

Bestemmingsplan

Stuwwal en beschermd dorpsgezicht Ubbergen

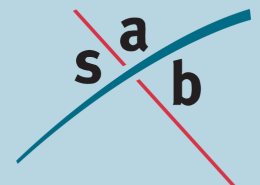
Gemeente Ubbergen

Vastgesteld

Datum: 27 juni 2013

Projectnummer: 90362

ID: NL.IMRO.0282.BpUbStuwwal-VSG1



INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Begrenzing van het plangebied	3
1.3	Geldende bestemmingsplannen	4
1.4	Een nieuw bestemmingsplan	4
1.5	Leeswijzer	5
2	Omschrijving van het plangebied	7
2.1	Inleiding	7
2.2	Ontstaansgeschiedenis van het gebied	7
2.3	Onderdelen van het plangebied	8
2.4	Functies	12
3	Beleidskader	14
3.1	Algemeen	14
3.2	Rijksbeleid	14
3.3	Provinciaal beleid	19
3.4	Regionaal beleid	26
3.5	Gemeentelijk beleid	29
4	Randvoorwaarden	37
4.1	Inleiding	37
4.2	Milieu	37
4.3	Ecologie	46
4.4	Water	48
4.5	Archeologie	52
4.6	Cultuurhistorie	53
4.7	Mobiliteit	55
5	Juridische uitgangspunten	57
5.1	Inleiding	57
5.2	Beleid	57
5.3	Methodiek	58
5.4	Bestemmingen	59
6	Economische uitvoerbaarheid	68

7	Overleg en Inspraak	69
7.1	Inleiding	69
7.2	Inspraak	69
7.3	Wettelijk vooroverleg	69
7.4	Vaststellingsprocedure	70

Bijlage 1: Overzicht te beschermen waarden binnen de bestemming Wonen - 2

Bijlage 2: Inspraak- en vooroverlegnota

Bijlage 3: Zienswijzennota

1 Inleiding

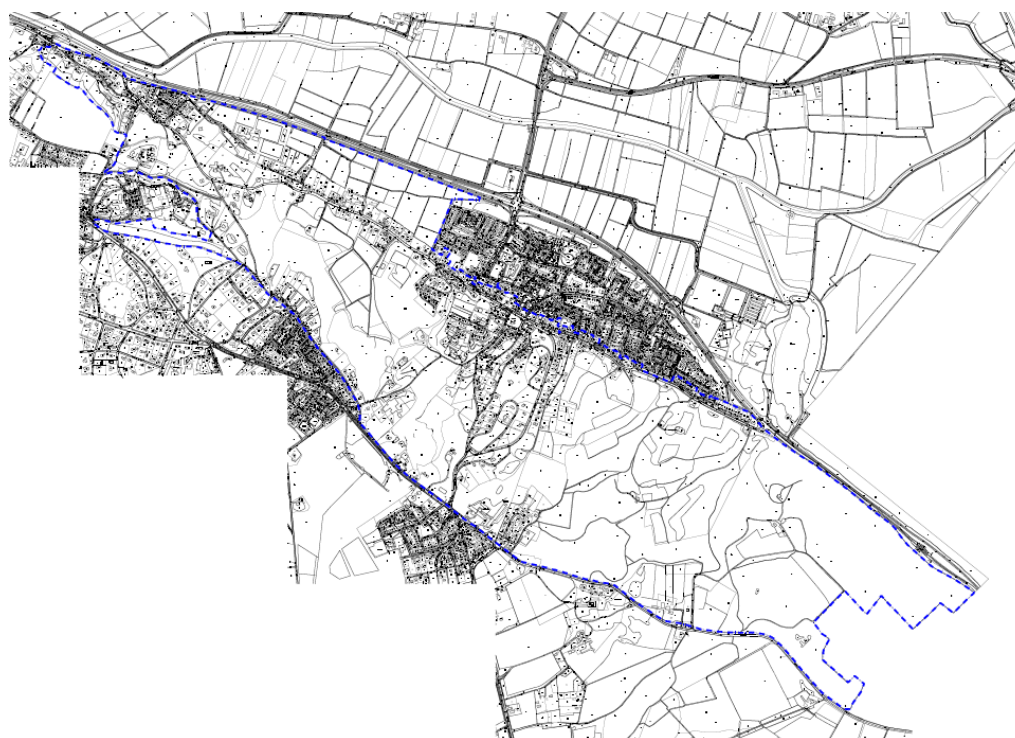
1.1 Aanleiding

De gemeente Ubbergen werkt aan de actualisatie van haar bestemmingsplannen. Dit bestemmingsplan 'Stuwwal en beschermd dorpsgezicht Ubbergen' is één van de geactualiseerde bestemmingsplannen van de gemeente.

