Kekerdorp	Overig gebied	Totaal
Woningvoorraad totaal [woningen]	- 1	+ 30	+ 7	+ 100	+ 51	- 2	+ 1	+ 186
Bevolking totaal [aantal]	- 10	- 10	- 60	+ 130	+ 10	- 5	+ 5	+ 60
Bevolking lft. t/m 14 jaar [aantal]	+ 5	+ 30	- 25	+ 80	+ 20	- 40	+ 25	+ 65
Bevolking lft. 15-64 jaar [aantal]	+ 20	- 100	- 20	- 85	- 35	+ 25	- 45	- 230
Bevolking lft. 65+ jaar [aantal]	- 35	+ 70	+ 20	+ 125	+ 70	- 10	+ 15	+ 255

Bronnen: CBS – Bevolkingsstatistiek en ABF Research - Systeem woningvoorraad (Sysvov)

³ Door afronding van de cijfers zijn er kleine verschillen in de 'vierkant- en/of totaalstelling'

⁴ idem, voetnoot 5.

⁵ idem, voetnoot 5.

MIGRATIE GEMEENTE UBBERGEN periode 2000 tot 2008

jaar	totaal per 1 jan.	geboren	overleden	saldo	gevestigd	vertrokken	saldo	totaal per 31 dec.	
2000	9264	127	118	9	454	452	2	9.275	11
2001	9275	81	111	-30	480	464	16	9.261	-14
2002	9261	109	115	-6	537	542	-5	9.250	-11
2003	9250	105	132	-27	542	403	139	9.362	112
2004	9362	93	113	-20	592	462	130	9.472	110
2005	9472	81	98	-17	478	532	-54	9.401	-71
2006	9401	78	126	-48	535	519	16	9.369	-32
2007	9369	69	102	-33	508	519	-11	9.325	-44
SALDO		743	915	-172	4.126	3.893	233		61

Bron: GBA – gemeente Ubbergen.

(Bevolkings)analyse. Wat zeggen de cijfers?

- In de periode 2000 – 2008 is de woningvoorraad toegenomen met 186 woningen. Er is met name gebouwd in Ooij (100 woningen), Leuth (51 woningen) en Beek (30 woningen). Dit heeft te maken met de planologische (on)mogelijkheden in de dorpen.
- In deze periode is de bevolking in Ubbergen gegroeid met ca 60 inwoners. Het dorp Ooij groeide met 130 inwoners. Het dorp Ubbergen kent daarentegen een krimp van ca 60 inwoners.
- Op basis van de migratiecijfers was sprake van een krimp door een groter sterftecijfer dan geboortecijfer (915 personen overleden ten opzichte van 743 geboorten) en een groei als gevolg van een vestigingsoverschot (4.126 vestigers ten opzichte van 3.893 vertrekkers).
- De krimp heeft zich met name voor gedaan in de leeftijdsgroep van 15 t/m 64 jaar.
- De gemiddelde huishoudensgrootte (woonbezetting) is afgenomen. Dit heeft te maken met de algemene maatschappelijke trend dat de 1 en 2 persoonshuishoudens zijn toegenomen en dat door de veranderende zorgverlening ook ouderen langer zelfstandig blijven wonen.
- Volgens de Primos-prognose 2007 groeit het aantal huishoudens maar krimpt de bevolkingsomvang. Dit betekent dat de huishoudens gemiddeld nog steeds kleiner worden. De gemiddelde huishoudensgrootte zal landelijk dalen van 2,26 in 2006 naar 2,12 in 2020 en 2,07 in 2030.
- De gemiddelde huishoudensgrootte (woningbezetting) in Ubbergen is gedaald van ca 2,45 in 2000 naar 2,35 in 2008. Uitschieter is Berg en Dal met een gemiddelde woningbezetting van 1,42 in 2000 en 1,38 in 2008. In het Ubbergse deel van Berg en Dal zijn met name woningen aanwezig (appartementencomplex Groot Berg en Dal en de Stollenbergflats) die door kleine huishoudens en met name door ouderen worden bewoond. Zonder het dorp Berg en Dal is de gemiddelde woningbezetting 2,53 in 2000 en 2,42 in 2008.
- Berg en Dal en Beek zijn het meest vergrijsd, 50,6% en 24,5%.

- In de dorpen Ubbergen, Ooij en Leuth is het aandeel ouderen procentueel het meeste toegenomen, respectievelijk 5,1% - 4,7% en 3,9%.
- Kekerdorp en Ubbergen zijn het meest ontgroend, respectievelijk 5,9% en 4,1%.

Met de vaststelling van de Totaalvisie Wonen, Werken en Voorzieningen in 2004 en de nota 'Naar vitale kernen' in 2006 heeft de gemeenteraad reeds besloten dat het noodzakelijk is dat de gemeente Ubbergen zich ontwikkelt als woongemeente met een gemêleerde bevolkingsopbouw en dat het hiervoor noodzakelijk is dat met name betaalbare eengezinswoningen worden gebouwd voor huishoudens met kinderen (gezinnen) in aantrekkelijke woonmilieus. Deze ambitie (volkshuisvestingsbeleid) wordt voor de periode 2010 - 2020 voortgezet!

4.5.2 Bevolkingsprognose

Op basis van de thans beschikbare gegevens is een voorlopige bevolkingsprognose gemaakt voor de periode 2010 – 2020. Voor deze prognose is de volgende rekenmethode toegepast.

A (huidig aantal woningen) + **B** (toename woningvoorraad) x **C** (gemiddelde huishoudensgrootte).

Er zijn drie scenario's opgesteld.

- *Scenario 1* gaat uit van de verwachte huishoudensontwikkeling op basis van de Primos-prognose 2007 van het ministerie van VROM;
- *Scenario 2* gaat uit van de verwachte maximale toename van de woningvoorraad in de periode 2010 – 2020 op basis van de maximale capaciteit van de te ontwikkelen woningbouwlocaties;
- *Scenario 3* gaat uit van de verwachte toename van de woningvoorraad in de periode 2010 – 2020 op basis van de capaciteit in de woningbouwplannen die hard zijn (gerealiseerd kunnen worden door een verkregen bouwtitel op basis van een verleende artikel 19.2 WRO-vrijstelling en bestemmingsplanherziening) aangevuld met de capaciteit in bekende woningbouwplannen die reeds met een wijzigingsbevoegdheid zijn opgenomen in de geldende bestemmingsplannen en een beperkt aantal toe te voegen woningen op basis van kleine (particuliere) initiatieven zoals woningsplitsingen, functieveranderingen en bouwmogelijkheden op eigen erf. Hierbij wordt voorts opgeteld de te realiseren woningen conform de te transformeren gebieden in deze periode conform de structuurvisie voor Leuth-Zuid.

Scenario 1

VROM heeft op basis van de Primos-prognose 2007 berekend dat het aantal huishoudens in de periode 2010 – 2020 toeneemt van 4.170 naar 4.247. VROM verwacht dat in 2020 (landelijk) de gemiddelde huishoudensgrootte 2,12 personen zal zijn.

Met een gemiddelde woningbezetting van 2,12 personen per huishouden, is in 2020 het aantal inwoners in Ubbergen (4.247 X 2,12) **9.004**. Ten opzichte van 2008 krimpt de bevolking dan met 316 personen.

Scenario 2

Ubbergen verwacht dat in de periode 2010 – 2020 maximaal ca 618 woningen worden gebouwd (exclusief herstructurering). De verwachte woningvoorraad in 2010 is ca 4.100 woningen. Het verwachte aantal woningen in 2020 is dan 4.718 woningen. Met een gemiddelde woningbezetting (huishoudensgrootte) van 2.12 zal in 2020 het aantal inwoners (4.719 X 2.12) **10.002** zijn.

In dit geval groeit de bevolking met 682 personen ten opzichte van 2008.

Scenario 3.

Bij dit scenario wordt er van uitgegaan dat onderstaande plannen in de periode 2010 – 2020 gerealiseerd worden.

Harde plannen:

De Geest te Beek	57 won.
De Meerberg te Berg en Dal	55 won.
Landgoed Lötthe en Elzenhof te Leuth	6 won.
Ooijse Graaf (oude sportvelden SVO) te Ooij	165 won.

Verwachte plannen op basis van een wijzigingsbevoegdheid:

WMG-terrein te Beek	6 won.
Spieringshof te Leuth	20 won.
Jonkmanshof te Ooij	16 won.
Bedrijfslocatie Penders te Ooij	6 won.

Verwachte plannen op basis van kleine (particuliere) initiatieven:

Verspreid door de gemeente	65 won.
----------------------------	---------

Transformatiegebieden structuurvisie Leuth-Zuid (periode 2010-2020):

Pastoor van Tielstraat (exclusief herstructurering)	25 won.
Schoollocatie 't Bijenveld	24 won.
Oude sportvelden VVLK	<u>80 won.</u>

<i>Verwachte bouwproductie:</i>	525 won.
---------------------------------	----------

Op basis van deze verwachte bouwproductie zal het aantal woningen in 2020 ca 4.625 woningen zijn. Met een gemiddelde woningbezetting (huishoudensgrootte) van 2.12 zal in 2020 het aantal inwoners (4.625 X 2.12) **9.805** zijn.

In dit geval groeit de bevolking met 485 personen ten opzichte van 2008.

Bij een woonprogramma op basis van de scenario's 2 en 3 zal het merendeel van de bewoners van deze nieuwe woningen met name van buiten de gemeente moeten komen.

Daarvoor is het nodig dat 'wervende' woonmilieus worden gerealiseerd (kindvriendelijk, scholen in de nabijheid, goede lokale voorzieningen, bereikbaarheid met auto, veiligheid, rust). Uit de migratiecijfers van de afgelopen jaren kan worden afgeleid dat Ubbergen een aantrekkelijk woonklimaat heeft in deze regio. Ubbergen ligt op korte afstand van de stad (Nijmegen) en heeft door de aanwezigheid van o.a. mooie natuur en landschap (Stuwval en Ooijpolder) en het dorpsgezicht Ubbergen een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor de regionale woningzoekenden. Ubbergen voorziet daarmee in een regionale behoefte. De migratiecijfers over de periode 2000 t/m 2008 bevestigen dit ook. In deze periode was sprake van een vestigingsoverschot van 233 tegen een krimp in de natuurlijke aanwas (geboorte minus sterfte) van -172. Hierdoor is de gemeentelijke bevolkingsomvang stabiel gebleven (groei van + 61).