Voor het plangebied gelden in de huidige situatie diverse bestemmingsplannen, die alle onderling verschillen en die voor een groot deel verouderd zijn. De gemeente heeft de wens om voor het gehele plangebied tot één actueel bestemmingsplan met eenduidige regels te komen. Dit uiteraard conform de huidige wettelijke vereisten. Onderhavig bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied bevindt zich tussen Nijmegen en de Duitse grens, ter hoogte van de aanwezige stuwwal. Het plangebied wordt aan de west-, zuid- en oostzijde bepaald door lands- en gemeentegrenzen. De west- en zuidzijde van het plangebied grenst aan de gemeente Nijmegen en Groesbeek. De oostzijde grenst aan Duitsland en de noordzijde wordt begrensd door de provinciale weg N325, waarbij de kern Beek tot aan de noordzijde van de Rijksstraatweg niet binnen het plangebied valt. Voor dit deel wordt een separate actualisatie van het bestemmingsplan doorgevoerd. Het terrein van de Sint-Maartenskliniek, in het westen van het plangebied, en het gebied 'De Geest' vallen eveneens buiten het plangebied.



Globale begrenzing van het plangebied (plangrens in blauw)

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Binnen het plangebied gelden momenteel onderstaande bestemmingsplannen. Deze bestemmingsplannen worden (deels) herzien door de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Naam plan	Datum vaststelling	Datum goedkeuring
Beschermd Dorpsgezicht Ubbergen e.o.	13 april 2000	ggk 28 november 2000
Buitengebied 1975	20/27 november 1975	1983
Buitengebied 2003	11 december 2003	21 oktober 2004
Kern Beek I	7 december 1978	
Kern Beek I – deelplan Oud Spijker	29 april 1986	ggk 5 september 1986
Kern Beek I – herziening IV (schildersbedrijf Bos)	24 januari 1985	ggk 10 oktober 1985
Kern Beek I – herziening X (De Trog)	14 mei 1987	ggk 13 juli 1987
Kern Beek I – herziening XI (Rustenburgh)	4 juni 1987	ggk 11 november 1987 RvSt 25 januari 1989
Kern Beek I – herziening Elzenweg	8 februari 1990	ggk 25 juni 1990
Kern Beek I – herziening Rijksstraatweg 139	2 juli 1992	ggk 13 januari 1993
Kern Beek I – herziening Rijksstraatweg 179	27 augustus 1992	ggk 21 oktober 1992
Kern Beek I – herziening Rijksstraatweg 207	10 december 1992	ggk 30 maart 1993
Kern Beek I – herziening Rijksstraatweg 225a	12 juli 1990	ggk 18 september 1990
Kern Beek I – Uitwerking Centrum I (bibliotheek)	9 juli 1985	ggk 24 september 1985
Kern Beek II	9 oktober 1980	ggk 16 november 1982 KB 25 mei 1987
Kern Beek II – herziening 2	8 december 1988	ggk 23 juni 1989
Kern Beek II – herziening Bosweg 6	12 juli 1990	ggk 18 september 1990
Havo Notre Dame des Anges	29 januari 2009	20 maart 2009
Kalorama	2 oktober 1980	ggk 20 mei 1983
Sterrenberg	1 februari 2007	ggk 5 juni 2007
Dorp Beek – Gronden gelegen oostelijk van de Randwijkweg	27 juli 1972	ggk 24 oktober 1973
Dorp Beek – De Elzen	27 september 1973	ggk 1 mei 1974
Mösschenberg	19 oktober 1989	ggk 12 december 1989
Rijksstraatweg 193	17 oktober 2011	n.v.t.

1.4 Een nieuw bestemmingsplan

Het bestemmingsplan ‘Stuwwal en beschermd dorpsgezicht Ubbergen’ is een actualiseringplan en heeft derhalve een overwegend beheersmatig karakter. Het plangebied bevat in principe geen ontwikkelingsgebieden. Dit houdt in dat vooral de huidige situatie leidend is geweest voor dit bestemmingsplan. De huidige situatie is voor een groot deel in de geldende bestemmingsplannen of in de ontheffingen van deze bestemmingsplannen vastgelegd. Naast de geldende bestemmingsplannen is er gekeken

naar gewijzigd (ruimtelijk) beleid en heeft er een inventarisatie binnen het plangebied plaatsgevonden.

1.4.1 Doelen van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Beschermd dorpsgezicht Ubbergen en stuwwal' dient een drietal doelen.

Ten eerste biedt het bestemmingsplan rechtszekerheid. Eigenaren, gebruikers en belanghebbenden van gronden en/of gebouwen in het gebied krijgen zekerheid door de regels die in het bestemmingsplan staan. Deze zekerheid ontstaat doordat er in het bestemmingsplan beschreven staat welke functies en/of bebouwing gerealiseerd mogen worden op hun eigen terrein of in de omgeving van hun terrein.

Ten tweede biedt het bestemmingsplan inzicht in ontwikkelingsmogelijkheden die per functie worden geboden. Het gaat bijvoorbeeld om uitbreiding van bebouwing of het veranderen van functies.

Ten derde biedt het bestemmingsplan een bescherming van natuur- en landschapswaarden, aardkundige, archeologische en cultuurhistorische waarden en het woon- en leefmilieu.

Het bestemmingsplan is een belangrijk toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen, maar niet het enige. Om regelverdichting te voorkomen, wordt hetgeen al in een toetsingskader verankerd is, niet opgenomen in het bestemmingsplan. Het gaat onder andere om de volgende toetsingskaders: Wabo, welstandsnota, monumentenwet, kapverordening, Flora en faunawet et cetera.

1.4.2 Uitgangspunten

Voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan is een Nota van Uitgangspunten opgesteld. In de Nota van Uitgangspunten zijn beleidskeuzen voorgelegd op basis van de geïnventariseerde waarden van het gebied, het vigerende beleid en de actuele inzichten in het gebied. Deze nota was bedoeld als instrument om met de projectgroep, de stuurgroep, het college van B&W en de raad van gedachten te wisselen over de hoofdlijnen van het beleid dat in het bestemmingsplan wordt uitgewerkt. De Nota van Uitgangspunten is in oktober 2010 vastgesteld door de raad. De uitgangspunten zijn vertaald in dit bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie van het plangebied beschreven. Als eerste wordt ingegaan op de ontstaansgeschiedenis van het gebied, vervolgens de verschillende deelgebieden van het plangebied en tot slot worden de voorkomende functies binnen het plangebied beschreven.

In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader geschetst, waarin het relevante beleid voor dit bestemmingsplan wordt beschreven. Omdat het beleid zich met name richt op nieuwe ontwikkelingen, bevat dit hoofdstuk slechts de algemene beleidslijnen.

Hoofdstuk 4 beschrijft de randvoorwaarden voor het bestemmingsplan, zoals de aspecten milieu, ecologie, water, archeologie, cultuurhistorie en mobiliteit. Deze aspecten

ten zijn in dit bestemmingsplan eveneens beschrijvend en toelichtend, aangezien het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt.

De wijze van bestemmen is in hoofdstuk 5 beschreven. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de regels en de verbeelding en de verschillende bestemmingen die toegekend zijn aan de gronden binnen het plangebied.

De afsluitende hoofdstukken bevat een beschrijving van de economische (hoofdstuk 6) en de maatschappelijke uitvoerbaarheid (hoofdstuk 7) van dit bestemmingsplan.