4.5.3 Woonprogramma

Het voorgenomen woonprogramma voor de periode 2010 – 2020 biedt ruimte voor een totale capaciteit van ca 695 woningen (inclusief herstructurering). Voor de periode 2020 – 2030 zijn ca 145 woningen geprogrammeerd. Met deze programma's 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).

Te ontwikkelen locaties in de periode 2010 – 2020 en 2020 – 2030.

LOCATIES	Capaciteit 2010 – 2020				Capaciteit 2020 – 2030				Ouderen	Starters
	Nieuwbouw		Herstructurering		Nieuwbouw		Herstructurering			
	Totaal	Betaalbaar	Totaal	Betaalbaar	Totaal	Betaalbaar	Totaal	Betaalbaar		
Kern Beek	112	51	30	30	24	12	0	0	85	3
Kern Berg en Dal	55	30	0	0	0	0	0	0	30	25
Kern Kekerdom	27	12	12	12	0	0	0	0	17	18
Kern Leuth	158	68	20	20	55	28	0	0	24	28
Kern Ooij	201	104	14	14	0	0	0	0	36	9
Kern Ubbergen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overig Particulier	65	30	0	0	65	30	0	0	0	0
Capaciteit	618	295	76	76	144	70	0	0	192	83

Specificatie:

Periode	Capaciteit	Betaalbaar	Herstructurering	Ouderen	Starters	Gewenste realisatie
2010-2020	694	371	76	156	65	525 woningen
2020-2030	144	70	pm	24	30	

De gemeente kiest voor een groeistrategie met de keuze om vooral gezinnen aan de gemeente te binden, ten behoeve van draagvlak voor scholen, voorzieningen en verenigingen. De verwachting is dat met deze woonprogrammering in de periode 2010 – 2020 minimaal ca 525 woningen worden gebouwd.

Het woonprogramma voor de periode 2010 – 2020 met een doorkijk naar 2030 zal nog nader worden afgestemd met de stadsregio (nieuwe verstedelijkings- cq woonconcessieafspraken). Overigens zijn de meeste locatieontwikkelingen in het woonprogramma al eerder met de stadsregio afgestemd. Structureel is met het Tempo KAN van de stadsregio per kwartaal overleg geweest over de woningbouwontwikkelingen cq het gemeentelijk woonprogramma voor de periode tot 2010 en deels na 2010. In deze regionale kwartaalplanning wordt nog uitgegaan dat Ubbergen in de jaren 2008 en 2009 nog ca 166 woningen bouwt en na 2009 nog eens capaciteit heeft voor 544 woningen. Op basis van deze afspraken zijn vooruitlopend met diverse ontwikkelaars realiseringsovereenkomsten gesloten en zijn bouwvergunningen verleend en bestemmingsplannen in voorbereiding genomen om deze plannen te realiseren!

Met het realiseren van deze plannen zal de lokale woonkwaliteit en identiteit van de kernen worden versterkt én zal tevens een bijdrage worden geleverd aan een regionale afstemming van doelgroepen en woonmilieus. De woonprogramma's voorzien dan ook deels in een regionale behoefte voor landelijk wonen. Ruim 50% zal worden gerealiseerd in het betaalbare segment, met een Von-koop prijs van maximaal €172.000,- en een maximale huurprijs van € 647,53 (per juli 2009).

4.5.4 Kwalitatief woonprogramma

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

- Minimaal 50% van het aantal nieuwbouwwoningen moet gerealiseerd worden als betaalbaar conform de norm van de Stadsregio, voor huurprijzen geldt de maximale huurgrens voor huurtoeslag ad € 647,53 (prijspeil 1 juli 2009), voor kooprijzen geldt een maximale prijs van € 172.000,- v.o.n.;
- Voor de doelgroep starters moeten woningen worden gerealiseerd in het betaalbare segment.
- Voor de doelgroep ouderen moeten verzorgd-wonen-woningen worden gerealiseerd geclusterd aan (zorg)voorzieningen.
- De gezinswoningen dienen tevens geschikt voor ouderen te zijn en 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.
- De woningen moeten voldoen aan de eisen voor het Politiekeurmerk Veilig Wonen.

- De woningen moeten voldoen aan de eisen van het Nationaal pakket voor Duurzaam Bouwen. Duurzaam bouwen volgens het nationaal pakket betreft o.a. duurzaam materiaal gebruik, energiezuinig en waterbesparend bouwen; nagegaan wordt of extra's mogelijk zijn die verder gaan dan het nationaal pakket waarbij ook gedacht wordt aan koudwarmte-opslag; De betaalbare woningen moeten voldoen aan de EPC eisen van het Bouwbesluit voor het Energielabel klasse A. Voor de woningen in het dure segment zullen nog aanvullende eisen worden opgenomen.
- Fasering/oplevering woningbouw in de periode 2010 – 2025.

5 TOETSING AAN DIVERSE ASPECTEN

5.1 Bodem

5.1.1 *Verkennd en nader bodemonderzoek*

Voor het bestemmingsplan is het uitvoeren van een bodemonderzoek niet nodig omdat de bestemmingen niet of nauwelijks veranderen. Daar waar ze dit wel doen is geen sprake van een gevoeliger functie. Een bodemonderzoek zal te zijner wel worden uitgevoerd in het kader van de bouwaanvraag. Overigens geven de zowel de provinciale als de gemeentelijke bodemkwaliteitskaarten geen aanleiding de locatie op enigerlei wijze als verdacht te bestempelen. De hypothese bij het later uit te voeren bodemonderzoek kan hier dan ook van uitgaan.

5.2 Geluid (wegverkeerslawaaï)

In opdracht van de gemeente Ubbergen, is door Pouderoyen Compagnons, Vormgeving van Stad en Land b.v. een akoestisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een MFA in de voormalige school, de realisatie van de nieuwe school en de sloop van 12 woningen en de bouw van 17 woningen.

De te onderzoeken wegen zijn de Schoolstraat - Schouwenburgsestraat. De wegen zijn binnenstedelijk gelegen, het aantal rijstroken bedraagt maximaal 2, derhalve bedraagt de geluidszone 200 meter. Binnen de zone dient de hoogst toelaatbare geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de betreffende weg in acht te worden genomen (art. 76 Wgh).

Voor nieuwe woningen bedraagt de wettelijke voorkeursgrenswaarde 48 dB. Indien de geluidsbelasting op de gevel van de geprojecteerde woningen uitkomt boven de 48 dB, kan er op bepaalde gronden ontheffing van de wettelijke voorkeursgrenswaarde verkregen worden (door burgemeester en wethouders van Ubbergen) tot 63 dB, daar de woningen binnenstedelijk komen te liggen.

De verkeersgegevens zijn ontleend aan het document 'Op naar een duurzaam veilig Buitengebied', gemeente Ubbergen, d.d. januari 2008.

De geluidsbelasting als gevolg van de Schoolstraat – Schouwenburgsestraat zijn berekend met standaard rekenmethode II, conform Reken en meetvoorschrift geluidhinder 2006. Uit de berekeningen blijkt dat er geen overschrijding van de wettelijke voorkeursgrenswaarde plaatsvindt. Voor een goede ruimtelijke ordening is ook de geluidsbelasting als gevolg van de Jan Arntzstraat berekend. Ook hieruit blijkt dat er geen overschrijdingen van grenswaarden worden geconstateerd.

Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen ten gevolge van het aspect wegverkeerslawaaï zijn.

Het akoestisch onderzoek is als externe bijlage toegevoegd (PC april 2010).

5.3 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 3% 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, 3% criterium:

< 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling;

< 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een MFA in de voormalige school, de realisatie van de nieuwe school en de sloop van 12 woningen en de bouw van 17 woningen. Het grootste deel van het

plan valt onder de regeling Nibm, echter de toevoeging van het MFA valt hier niet onder. Door het gehele plan zullen circa 100 nieuwe verkeersbewegingen worden gegenereerd. Uit de doorrekening met de Nibm-tool blijkt dat er geen overschrijdingen van grenswaarden zijn.

5.4 Bedrijven en Milieuzonering

Nagegaan is of er functies in de nabijheid van de herstructureringslocatie liggen die hinder kunnen veroorzaken. Bron is de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering” editie 2009. De bevindingen zijn als volgt:

- Artsenpraktijk – consultatiebureau (sbi-code 8610 en 8691), cat. 1 bedrijven;
- Buurthuis (sbi-code 94991) cat. 2 bedrijf;
- Basisschool (sbi-code 852) cat. 2 bedrijf;

Categorie 1 bedrijven hebben een hinderafstand van 10 meter. Categorie 2 bedrijven een hinderafstand van 30 meter. De hindercategorie is voor de basisschool minder geworden, daar per 1 januari 2010 het stemgeluid van spelende kinderen op schoolpleinen niet meer mee hoeft te worden geteld. Uit nader onderzoek zal moeten worden bepaald dat het geluid van het MFA op de dichtstbijzijnde woningen de grenswaarden niet zal overschrijden, daar de afstand tussen MFA en de omliggende woningen minder dan 30 meter bedraagt. De afstand van 30 meter is echter een richtafstand. Bij kleinere afstanden dienen (hier ongeveer 23 a 30 meter) dienen isolerende maatregelen te worden getroffen aan het MFA. Dit houdt in dat uit de geluidsbelasting op de bestaande omliggende gevels niet meer dan 50 dB(A) mag bedragen. Het ontwerp van de architect zal hieraan voldoen, onder andere door de in- en uitgangen met dubbele deuren uit te voeren.

5.5 Kabels en leidingen

In dit kader is geraadpleegd de netkaart hoogspanningslijnen van het RIVM. In de omgeving lopen geen hoogspanningslijnen. Daarnaast is de provinciale risicokaart van de provincie Gelderland (een uitsnede van de kaart is weergegeven in § 5.7 Externe veiligheid. Uit de kaart blijkt dat er geen overlap bestaat tussen het invloedsgebied van hogedruk aardgastransportleidingen en het plangebied. Voor kleinere kabels en leidingen (die ruimtelijk planologisch niet relevant zijn) dient een Klic-melding te worden gedaan.

Binnen het plangebied liggen geen kabels of leidingen die een planologische bescherming behoeven.

5.6 Geur

Sinds 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) van kracht. In deze wet zijn normen opgenomen ter beoordeling van vergunningen krachtens de Wet milieubeheer voor veehouderijen, voor zover het betreft geurhinder vanwege tot die veehouderijen behorende dierverblijven.