2 Omschrijving van het plangebied

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de huidige situatie van het plangebied beschreven. Allereerst wordt er ingegaan op de ontstaansgeschiedenis van het gebied. Hierdoor wordt duidelijk dat het gebied waardevolle karakteristieken uit het verleden bevat. Vervolgens wordt het plangebied onderverdeeld in verschillende onderdelen, namelijk het dorp Beek, het dorp Ubbergen, de stuwwal en het gebied Berg en Dal. Deze onderdelen worden in dit hoofdstuk globaal beschreven. Tot slot wordt er in dit hoofdstuk ingegaan op de huidige situatie van de verschillende functies in het gebied, zoals wonen, agrarische gebied en bedrijven, maatschappelijke voorzieningen, recreatie, toerisme en horeca.

2.2 Ontstaansgeschiedenis van het gebied

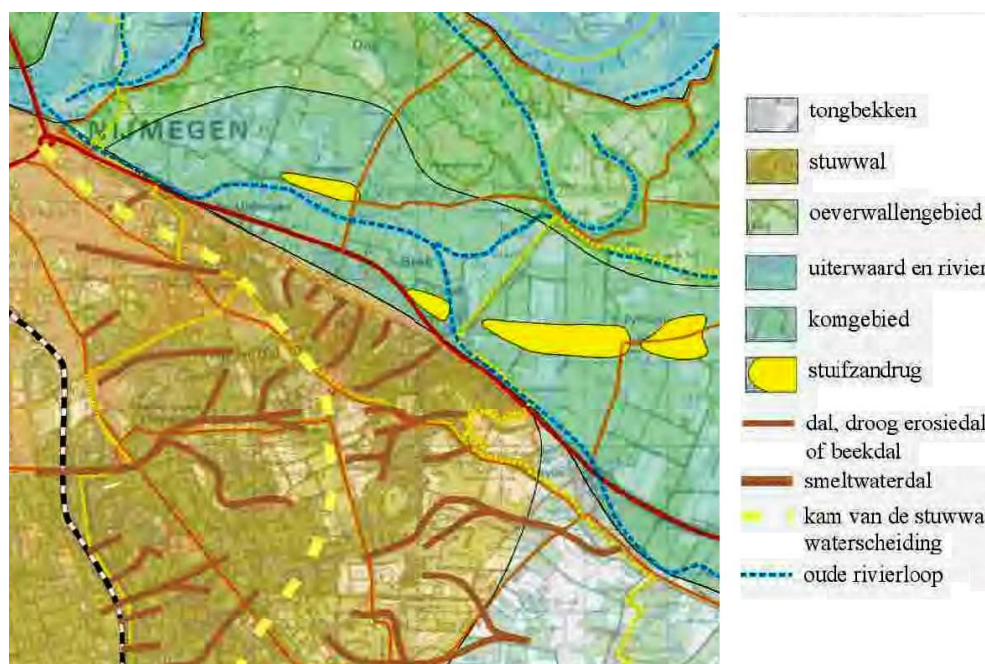
Het plangebied bevindt zich in het gebied 'Rijk van Nijmegen'. Het landschap van dit gebied is gevormd door de oerrivieren, gletsjers uit de ijstijd en toen opnieuw de rivieren.

De voorlopers van de Rijn en de Maas (de oerrivieren) voerden zand, grind en kleiachtig materiaal aan in een groot deel van Nederland. Dit materiaal werd op verschillende plaatsen in Nederland afgezet. Tijdens het Saalien (de voorlaatste ijstijd) schoven gletsjers vanuit Scandinavië tot in Nederland door het oerdal van de IJssel en verder zuidwaarts het dal van de Rijn in. Doordat grote hoeveelheden van de oudere (oer)rivierafzettingen opzij en vooruit werden gestuwd, ontstonden de stuwwallen. De hoofdlob van de gletsjer lag in die tijd tot in Duitsland, globaal op de lijn Zwolle - Doetinchem - Duisburg. Tussen Rheden en Montferland ontstond een zijlob naar het zuidwesten, waardoor de afgezette puinmassa van de gletsjer in een andere richting werd geduwd. Hierdoor ontstond er ruimte voor de huidige loop van de Waal en de Neder-Rijn. Ongeveer op de lijn Kranenburg - Ooij - Doorwerth stopte de gletsjer. Bij Groesbeek is een extra lobje ontstaan richting het zuiden, dat het huidige bekken van Groesbeek vormt.