In het kader van besluiten op het gebied van ruimtelijke ordening is de Wgv van belang voor het beantwoorden van een tweetal vragen:

- Is ter plaatse een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object)
- Wordt overigens niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden)

Op grond van de Wgv hebben gemeenten de bevoegdheid om binnen gestelde marges per verordening afwijkende geurnormen op te stellen. Deze afwijkende geurnormen dienen gemotiveerd te worden aan de hand van een gebiedsvisie.

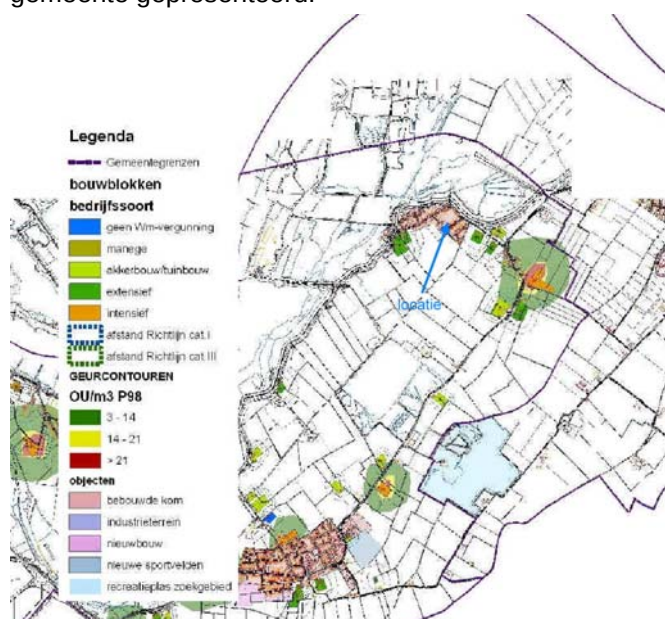
De gemeente Ubbergen heeft op 6 maart 2007 per verordening afwijkende geurnormen vastgesteld.

Ter bescherming van geurgevoelige objecten in de bebouwde kom (landelijk) gelden de volgende normen voor vergunningverlening aan veehouderijen:

- Maximale geurimmissie $4,5 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ ter hoogte van een geurgevoelig object ter beoordeling van geuremissie van dieren waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld.
- Een maximale afstand van 50 meter tussen de veehouderij en het geurgevoelig object voor dieren waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld (zgn. afstandsdieren).

Deze normen dienen dan ook ter beoordeling of er sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat.

De gemeente Ubbergen is gelegen binnen het concentratiegebied Oost. In de afbeelding geurcontourenkaart zijn de geurcontouren van de gemeente gepresenteerd.



Afbeelding: geurcontourenkaart

Het plangebied ligt buiten de 3 ou $\text{€}/\text{m}^3$ (art. 3 onder B geurverordening; bebouwde kom landelijk maximaal 4,5 ou $\text{€}/\text{m}^3$). Verder ligt het plangebied meer dan 50 meter van een bouwblok van een agrarisch bedrijf (art. 4 onder B geurverordening; bebouwde kom landelijk maximaal 50 meter).

Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen zijn voor aspect geurhinder en veehouderij.

5.7 Externe veiligheid

Toetsingskader

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in de richtlijnen voor risicovolle bedrijven en transportassen. De richtlijnen voor stationaire bronnen zijn vastgelegd in het Besluit Kwaliteitseisen Externe Veiligheid (BEVI). De richtlijnen voor vervoer zijn vastgelegd in de Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen. In zowel de richtlijnen voor risicovolle bedrijven als voor de transportassen worden normwaarden gegeven voor twee verschillende typen risico's, het Plaatsgebonden Risico (PR) en het Groepsrisico (GR).

Het PR geeft inzicht in de theoretische kans per jaar op overlijden van een individu op een horizontale afstand van een risicovolle activiteit. Het PR wordt bepaald door het aard van de gevaarlijke stof en de hoeveelheid en de kans op een ongeval. Het GR wordt naast de ongevalskans per jaar bepaald door de aanwezige mensen in de nabijheid van een eventueel ongeval. Met het GR wordt aangegeven hoe groot het aantal slachtoffers bij een ongeval kan zijn op basis van de aanwezige mensen.

Risicobronnen

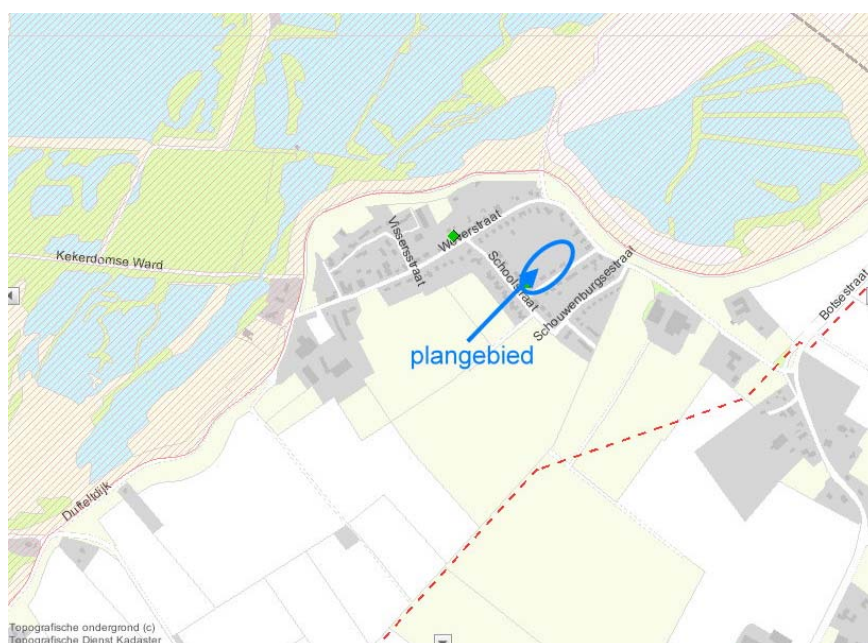
Aan de hand van het ontwerp van het plangebied MFA en woningen Jan Arntzstraat, stand van zaken januari 2010, en de Provinciale Risicokaart zijn de locaties van het plangebied en de risicobronnen bepaald. Op basis van de afstanden in de kaarten is bepaald of de risicobronnen beperkingen opleggen aan het plangebied.

De planlocatie ligt niet in de buurt van spoorlijnen waarover gevaarlijke stoffen vervoerd worden. De dichtstbijzijnde spoorlijn, traject Nijmegen-Arnhem, ligt op ruim vijf kilometer afstand.

Verder worden er zeer incidenteel gevaarlijke stoffen vervoerd over de N840 die langs het plangebied loopt [4]. Alleen het vervoer van LPG richting een tankstation gelegen in Millingen aan de Rijn maakt gebruik van de provinciale weg. Het gaat hier echter om een zeer lage vervoersintensiteit, waardoor de externe veiligheidsrisico's te verwaarlozen zijn. De dichtstbijzijnde weg waarover gevaarlijke stoffen

met een hogere intensiteit vervoerd worden is de A325, gelegen op ruim drie kilometer van het plangebied.

De rivier de Waal is opgenomen in de risicoatlas hoofdvaarwegen Nederland. Dit betekent dat er vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Dit leidt niet tot beperkingen voor het plan. Waterwegen geven pas een PR10-6 contour op het land als er veel vervoer plaatsvindt van toxische stoffen en brandbare gassen. Dit is op bijna geen enkele plek in Nederland het geval, voor zover het binnenvaart betreft. Waterwegen hebben tot circa 200 a 300 meter invloed op de hoogte van het groepsrisico. De Waal ligt op 1½ kilometer van het plangebied. Het overstromingsgebied ligt tot op 100 meter van het plangebied.



Afbeelding: uitsnede provinciale risicokaart

De Provinciale Risicokaart toont dat binnen één kilometer van de planlocatie geen bedrijven liggen waar gewerkt wordt met gevaarlijke stoffen.

Op de Risicokaart van de gemeente Ubbergen zijn verder ook bedrijven met gevaarlijke stoffen afgebeeld die niet op de Provinciale Risicokaart staan. Dit zijn bedrijven met een propaantank met beperkte inhoud die onder de verplichte drempelwaarde van de risicokaart blijven. Deze bedrijven liggen echter op minimaal 500 meter van het plangebied. Risicovolle bedrijven leggen daarmee geen ruimtelijke beperkingen op aan het plan.

Conclusie

Uit de quickscan blijkt dat de nabijgelegen risicovolle transportassen en bedrijven geen beperkingen opleggen aan de ontwikkeling van de voorliggende herstructureringslocatie. Externe veiligheid wordt dan ook niet verder beschouwd.

5.8 Verkeer

De kern Kekerdom ligt ten westen van de gebiedsontsluitingsweg N840, Botsestraat (Millingen a.d. Rijn – Beek). De kern wordt via de Weverstraat op de Botsestraat of via de Duffeltdijk ontsloten. Kekerdom heeft zo'n 200 woningen, de verkeersintensiteit op de Weverstraat en de Duffeltdijk bedraagt ca. 700 motorvoertuigen per etmaal. De wegen binnen de bebouwde kom zijn allemaal woonstraten met een beperkte verkeersintensiteit.

De Schoolstraat (ter hoogte van het plan) en de Jan Arntzstraat zijn 30 km/uur wegen. De Jan Arntzstraat is volledig éénrichtingsverkeer (van west naar oost).

5.8.1 Ontsluiting

Prognose verkeersintensiteiten

De verkeersprognose is berekend aan de hand van de CROW-publicaties 256 en 272, verkeersgeneratie woon- en werkgebieden en voorzieningen. De berekening, van het werkdaggemiddelde, is in onderstaande tabel opgenomen.

Huidige situatie			kencijfer verkeersgeneratie		verkeersgeneratie	
	aantal	eenheid	min	max	min	max
school	61	leerlingen	6,4	7,6	39,0	46,4
woningen goedkoop	20	woning	8,2	8,2	164,0	164,0
woningen midden	6	woning	8,7	8,7	52,2	52,2
woningen duur	3	woning	9,1	9,1	27,3	27,3
totaal					282,5	289,9

Toekomstige situatie			kencijfer verkeersgeneratie		verkeersgeneratie	
	aantal	eenheid	min	max	min	max
school	61	leerlingen	6,4	7,6	39,0	46,4
arts/consultatie	1	behandelk.	25,0	28,6	25,0	28,6
verenigingsgebouw ¹⁾	336	100 m ² bvo	10,0	21,9	33,6	73,6
grote zaal	156	100 m ² bvo	12,2	12,2	19,0	19,0
woningen goedkoop	22	woning	8,2	8,2	180,4	180,4
woningen midden	8	woning	8,7	8,7	69,6	69,6
woningen duur	4	woning	9,1	9,1	36,4	36,4
totaal					403,1	454,0

1) ondergrens bibliotheek, bovengrens bioscoop

In de tabel zijn ook de woningen opgenomen aan de Jan Arntzstraat die zullen blijven. Conclusie is dat de verkeersintensiteit van 300 naar maximaal 450 verkeersbewegingen

De verwachting is dat het grootste deel van de externe verplaatsingen gericht zal zijn op Nijmegen en verder en slechts in beperkte mate op Millingen aan de Rijn en Duitsland.