Na het smelten van de ijskap stroomde de Rijn door het huidige IJsseldal. Veel later verzandde die bedding en verlegde de rivier haar loop naar het westen. De stuwwal tussen Doorwerth en Ooij brak door en het huidige riviereengebied vormde zich. De stuwwallen erodeerden door smeltwater, rivieren en regenval. Vooral waar de rivier de rand van de stuwwal aanvrat ontstonden plaatselijk steile hellingen en abrupte landschapsovergangen. Ook de overgang tussen de stuwwal en de Ooijpolder bij Beek en Ubbergen ontstond doordat de rivier (nu Het Meertje) de stuwwalvoet wegspoelde.

Tijdens het Weichselien (laatste ijstijd) kwam het ijs niet in Nederland. Wel heerste hier een toendraklimaat. Vegetatie was schaars en het zand in de rivierbeddingen verstoof gemakkelijk waardoor er rivierduinen ontstonden. Op de flanken en de plateaus van de stuwwal werd löss afgezet. Doordat de hellingen met hun bevroren ondergrond gevoelig waren voor erosie, ontstonden op tal van plaatsen dalen in de stuwwallen. Waar door erosie leemlagen in de stuwwal werden aangesneden ont-

stonden bronnen en beken, zoals in Ubbergen en Beek. Op natte plaatsen ontstond veen, veelal afgedekt met een vrij dunne kleilaag, afgezet door latere overstromingen.



Geomorfologie van het gebied (bron: landschapontwikkelingsplan)

2.3 Onderdelen van het plangebied

2.3.1 Dorp Beek

Het dorp Beek is ontstaan omstreeks het jaar 1000 aan de, in de middeleeuwen belangrijke en altijd droge, landweg van Nijmegen naar Kleef: 'de Rijksstraatweg'. Beek dankt haar naam aan de talrijke bronnen en beken, die op de stuwwal ontsprongen. Het water stroomde in beken langs de hellingen naar beneden. Door de aanwezigheid van deze beken ontstond er in het verleden een wasindustrie in het dorp. Rond 1900 telde het dorp meer dan 80 wasserijen.

Voor 1820 was de bebouwing in het gebied beperkt tot verspreide agrarische bebouwing langs de weg die aan de voet van de stuwwal liep. Langs een aantal landelijke weggetjes in de richting van de Ooijpolder ontwikkelde zich een bescheiden landelijke bebouwing in de omgeving van de Waterstraat en aan de Verbindingsweg. In de jaren daarna heeft Beek zich tot een herkenbare dorpskom ontwikkeld. Vanaf 1889 waren Beek en Ubbergen met Nijmegen verbonden via een stoomtram, welke in 1912 werd vervangen door een elektrische tram. Deze verbinding met een nabijgelegen stad en de rijkdom aan natuurschoon waren van cruciaal belang voor de verdere ontwikkeling van het dorp. In de 19^e en 20^e eeuw vestigden veel bewoners van Nijmegen zich in Beek, vanwege de aanwezigheid van de tram, en bouwden hun kapitale villa's en landhuizen op de stuwwal. Ook werden eenvoudige woonhuizen en boerenhuizen vervaardigd. De Rijksstraatweg kreeg hierdoor een bijna voornaam karakter.

Beek werd na de WOII aanzienlijk uitgebreid tot aan de nieuwe Provinciale weg N325. Door de aanleg van de nieuwe provinciale weg werd de Verbindingsweg een belang-

rijke toegangsweg tot het dorp. In de nabijheid van deze weg bevindt zich het centrum van Beek.

De kern Beek valt maar voor een deel binnen dit bestemmingsplan, namelijk het deel ten zuiden van de Rijksstraatweg. Tevens valt een smalle strook ten noorden van de Rijksstraatweg (de percelen die aan de weg gelegen zijn) ook binnen het plangebied. Voor het overige deel ten noorden van de Rijksstraatweg is een separaat bestemmingsplan opgesteld.

Het zuidelijk deel van Beek bestaat voornamelijk uit lintbebouwing, bestaande uit vrijstaande woningen, dubbele woningen en enkele rijwoningen. De enige uitzondering hierop is de locatie van Stichting Kalorama. Kalorama is een instelling met een gevarieerd zorgaanbod en omvat twee verpleeghuizen en een centrum voor doofblinden. De omgeving heeft een groene opzet en de hoogteverschillen, vanwege de ligging op de stuwwal, zijn duidelijk zichtbaar.