Beoordeling verkeersintensiteiten

De toename van 100 tot 150 motorvoertuigen zal op de Weverstraat en de Duffeldijk niet leiden tot een verkeersintensiteit boven de 1000 motorvoertuigen. Dit zal niet leiden tot knelpunten. Op de Botsestraat (met een huidige intensiteit van zo'n 6000 motorvoertuigen) zal ook niet leiden tot knelpunten.



5.8.2 Parkeren

Parkeernorm

Aan de hand van publicatie 182 van het CROW, (3^e gewijzigde druk, september 2008, Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering) is de parkeerbalans berekend. Voor het parkeren op eigen terrein is rekening gehouden in de balans.

Parkeerplaatsen op eigen terrein

Gestreefd is naar zoveel mogelijk parkeren op eigen erf. Uitzondering hierop vormen de tussenwoningen. Om te voorkomen dat de voortuinen, gedomineerd worden door geparkeerde auto's, worden voor de rijenwoningen de benodigde parkeerplaatsen in het openbaar gebied opgenomen. Bij vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen wordt geëist dat per wooneenheid op eigen terrein tenminste 1 parkeerplaats wordt aangelegd.

Overigens worden parkeerplaatsen op eigen terrein niet als een gehele parkeerplaats meegerekend. Het komt nog wel eens voor dat dergelijke plaatsen niet als parkeerplaats worden gebruikt. Ook garages worden om deze reden niet geheel meegeteld als parkeerplaats; deze worden veelvuldig alleen als opslagruimte gebruikt. In het inrichtingsvoorstel worden op de volgende wijze de parkeerplaatsen op eigen terrein meegeteld:

Tabel: Berekeningsaantallen parkeervoorzieningen bij woningen

Parkeervoorziening	Theoretisch aantal	Berekeningsaantal	Opmerking
Enkele oprit zonder garage	1	0,8	Oprit min. 5,0 m diep
Lange oprit zonder garage of carport	2	1,0	
Dubbele oprit zonder garage	2	1,7	Oprit min. 4,5 m breed
Garage zonder oprit (bij woning)	1	0,4	
Garagebox (niet bij woning)	1	0,5	
Garage met enkele oprit	2	1,0	Oprit min. 5,0 m diep
Garage met lange oprit	3	1,3	
Garage met dubbele oprit	3	1,8	Oprit min 4,5 m breed

Parkeerbalans

Voor de berekening van de parkeerbalans wordt naar paragraaf 3.2 verwezen. Uitgaande van die berekening kan geconcludeerd worden dat de parkeerbalans in evenwicht is en dat er ook een evenwichtige verdeling van de openbare parkeerplaatsen in het verkavelingsplan is opgenomen.

5.9 Archeologie en cultuurhistorie

Kekerdom ligt op een oude oeverwal en ligt daarmee in een potentieel waardevol gebied, zoals ook in de gemeentelijke beleidsadvieskaart is opgenomen (zie paragraaf 4.4.4).

5.9.1 Monumenten en Cultuurhistorisch waardevolle elementen

Binnen het plangebied zijn geen monumenten of andere cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig.

5.9.2 Archeologisch onderzoek

Synthegra bv heeft in opdracht van Pouderoyen Compagnons een archeologisch onderzoek uitgevoerd op een terrein aan de Schoolstraat in Kekerdom: Bureauonderzoek en karterend veldonderzoek d.m.v. boringen (januari 2010, nummer S100001).

De aanleiding voor het onderzoek is de voorgenomen nieuwbouw. De diepte van de toekomstige bodemverstoring is op dit moment onbekend, maar uitgaande van de aanleg van bouwputten voor de bebouwing zal de bodem waarschijnlijk tot in het archeologische niveau worden verstoord, dat in dit gebied vanaf 30 cm beneden maaiveld verwacht kan worden. Door de graafwerkzaamheden die zullen gaan plaatsvinden, kunnen eventueel aanwezige archeologische waarden verloren gaan. Daarom is op basis van het Verdrag van Malta, waaruit de Wet op de Archeologische Monumentenzorg uit 2007 is voortgevloeid, voorafgaand aan de graafwerkzaamheden archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie versie 3.11 en de Leidraad Veldonderzoek.2 Het veldwerk is uitgevoerd op 22 januari 2010.

In het rapport zijn de volgende conclusies en aanbevelingen opgenomen.

Conclusies

Het doel van het archeologisch bureauonderzoek was het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Voor het plangebied gold op basis van het bureauonderzoek een lage verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum en mesolithicum en nederzettingsresten uit het neolithicum tot en met de midden ijzertijd. Voor de late ijzertijd tot en met de nieuwe tijd gold een middelhoge verwachting. Het doel van het inventariserend veldonderzoek was om deze verwachting te toetsen.

– *Wat is de opbouw van de ondergrond en is het bodemprofiel intact?*

In het plangebied zijn in alle boringen oeverafzettingen aangetroffen die rusten op komafzettingen tot een diepte van 2 m beneden maaiveld en tot 4 m beneden maaiveld in boring 1. In de oeverafzettingen hebben zich ooivaaggronden ontwikkeld. In de ooivaaggronden zijn met uitzondering van één boring (boring 2) geen aanwijzingen gevonden voor verstoring die dieper reikt dan de bouwvoor.

– • *Zijn in het plangebied archeologische vindplaatsen aanwezig?*

In geen van de boringen zijn indicatoren aangetroffen die wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. De kans dat binnen het plangebied een archeologische vindplaats aanwezig is, wordt daarom klein geacht.

Op grond van de beantwoording van de bovenstaande vraag zijn de twee onderstaande onderzoeksvragen niet meer van toepassing.

– • *Wat is te zeggen over de horizontale en verticale verspreiding van de archeologische waarden?*

- • *Wat is de vermoedelijke aard en datering van de archeologische resten?*
- • *In hoeverre worden eventueel aanwezige archeologische resten bedreigd door de voorgenomen ontwikkeling van het gebied?*

De verwachting is dat binnen het plangebied geen archeologische resten in situ aanwezig zijn, waardoor ook geen archeologische resten worden bedreigd door de voorgenomen ontwikkeling van het gebied.

De lage archeologische verwachting uit het bureauonderzoek voor zowel vuursteenvindplaatsen uit het laatpaleolithicum en mesolithicum als nederzettingssporen uit het neolithicum tot en met de midden ijzertijd kan op grond van de resultaten van het veldonderzoek worden gehandhaafd. De middelhoge verwachting voor de late ijzertijd tot en met de nieuwe tijd kan op grond van de resultaten van het veldonderzoek naar laag worden bijgesteld.

Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt voor het plangebied geen vervolgonderzoek geadviseerd.

Bovenstaand advies vormt een zogenaamd selectieadvies. De resultaten van dit onderzoek moeten worden beoordeeld door het bevoegd gezag (gemeente Ubbergen), die vervolgens een selectiebesluit neemt.

Het bevoegd gezag, de gemeente Ubbergen, heeft de resultaten van het onderzoek getoetst en het selectiebesluit overgenomen.

5.10 Flora en fauna

In opdracht van Pouderoyen Compagnons heeft CSO Adviesbureau in verband met de voorgenomen planontwikkeling een quick-scan Natuurwetgeving uitgevoerd op twee plangebieden aan de Schoolstraat/Jan Arntzstraat te Kekerdorp (gemeente Ubbergen). Het doel van de quick-scan is een inschatting te maken of de geplande ontwikkelingen strijdig zijn met de soortbescherming conform de Flora- en faunawet (2005, zie bijlage 1) en/of de gebiedsbescherming volgens de Natuurbeschermingswet 1998.

Het plangebied betreft een woonwijk bestaande uit rijtjeswoningen (vier blokken met elk twee woonhuizen) met diep liggende achtertuinen en een schoolgebouw. Het plangebied zelf heeft geen status in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000, Vogel of Habitatrichtlijn en/of beschermd Natuurmonument). In de directe omgeving van de plangebieden (op circa 250 meter ten noordoosten van het plangebied) ligt het Natura 2000 gebied "Gelderse Poort" (nummer 67).

Op basis van het uitgevoerde literatuuronderzoek, het veldbezoek en de overige verzamelde gegevens kan het onderstaande worden geconcludeerd.

Flora

Binnen het plangebied zijn geen ontheffingsplichtige plantensoorten geregistreerd of aangetroffen. Het ligt niet in de lijn der verwachting dat deze zullen worden aangetroffen. Nader onderzoek naar het voorkomen van ontheffingsplichtige soorten wordt niet noodzakelijk geacht.

Fauna

De zwaardere beschermde soorten (tabel 2 en 3 soorten) die volgens het literatuuronderzoek mogelijk ter plaatse van de plangebieden voorkomen zijn:

1 vleermuizen: Brandtsvleermuis, Baardvleermuis, Franjestaart, Watervleermuis, Meervleermuis, Gewone dwergvleermuis, Laatvlieger, Gewone grootoorvleermuis, Rosse vleermuis en Ruige dwergvleermuis;
2 standvogels (met name uilen en gierzwaluw).

Het is mogelijk dat alleen plangebied A gebruikt wordt door vleermuizen als vliegroute, foerageer- en/of verblijfsgebied. De aanwezige bebouwing en bomen op het terrein zijn in potentie geschikt als verblijfplaats (zomer- en paarplaats) vanwege de aanwezigheid van holten, spouwmuren, kieren en gaatjes in de gevels en dergelijke. Er zijn echter geen aanwijzingen dat er zich vleermuizen bevinden. Het plangebied biedt na de realisatie van de woningbouw mogelijk weer een geschikt habitat voor vleermuizen. Bovendien blijven alle bomen die holten kunnen bevatten gehandhaafd. Er zijn geen standvogels op of nabij het plangebied waargenomen tijdens het veldbezoek. De te verwijderen, struiken (bomen) vergen controle op in gebruik zijnde schuil- en broedplaatsen van vogels. Geadviseerd wordt versturende werkzaamheden buiten het broedseizoen (meestal tussen 15 maart en 15 juli) uit te laten voeren.

Omgang vleermuizen

De kans dat vleermuizen de te slopen bebouwing benutten als verblijfplaats is zeer gering maar binnen de kaders van de quick-scan niet volledig uit te sluiten. Met betrekking tot vleermuizen geldt dat er naar verwachting wel effecten optreden ten aanzien van aanwezig foerageergebied, er vindt herinrichting plaats. De omgeving biedt vleermuizen voldoende mogelijkheden tot foerageren en in de toekomst is het onderzoeksgebied eveneens geschikt als foerageergebied, de effecten zijn derhalve te verwaarlozen. Bovendien vindt er juist verbetering plaats omdat in het andere met dit plan samenhangende plan, Schoolstraat, geschikte habitat voor vleermuizen ontstaat. Bij sloop van bebouwing kunnen, hoe gering de kans ook is, verblijfplaatsen worden vernietigd. De mogelijk van de bebouwing gebruik makende soorten zijn veel voorkomend in Nederland en hun verblijven maken altijd deel uit van een netwerk. In de omgeving zijn voor vleermuizen verschillende interessantere gebouwen aanwezig welke kunnen dienen als verblijfplaats. Gezien de eventuele verblijfplaatsen

gecompenseerd worden door open stootvoegen toe te passen in een aantal nieuw te bouwen gebouwen en de aanwezigheid van diverse geschikte gebouwen in de omgeving zijn effecten op vleermuizen te verwaarlozen. De gunstige staat van instandhouding is in geen geval in het geding. Ten aanzien van mogelijk aanwezige verblijfsplaatsen geldt dat de kans zeer klein is dat deze de te slopen bebouwing benutten als verblijfsplaats, effecten zijn verwaarloosbaar. Dit neemt niet weg dat sloop het beste uitgevoerd kan worden in de periode dat vleermuizen het minst kwetsbaar zijn: geen start van de sloop van de gebouwen in de periode 1 mei t/m 15 juli en van 1 oktober tot 1 april.

De sloop kan plaatsvinden in de periode 1 april t/m 1 mei (voorjaar) of 15 juli t/m 1 oktober (najaar). In deze perioden zijn vleermuizen mobiel en goed in staat om zelfstandig de gebouwen te verlaten.

NB: Wanneer de werkzaamheden gestart zijn in het voor- of najaar kan er wel worden doorgewerkt in de zomer- of winterperiode. Dit omdat wanneer de werkzaamheden zijn gestart, vleermuizen zich naar verwachting niet meer zullen vestigen in de gebouwen in verband met de reeds aanwezige verstoring.

Omgang standvogels

Met betrekking tot de eventuele aanwezigheid van een uil kan gesteld worden dat de ingrepen zich beperken tot een heel klein deel van de eventuele habitat van de uil. Het plangebied is dermate klein in vergelijking met de omvang van de habitat van een uil dat de invloed daarop verwaarloosbaar klein is. Dat veel broedgelegenheid zal verdwijnen voor de mus wordt niet aannemelijk geacht aangezien de inrichting van het plangebied straks vergelijkbaar is met de huidige situatie. Desalniettemin wordt de broedgelegenheid voor de mus verbeterd door aan de dakranden speciale pannen aan te brengen. Ook zullen speciale pannen voor de gierwaluw worden toegepast om zo de meest optimale omstandigheden te bieden voor deze vogels.

5.11 Waterparagraaf

Beleid en proces

De Watertoets is een procesinstrument waarmee dient te worden bereikt dat de waterbeheerder vroegtijdig wordt betrokken in de ruimtelijke planvorming. Hierdoor wordt invulling gegeven aan de beleidsdoelstellingen in het plangebied en kan het water de ruimte gegeven worden die het nodig heeft.

Ten behoeve van de bestemmingsplanwijziging voor de voorgenomen woningbouw op 2 plangebieden aan de Schoolstraat en Jan Arntzstraat te Kekerdom dient een watertoets te worden uitgevoerd. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Rivierenland, verantwoordelijk voor het waterkwaliteits- en -kwantiteitsbeheer. Het onderhoud aan de riolering wordt uitgevoerd door de gemeente Ubbergen.



Het waterhuishoudkundig plan (CSO, datum 19-08-2010 nr: 09J159.R03) vormt de onderbouwing van deze waterparagraaf. In deze paragraaf worden de eisen van de waterbeheerders en de aspecten, die vanuit waterhuishoudkundig aspect een rol spelen, naar voren gebracht. Tevens wordt aangegeven hoe hier in de plannen mee zal worden omgegaan. Aangezien beide planlocaties beschreven zijn in hetzelfde rapport is er voor gekozen de systematiek voor wat betreft de waterparagraaf niet te doorbreken.

Deellocatie A is gelegen in de bebouwde kom van Kekerdorp, in de noordelijke hoek van de kruising Schoolstraat – Jan Arntzstraat. Het huidige ruimtegebruik van het terrein wordt gevormd door een schoolgebouw met speelplaats en buitenterrein, vier twee-onder-een-kap woonblokken en diepliggende tuinen. In de huidige situatie is circa 6.200 m² van oppervlak van plangebied A verhard. Langs de noordelijke plangrens loopt een watergang, welke bedoeld is om wateroverlast ten tijde van periodieke rivierkwel te voorkomen. Deze watergang loopt via een duiker onder de Schoolstraat en vervolgens langs de Schoolstraat richting de A-watergang ten zuiden van plangebied B, waarbij het traject ter plaatse van de Schoolstraat 20 t/m 26 ook nog onderduikt is. Verder bevinden zich in het gebied geen watergangen. Het noordwestelijk deel van plangebied A, zijnde een deel van de Jan Arntzstraat, ligt binnen de buitenbeschermingszone van de primaire

waterkering (Waalddijk). Hier mogen geen grootschalige ontgravingen in de deklaag plaatsvinden.

Deellocatie B is gelegen juist ten zuiden van de bebouwde kom, in het verlengde van reeds bestaande bebouwing langs de Schoolstraat. Het gebied is in gebruik als grasland en het oppervlak is in het hele gebied onverhard. Aan de zijde van de Schoolstraat is een greppel aanwezig, welke is aangeduid als een C-watergang. Deze watergang is van belang voor waterberging en kan niet zonder meer gedempt worden. Langs de (zuid)oostelijke kant van de deellocatie is een poldersloot gesitueerd (A-watergang van waterschap Rivierenland). Ten tijde van de locatieinspectie stonden beide watergangen droog. Aan de oostzijde van de A-watergang bevindt zich een rioolwaterpersleiding.

Toekomstige situatie

Op beide deellocaties wordt woningbouw gerealiseerd. De voorlopige inrichtingsschets (mei 2010) is daarbij uitgangspunt geweest. Grote afwijkingen qua oppervlakte verharding worden niet meer verwacht.

Binnen deellocatie A staan reeds woningen, welke gesloopt zullen worden om plaats te maken voor nieuwbouw. Het reeds aanwezige schoolgebouw krijgt een nieuwe aanbouw. Het verharde oppervlak dat aanwezig zal zijn in de toekomstige situatie bedraagt naar schatting 6.530 m².

Als gevolg van de woningbouw in deellocatie B wordt een verhard oppervlak met een oppervlakte van naar schatting 4.150 m² gerealiseerd. De inrichting van deellocatie B omvat tevens de realisatie van waterretentie langs de zuidwestelijke grens van het plangebied. Deze retentie zal een noodoverloop hebben op naastgelegen A-watergang om wateroverlast in extreme situaties te voorkomen. Op het binnenste, hoger gelegen gebied van de waterretentie worden tuinen gerealiseerd, waar de bewoners middels een brug kunnen komen. De C-watergang langs de noordelijke plangrens van deelgebied B zal worden gedempt en tevens worden gecompenseerd middels de nieuwe voorziening.

Voor deelgebied A neemt de oppervlakte verhard oppervlak naar schatting toe met slechts circa 330 m², terwijl voor deellocatie B de toename van het oppervlakte verhard oppervlak 4.150 m² bedraagt. De verdeling van het verhard oppervlak is weergegeven in de volgende tabel.

Verhardingstype	Deellocatie A (Schoolstraat)	Deellocatie B (Jan Arntzstraat)
Bebouwing (woningen en schuurtjes)	2.375 m ²	1.825 m ²
Openbare weg	2.550 m ²	675 m ²
Trottoirs, parkeerplaatsen en paden	950 m ²	900 m ²
Openbaar groen	600 m ²	350 m ²
Particulier onbebouwd terrein: Verhard (schatting 25%)	(2.625 x 0,25 =) 656 m ²	(3.000 x 0,25 =) 750 m ²
Particulier onbebouwd terrein: Onverhard (schatting 75%)	(2.625 x 0,75 =) 1.969 m ²	(3.000 x 0,75 =) 2.250 m ²

De kern Kekerdom is niet groot en woningbouwontwikkelingen kunnen een grote invloed op de waterhuishouding hebben. Daarom is voor beide planontwikkelingen één waterhuishoudingsplan opgesteld. De toename van verhard oppervlak van beide plangebieden kan niet los van elkaar worden gezien, waardoor voor de totale toename aan verhard oppervlak (4.480 m²) gecompenseerd zal moeten worden.

Beleidsuitgangspunten Waterschap

Het waterschap stelt dat ruimtelijke ingrepen geen negatieve gevolgen mogen hebben voor de waterhuishouding. Waterschap Rivierenland ziet ook graag dat 'watermaatregelen' worden vertaald in ruimtelijke kwaliteit. (gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde). Water heeft dan meerwaarde voor de andere belangen in de ruimtelijke ordening'. Er moet worden gezocht naar mogelijkheden om waterfuncties te combineren met andere functies zoals natuur en recreatie. Meervoudig ruimtegebruik is efficiënt en water verhoogt hierbij de belevingswaarde waardoor het water bovendien een hogere gebruikswaarde krijgt. Het waterschap noemt de website 'www.aquaro.nl' als hulpmiddel voor betrokkenen uit de RO-sector om mogelijkheden te vinden voor het combineren van gebruiksfuncties van water met ander ruimtegebruik. Voor een uitgebreide beschrijving van beleid en voorwaarden wordt expliciet verwezen naar hoofdstuk 5 uit het rapport van CSO. Hierna wordt volstaan met de belangrijkste uitkomsten.

Conclusies

Bij het berekenen van de vereiste compenserende waterberging dient rekening te worden gehouden met extra waterhoeveelheden. Met dit doel is een indicatieve kwelberekening uitgevoerd. Afhankelijk van de uitkomsten van de berekening en het oordeel van het waterschap dient eventueel naderhand op meer uitgebreide wijze de kwelhoeveelheid te worden berekend.

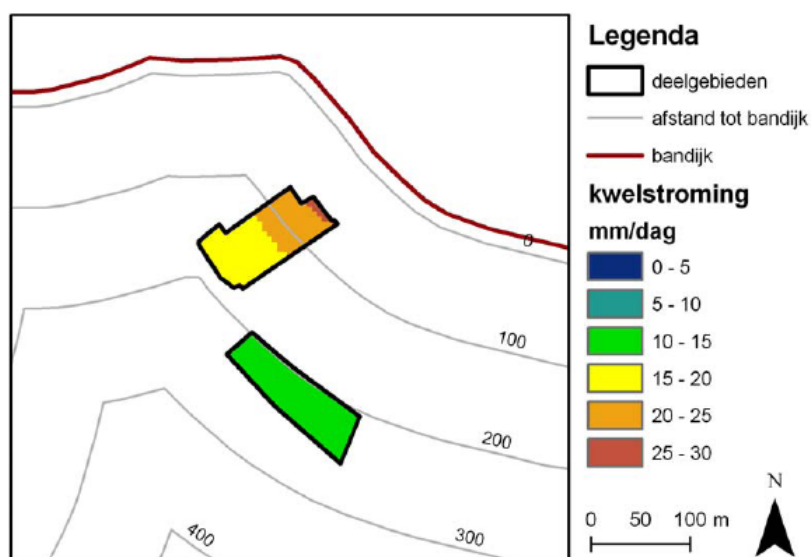
Indien er ingrepen worden gedaan die invloed kunnen hebben op de kwelstroming dient volgens het achtergronddocument van het waterschap de hoeveelheid kwel worden bepaald die het plangebied instroomt in de huidige en toekomstige situatie bij een $T = 10$ (eens per 10 jaar optredende) rivierhoogwaterstand bij een duur van 10 dagen. Voor de door ons uitgevoerde indicatieve berekening van de kwelstroming is daarom uitgegaan van een $T=10$ rivierhoogwaterstand. Voor de berekening is gebruik gemaakt van de formule van Mazure. Deze formule beschrijft kwelstroming in een polder onder een dijk door.

Huidige situatie

De spreidingslengte uit de formule van Mazure bedraagt op grond van de berekening circa 230 meter. Deellocatie A ligt op circa 60 tot 180 m van de voet van de dijk. Dit is ongeveer 25% tot 80% van de spreidingslengte. De formule van Mazure geeft op het meest dichtsbijzijnde punt van het plangebied een forse kwelstroming met een

volumestroomdichtheid van circa 26 mm/dag en op het verst van de dijk gelegen punt 15 mm/dag bij optreden van de maatgevende rivierstand. De gemiddelde kwel voor deellocatie A bedraagt 20,5 mm/dag.

Deellocatie B ligt verder van de dijk af en hier is volgens de berekening de kwelstroming minder, de afstand ligt met 200 tot 250 m in de orde van de spreidingslengte. De kwelstroming is hier 11 tot 14 mm/dag. Gemiddeld is dit 12,5 mm/dag voor deellocatie B. Berekende waarden van de kwelstroming zijn weergegeven in de figuur.



Geschatte kwelstroming bij T=10 rivierwaterstand berekend volgens formule van Mazure

Toekomstige situatie

De grootte van de kwelstroming geeft aan dat bij de inrichting rekening dient te worden gehouden met gevoeligheid voor grondwateroverlast. De kwelstroming dient als gevolg van de inrichting niet toe te nemen.

Dit betekent in dit geval met name dat de afdekkende laag op het eerste watervoerende pakket niet verstoord dient te worden door diepe vergraving. Grondwateroverlast dient voorkomen te worden door het maaiveld op het hogen, kruipruimteloos te bouwen of te bouwen met een waterdichte kruipruimte. Bovendien wordt meteen duidelijk dat infiltratie van grondwater geen bruikbare optie is voor de realisatie van compenserende waterberging.

Waterberging

De waterbergingscompensatie die gerealiseerd dient te worden uit oogpunt van waterneutraal inrichten wordt ter indicatie berekend. Opgemerkt dient te worden dat het in de berekening gebruikte oppervlakte van de uitbreiding van de verharding geschat is op basis van de voorlopige inrichtingsschets.

In deellocatie A wordt een oppervlakte van circa 330 m² aan extra verharding gerealiseerd. Door de opdrachtgever en de gemeente is tevens overeengekomen dat het de wens is het gehele toekomstige verhard oppervlak af te koppelen, zijnde 6.530 m². In deellocatie B is de toename van het verharde oppervlak gelijk aan 4.150 m².

De toename van verhard oppervlak van beide plangebieden kan niet los van elkaar worden gezien, waardoor (minimaal) voor de totale toename aan verhard oppervlak (4.480 m²) waterberging gerealiseerd zal moeten worden. Daarnaast zal rekening gehouden worden met extra berging om de bestaande wateroverlast ten gevolge van kwelstroming bij hoge rivierstanden te verhelpen.

Voor plannen met een toename van de verharding tot 5 hectare kunnen vuistregels voor de te realiseren waterberging worden gehanteerd, mits geen complicerende factoren zoals kwel aan de orde zijn. In principe dient bij realisatie van extra oppervlaktewater te worden uitgegaan van een $T=10 + 10\%$ neerslaggebeurtenis. De vuistregel hierbij is dat 436 m³ waterberging per hectare te realiseren verharding wordt gebruikt. Bij realisatie van wadi's dient te worden uitgegaan van een $T=100 + 10\%$ neerslaggebeurtenis. De vuistregel hierbij is dat 664 m³ waterberging per hectare te realiseren verharding wordt gebruikt.

Ter plaatse van deellocatie A bedraagt de kwel bij een rivierhoogwaterstand die eens per 10 jaar voorkomt 15 tot 26 mm/dag (gemiddeld 20,5 mm/dag), zoals de indicatieve kwelberekening in hoofdstuk 6 laat zien. Ter plaatse van deellocatie B bedraagt de kwel in die situatie 11 tot 14 mm/dag (gemiddeld 12,5 mm/dag). Aangezien er geen activiteiten zullen plaatsvinden die de kwelstroming beïnvloeden (zie paragraaf 7.4) behoeft in principe geen extra waterberging te worden gerealiseerd om extra kwelstroming te compenseren. Er zijn geen verdere maatregelen noodzakelijk.

Aangezien ter plaatse van deelgebied A in de huidige situatie reeds periodieke wateroverlast bestaat ten gevolge van kwelstroming en men voornemens is de afvoer hiervan (de dichtgeslibde watergang langs de westelijke plangrens) weer te laten functioneren, wordt voor deelgebied A voor de huidige kwelstroming echter ook waterberging gerealiseerd, om deze afvoer te kunnen verwerken.

Ter plaatse van deelgebied B wordt de C-watergang langs de noordgrens ervan gedempt, deze oppervlakte zal dienen te worden gecompenseerd. Aangezien op de C-watergang momenteel geen relevante afvoer is aangesloten, is demping toegestaan. Het deel van de watergang dat gedempt wordt is circa 120 meter lang en heeft een bodembreedte van 0,5 meter. Aangezien de watergang enkel relevant is voor afvoer, moet circa 18 m³ gecompenseerd worden (120 meter * 0,5 meter * 0,3 meter "afvoerruimte").

Tabel 6 *Indicatieve berekening benodigde retentie T=10 + 10%*

Indicatieve berekening benodigde rekening T=10+10%			
deelgebied	Hemelwater T=10+10%	Kwel T=10	Totaal
A	0,033 * 436 m³ = 14 m³	9.100 m² * 0,0205 m = 186 m³	200 m³
B	0,415 * 436 m³ = 181 m³	-	199 m³
	Compensatie voor te dempen watergang (18 m³)		
Totaal			399 m³

Tabel 7 *Indicatieve berekening benodigde retentie T=100 + 10%*

Inhoudelijke berekening benodigde retentie 1 = 10% + 10%			
deelgebied	Hemelwater T=100+10%	Kwel T=10	Totaal
A	0,033 * 664 m³ = 22 m³	9.100 m² * 0,0205 m = 186 m³	208 m³
B	0,415 * 664 m³ = 275 m³	-	293 m³
	Compensatie voor te dempen watergang (18 m³)		
Totaal			501 m³

De te realiseren waterberging wordt in het inrichtingsplan aangegeven: er wordt langs de helft van de zuidelijke plangrens een retentievoorziening aangelegd. Aangezien de A-watergang een SED-watergang betreft, kan hemelwater hier niet zonder zuivering op geloosd worden, de waterberging wordt derhalve gerealiseerd in de vorm van een wadi c.q. zaksloot zonder rechtstreekse verbinding met de A-watergang. Om wateroverlast te voorkomen in extreme situaties wordt een noodoverloop op de A-watergang gerealiseerd. Het toepassen van wadi's in plaats van het creëren van extra oppervlaktewater heeft als bijkomend voordeel dat niet dieper dan 0,5 meter gegraven wordt in de deklaag en zodoende geen noemenswaardige beïnvloeding van de kwelstroom wordt veroorzaakt.

Een wadi mag volgens het waterschap een maximale diepte van 0,5 m hebben. De peilstijging bij T=10 mag maximaal 0,3 meter bedragen en de peilstijging bij T=100 mag maximaal tot aan maaiveld zijn (dus 0,5 meter). Uitgaande van een peilstijging van 0,3 meter bij T=10 is de benodigde oppervlakte waterberging $399 \text{ m}^3 / 0,3 \text{ meter} = 1.330 \text{ m}^2$. Uitgaande van een peilstijging van 0,5 meter bij T=100 is de benodigde oppervlakte waterberging $501 \text{ m}^3 / 0,5 \text{ meter} = 1.002 \text{ m}^2$. De T=10-situatie is dus maatgevend en de benodigde oppervlakte van de bergingsvoorziening is minimaal 1.330 m².

De bergingsvoorziening is conform de eisen van het waterschap ook getoetst aan de situatie T=2 + 10% in combinatie met een T=10 hoogwater (10 dagen) op de rivier. Daarbij is er vanuit gegaan dat van verhard oppervlak 100% van de neerslag afstroomt en van onverhard oppervlak 30% van de neerslag. De resultaten hiervan zijn opgenomen in tabel 8 van het rapport en hierna tevens weergegeven.

Tabel 8 *Indicatieve berekening benodigde retentie T=2 + 10% met rivierstand T=10*

Post			Q _{in} (m ³ /dag)	Post		Q _{uit} (m ³ /dag)
Neerslag T=2+10% (53 mm/dag)	Deelgebied A (6530 m ² verhard / 2570 m ² onverhard)	Verhard (100% afstroming)	346	Maatgevende afvoer (1,5 l/s/ha)	Locatie A (9100 m ²)	118
		Onverhard (30% afstroming)	41			
	Deelgebied B (4150 m ² verhard / 2600 m ² onverhard)	Verhard (100% afstroming)	220		Locatie B (6750 m ²)	87
		Onverhard (30% afstroming)	49			
Kwel T=10 (10 dagen)	Deelgebied A (9100 m ² * 20,5 mm/dag)		186			
	Deelgebied B (6750 m ² * 13,5 mm/dag)		84			
Totaal			926			205

In de waterbergingsvoorziening moet $926 \text{ m}^3 - 205 \text{ m}^3 = 721 \text{ m}^3$ water geborgen worden. Uitgaande van een oppervlakte van de waterbergingsvoorziening van 1.330 m^2 (zie pagina 27) is de peilstijging 0,54 meter. Aangezien de diepte van de wadi slechts 0,5 meter bedraagt, zal de oppervlakte van de waterbergingsvoorziening dienen te worden vergroot tot **1.440 m²** om **721 m³** water te bergen.

Afkoppeling

De hemelwaterafvoer dient te worden afgekoppeld van de vuilwaterriolering. Gezien het feit dat de deklaag niet dient te worden vergraven en gezien het voorkomen van periodieke sterke rivierkwel, bestaan geen mogelijkheden tot het realiseren van ondergrondse bergingsvoorzieningen danwel infiltratievoorzieningen.

In overeenstemming met het beleid van de gemeente Ubbergen, zal het hemelwater bovengronds over de openbare verharding afstromen richting een hemelwaterriool en daardoor afgevoerd worden naar de bergingsvoorziening ten zuiden van plangebied B. De hemelwaterafvoer van deelgebied A zal worden aangekoppeld op dat van deelgebied B. Het straatprofiel dient zo te worden ontworpen, dat hemelwater vanaf openbare weg, trottoirs en parkeerplaatsen afstroomt richting de goot. Door de gemeente is aangegeven dat de openbare wegen “op één oor” worden gelegd, zodat hemelwater afstroomt richting de straatkolk.

In deelgebied A worden de twee zijstraten voorzien van een hemelwaterriolering met straatkolken, deze worden aangesloten op de te realiseren hemelwaterriolering in de Jan Arntzstraat. Ook de te realiseren drainagebuis langs de westelijke terreingrens van plangebied A, ter vervanging van de huidige slecht werkende greppel, zal worden aangesloten op de hemelwaterriolering. De hemelwaterafvoer loopt door de Jan Arntzstraat, onder de kruising door, richting het trottoir voor Schoolstraat 20. Hier wordt deze aangesloten op een bestaande duiker, van een in het verleden gedempte sloot. De loopt in zuidoostelijke richting en mondt ter hoogte van deelgebied B uit in een wadi. Deze wadi loopt weer over in de hemelwaterriolering over plangebied B en mondt tenslotte uit in de bergingsvoorziening. De inritten van de toekomstige woningen Schoolstraat 28 en 30 zullen middels een brug of duiker over de wadi worden gelegd.

Ter plaatse van plangebied B worden de twee toekomstige openbare wegen voorzien van een hemelwaterriolering met straatkolken. Ter hoogte van de inrit vanaf de Schoolstraat komt de hemelwaterafvoer van plangebied A in de vorm van een wadi het plangebied binnen. Hier zal de wadi weer ondergronds verder stromen in de hemelwaterriolering, welke aan de zuidzijde van plangebied B uitmondt in de bergingsvoorziening. Hemelwater vanaf bebouwing dient bovengronds, middels een gootje te worden aangeboden aan de openbare weg. Regenpijpen dienen hiervoor bovengronds te eindigen.

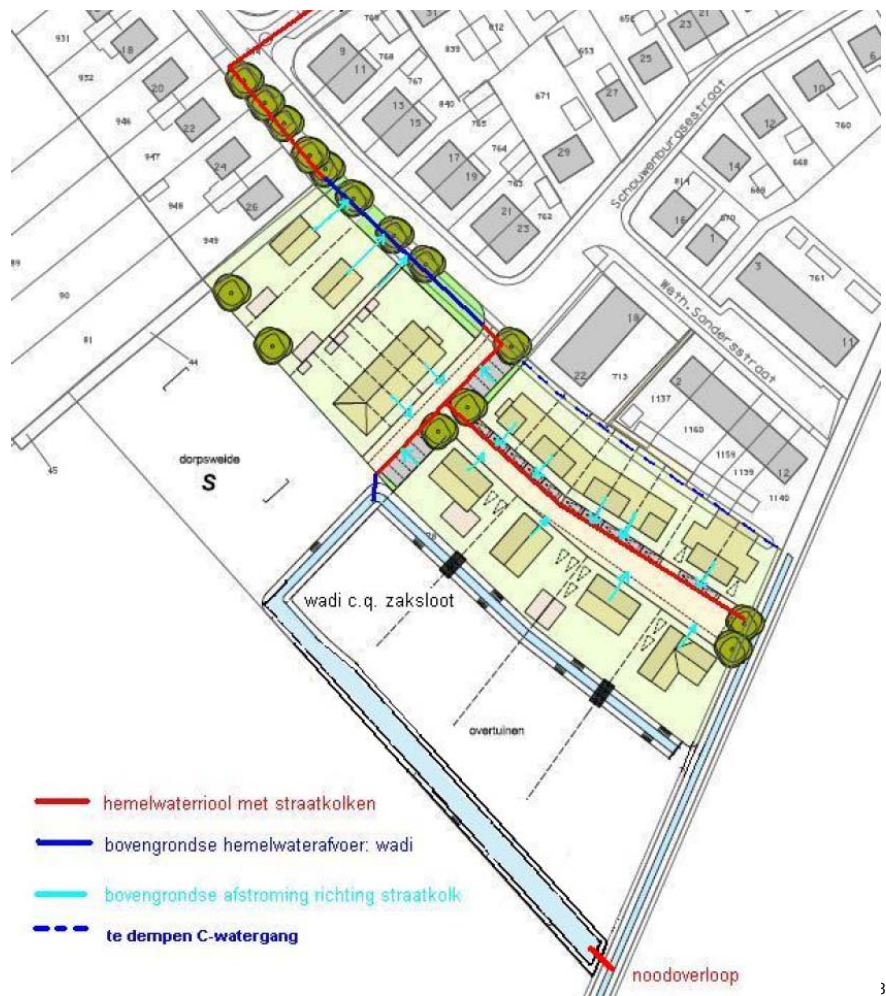
Om afkoppeling mogelijk te maken, dient te worden voorkomen dat het hemelwater verontreinigd raakt door:

- geen gebruik maken van uitlogende bouwmaterialen (niet tegen uitlogen behandelde zinken dakgoten, bitumineuze dakbedekking,
- loodslabben, koper en dergelijke);
- tegengaan van hondenpoep;
- geen toepassing van chemische onkruidbestrijding;
- duidelijk aangeven dat sprake is van een hemelwater infiltratiegebied;
- verbieden van het wassen van auto's op straat;
- terughoudend omgaan met de toepassing van strooizout;
- regelmatig dient te worden geveegd.

In de volgende figuren is voor zowel plangebied A (figuur 13) als plangebied B (figuur 14) de toekomstige inrichting met betrekking tot de waterhuishouding weergegeven.



Figuur 13: waterhuishoudkundige inrichting deelgebied A



figuur 14: waterhuishoudkundige inrichting deelgebied B

Overige aandachtspunten

Voor het dempen en/of graven van de watergangen en de aanleg van duikers, dient een watervergunning in het kader van de Keur te worden aangevraagd.

Om wateroverlast in extreme situatie te voorkomen, wordt de bergingsvoorziening voorzien van een noodoverloop op naastgelegen A-watergang. Deze noodoverloop kan bestaan uit een goot of afvoerpijp op 0,3 m-mv (gelijk aan de waakhogte).

Langs de A-watergang ten oosten van plangebied B dient aan weerszijden een beschermingszone van 4,0 meter breed in acht te worden genomen. In het kader van onderhoud aan de watergang door het waterschap, mogen hier geen activiteiten, bebouwing of obstakels worden geprojecteerd. Dit dient middels zakelijk recht te worden vastgelegd in koop- of huurovereenkomst en wordt als zodanig aangeduid in het bestemmingsplan.

Opdrachtgever is daarnaast met de eigenaar van het agrarisch perceel aan de overzijde van de A- watergang overeen gekomen dat onderhoud ten alle tijden vanaf dit agrarisch perceel kan plaatsvinden. Ook dit zal juridisch dienen te worden vastgelegd, waarna de beschermingszone aan de zijde van het plangebied uit de legger kan worden geschrapd. De aanduiding op de bestemmingsplankaart zal sowieso blijven gehandhaafd.

De te realiseren bergingsvoorziening dient te worden beheerd en onderhouden door de gemeente Ubbergen. Het onderhoud aan de bruggetjes over de wadi c.q. zaksloot richting de overtuinen dient te worden verricht door de opdrachtgever. De overtuinen dienen toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer te worden gemaakt.

Huishoudelijk afvalwater zal onder vrij verval worden geloosd op de gemeentelijke (gemengde) riolering. Voor nieuwe aansluitingen op de gemeentelijke riolering dient een rioolaansluiting te worden aangevraagd.

Kweloverlast

De ontwikkeling van het plangebied heeft in principe geen gevolgen voor de kweloverlast die in de huidige situatie ervaren wordt op nabij gelegen percelen. De bestaande woningen worden immers vervangen door nieuwe woningen en de deklaag zal hierbij zo min mogelijk worden verstoord. Waar mogelijk, zal de deklaag juist worden hersteld. De bestaande woningen beschikken namelijk over een kruipruimte, de toekomstige woningen worden kruipruimteloos danwel met een waterdichte kruipruimte gebouwd.

Indien (diepe) ontgravingen zouden plaatsvinden in de kleilaag, zou de periodieke overlast ten gevolge van kwel juist worden vergroot binnen het plangebied en niet in de omgeving ervan. In onderhavige ontwikkeling is hiervan echter geen sprake. Er zullen geen (diepe) ontgravingen in de deklaag worden uitgevoerd. Het maaiveld zal niet worden opgehoogd, zodat hemelwater danwel kwelwater niet afstroomt richting belendende percelen.

Reeds in de huidige situatie is periodiek sprake van (veel) kweloverlast. Een oorzaak hiervan is dat de afvoersloot langs de noordelijke plangrens niet goed onderhouden is. Derhalve wordt in het plan geprobeerd de oude situatie zoveel mogelijk te herstellen. Ter plaatse van de sloot wordt een drainagebuis aangebracht, welke de rol vervult van ondergrondse sloot, en zorgt dat kwelwater via de hemelwaterriolering wordt afgevoerd richting de Schoolstraat, waar het richting de waterberging ter plaatse van plangebied B wordt geleidt. Aangezien tussen het plangebied en de lager gelegen terreinen aan de Weverstraat drainage wordt gerealiseerd, wordt voorkomen dat een overschot aan water voor overlast zorgt ter plaatse van belendende percelen.

DEEL C: JURIDISCH PLAN, HAALBAARHEID, OVERLEG EN INSPRAAK

6 JURIDISCH PLAN

6.1 Planopzet

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

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

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

6.2 Opzet Regels

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

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

Hoofdstuk 2: “Bestemmingsregels”. In dit hoofdstuk zijn artikelsgewijs de regels behorende bij de specifieke bestemming neergelegd. De artikelen zijn opgezet volgens een vast stramien (conform SVBP 2008), voor zover deze relevant is voor het betreffende artikel:

- *Bestemmingsomschrijving:*
hierin is bepaald voor welke doeleinden de gronden bestemd zijn (m.a.w. voor welk gebruik de gronden zijn gereserveerd);
- *Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving:*
in deze bepaling wordt een nadere detaillering gegeven van de bestemmingsomschrijving;
- *Bouwregels:*
in deze bepaling is aangegeven aan welke maatvoeringseisen de bebouwing binnen de betreffende bestemming moet voldoen;

- *Nadere eisen:*
in deze bepaling is aangegeven dat burgemeester en wethouders ten aanzien van in het plan omschreven onderwerpen of onderdelen nadere eisen kunnen stellen;
- *Ontheffing van de bouwregels:*
in deze bepaling zijn ontheffingsbevoegdheden toegekend aan burgemeester en wethouders ten aanzien van bepaalde bouwregels;
- *Specifieke gebruiksregels:*
in de bestemmingsregelingen is in bepaalde situaties expliciet aangegeven welk gebruik in ieder geval in strijd wordt geacht met de aan de gronden gegeven bestemming. Een dergelijk gebruiksverbod is een nadere invulling van het algemeen gebruiksverbod, zoals opgenomen in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening;
- *Ontheffing van de gebruiksregels:*
deze bepaling bevat ontheffingsbevoegdheden van gebruiksregels;
- *Wijzigingsbevoegdheid;*
Deze bepaling bevat een bevoegdheid voor burgemeester en wethouders om het bestemmingsplan te wijzigen;
- *Aanlegvergunning:*
in deze bepaling is opgenomen voor welke werken en werkzaamheden een aanlegvergunning vereist is.

Hoofdstuk 4: "Algemene regels" bevat bepalingen die van toepassing zijn op het gehele plangebied. Naast de *anti-dubbeltelbepaling* is de *Algemene procedureregels* opgenomen. Hierin wordt aangegeven welke procedure doorlopen moeten worden indien gebruik wordt gemaakt van de ontheffingsbevoegdheid, dan wel de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen. Opgemerkt wordt dat ten aanzien van de voorbereiding van een wijziging de procedure in de wet is voorgeschreven (te weten de procedure volgens afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht).

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

- *Overgangsrecht:*
in dit artikel is onder meer aangegeven dat de bestaande bouwwerken dan wel vergunde rechten tot het oprichten van een bouwwerk worden gerespecteerd, ook al wijken deze af van het onderhavige bestemmingsplan. Deze bouwwerken mogen gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd. Het is dus niet toegestaan om een bouwwerk af te breken en geheel te vernieuwen.

Evenmin is het toegestaan om het bouwwerk geleidelijk aan helemaal te vernieuwen. In geval het bouwwerk door een calamiteit verloren is gegaan, mag wel tot gehele nieuwbouw worden overgegaan, mits de bouwvergunning binnen een termijn van twee jaren na de calamiteit is aangevraagd. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de bepaling dat bestaande afwijkingen niet mogen worden vergroot voor een uitbreiding van de afwijking met maximaal 10%.

Illegale bouwwerken zijn uitgesloten van het overgangsrecht.

Voor gebruik van gronden en opstallen is eveneens bepaald dat het gebruik dat strijdig is met het onderhavige plan, mag worden gecontinueerd.

Verandering van het gebruik is niet toegestaan, tenzij de afwijking naar haar aard en omvang wordt verkleind.

Indien gebruik voor een periode van langer dan 1 jaar wordt onderbroken, mag dit gebruik niet meer worden hervat.

Een uitzondering wordt gemaakt voor het gebruik dat reeds strijdig was met het voor het onderhavige bestemmingsplan ter plekke van kracht zijnde plan. Het overgangsrecht is op deze situaties niet van toepassing.

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

6.3 Bestemmingen

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

6.3.1 Maatschappelijk

De multifunctionele accommodatie is bestemd als maatschappelijk. Binnen deze bestemming zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Blijkens de begripsbepaling wordt onder maatschappelijke voorzieningen het volgende verstaan: voorzieningen ten behoeve van openbaar bestuur, openbare dienstverlening, religie, verenigingsleven, onderwijs, sport- en gymnastieklokalen, (kinder)dagopvang, opvoeding, cultuur, lichamelijke en / of geestelijke volksgezondheid. Naast maatschappelijke voorzieningen zijn zelfstandige sport- en speelvoorzieningen toegestaan. De zelfstandige sportvoorzieningen zijn uitsluitend toegestaan op de bovenverdieping. Ten behoeve van en ten dienste van de hiervoor genoemde functies is ondersteunende horeca toegestaan. Hierbij valt te denken aan een sportkantine.

Voor de bebouwingsmogelijkheden binnen deze bestemming geldt dat op de verbeelding een bouwvlak is aangeduid waarin is aangegeven voor welk percentage het bouwvlak mag worden bebouwd. Op de verbeelding

is verder aangegeven hoe hoog de gebouwen binnen het bouwvlak mogen zijn.

6.3.2 Verkeer

De gronden met een verkeersfunctie, zoals wegen en parkeerplaatsen, zijn bestemd als “verkeer”. Binnen de bestemming zijn gebouwen van openbaar nut toegestaan en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals wegverlichting.

6.3.3 Wonen

De gronden binnen “wonen” zijn bestemd voor in het plangebied nieuw te bouwen woningen.

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

- *Bouwwijze*
Op de verbeelding is aangeduid dat binnen het bouwvlak aangegebouwde woningen (rijenwoningen) en patiowoningen zijn toegestaan.
- *Goot- en bouwhoogte*
De maximale goot- en bouwhoogte voor woningen is aangegeven in het bouwvlak.
- *Situering gebouwen*
Teneinde de toekomstige situatie eenduidig te kunnen reguleren, is de bebouwing “gezoneerd”. Voor woningen is op de verbeelding en in de regels onderscheid gemaakt in een *bouwvlak*, een aanduiding *bijgebouwen* en een onbenoemd deel, de voor- en zijtuinen. Deze zonering biedt de belangrijkste vorm van rechtszekerheid tussen de eigenaren van bouwpercelen onderling. Het hoofdgebouw is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding “bouwvlak” en dient in beginsel in de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak te worden gesitueerd.
Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn zowel toegestaan binnen het bouwvlak als binnen de aanduiding “bijgebouwen”. Voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen geldt dat de gezamenlijke oppervlakte maximaal 50 m² mag bedragen.

Tevens is het toegestaan om ondergeschikt aan de functie wonen een deel van de woning en/of bijgebouwen, met een maximum van 45 m², te gebruiken voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep. Indien voldaan wordt aan bepaalde voorwaarden kunnen burgemeester en wethouders ook ontheffing verlenen teneinde een aan huis verbonden bedrijf toe te staan.

7 ECONOMISCHE HAALBAARHEID

De gemeente heeft het kostenverhaal geregeld door middel van een anterieure overeenkomst. Hierdoor acht de gemeente de realisatie haalbaar. Gelet op de anterieure overeenkomst waarin het kostenverhaal voldoende is gewaarborgd en het niet aanwezig zijn van een noodzaak om aanvullende regels met betrekking tot de fasering of wijze (locatie-eisen) van de uitvoering te stellen, is het niet noodzakelijk om een grondexploitatieplan in de zin van 6.12 Wro vast te stellen. De gemeenteraad ziet hier dan ook van af.

8 OVERLEG EN INSPRAAK

Overleg is nodig om te komen tot goede bestemmingsplannen en om een goede afstemming tussen het beleid van de verschillende overheden te bewerkstelligen. De overheden zijn vrij in de vormgeving van dit overleg. De wijze van overleg en het moment waarop kan per bestemmingsplan verschillen, afhankelijk van de aard, de inhoud en de omvang van het bestemmingsplan. Daarbij kan op andere momenten en manieren overleg worden gevoerd dan overleg over een voorontwerpbestemmingsplan. Bij het overleg is de inhoud van het overleg belangrijker dan de vorm waarin dit gebeurt.

Voor wat betreft het onderhavige bestemmingsplan is er door de gemeente op grond van de aard, de inhoud en de omvang van het bestemmingsplan voor gekozen meteen een ontwerp op te stellen. Voor de totstandkoming van het ontwerp-bestemmingsplan is met de in artikel 3.1.1 van het Bro genoemde instanties, waaronder de provincie en waterschap, gesproken. De uitkomsten van deze besprekingen zijn meegenomen bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan. Het waterschap zal bij de verdere procedure en het plan nauw worden betrokken. De provincie heeft aangegeven in te kunnen stemmen met het plan.

Met betrekking tot de 2 projecten hebben reeds twee informerende bijeenkomsten plaatsgevonden in de vorm van inloopavonden op 23 november en 1 december 2009. Daarnaast heeft ook overleg over de plannen plaatsgevonden met het buurtcomité. Er is ook nog een inloopavond gepland voor de woningbouwplannen in Kekerdom en wel op 3 juni van 17.00 tot 19.00 uur in de school te Kekerdom.