Villa in Beek



Beek in het landelijk gebied



Voormalig toeristisch infopunt ANWB



Bebouwing Stichting Kalorama

2.3.2 Dorp Ubbergen

Het dorp Ubbergen is ontstaan tussen de voet van de stuwwal en de oude rivierloop Het Meer. De eerste (onzekere) vermelding van een nederzetting met de naam Ubberan stamt uit het jaar 850. De eerste zekere vermelding stamt uit het jaar 1277. Pas in relatief recente tijden is de provinciale weg N325 langs Het Meer gerealiseerd. Het Meer en de provinciale weg vormen een ruimtelijk scheidend element tussen de stuwwal en de vlakke en tot het dorp nagenoeg onbebouwde Ooijpolder. Er is wel sprake van een belangrijke visuele relatie tussen de twee gebieden.

Van oorsprong is Ubbergen een agrarisch dorp, maar doordat het nabij Nijmegen gelegen is, is het dorp in de 19^e eeuw uitgegroeid tot een villadorp. De ruimtelijke struc-

tuur lijkt op die van een straatdorp, met de Rijksstraatweg als structurerend element. Naast de Rijksstraatweg bevat Ubbergen ook een aantal dwarsstraten, zoals de Ubbergse Holleweg en de Ubbergensdijk. Het unieke 'holle' karakter van de Ubbergse Holleweg herinnert nog aan de ontstaanswijze na de laatste ijstijd als afvoerkanaal voor het smeltwater van het stuwwalplateau. Daarnaast bevat Ubbergen ook min of meer parallel lopende straten als de Pompweg en de Kasteelselaan. De vroegere aanwezigheid van Kasteel Ubbergen is nog herkenbaar in het tuinenpatroon van een deel van de huidige villabebouwing.

De bebouwing in Ubbergen bestaat over het algemeen uit vrijstaande en vrij verspreid gelegen woningen. Aaneengesloten woningen komen slechts incidenteel voor. Nagenoeg alle villa's zijn wit gepleisterd, waardoor ze opvallen tussen het groen. Het oorspronkelijke gebruik van een aantal van deze villa's voor de huisvesting van een enkel gezin is inmiddels verdrongen door groepsbewoning, opsplitsing in appartementen en kantoorfuncties. De bebouwing aan de Rijksstraatweg is veelal in het groen en van de weg terug gelegen. Aan de andere straten komt regelmatig bebouwing direct aan de straat voor. Van een zeker centrum door een hogere dichtheid van bebouwing dan wel van een geconcentreerd bebouwingsbeeld is geen sprake, van een centrale openbare ruimte is eveneens geen sprake. De Rafter in het voormalige meisjesinternaat Notre Dame des Anges met bijbehorende kapel vormt, mede door de grootte van het complex, een bijzonder element. Eveneens opvallende elementen in het bebouwingsbeeld zijn het markant direct aan de aan de straat gesitueerde tolhuis en, van oudere datum, het kerkje met begraafplaats.

Het dorp Ubbergen is een zeer groen dorp. De Rijksstraatweg wordt bijvoorbeeld, voor zover zij op de helling van de stuwwal ligt, aan weerszijden begrensd door groen. Dit is zowel openbaar als privé groen. Het aaneengesloten hoogopgaande groen benadrukt de lineaire structuur van de Rijksstraatweg en geeft haar een besloten karakter. De achter de groenafschieding gelegen bebouwing is vrijstaand en soms overhoeks gesitueerd ten opzichte van de Rijksstraatweg, wat onverwachte gezichten oplevert. De particuliere percelen zijn, naast een haag of boombeplanting, door een hek van de openbare ruimte van de Rijksstraatweg afgescheiden.



Landelijk wonen in Ubbergen

Voormalig meisjesinternaat Notre Dame des Anges (thans (woon- en werkgemeenschap De Rafter)



Villa in Ubbergen

2.3.3 Stuwwal

De dorpen Beek en Ubbergen zijn gelegen aan de stuwwal. Dit gebied is hoofdzakelijk gelegen tussen de Stollenbergweg en de Oude Kleefsebaan aan de zuidzijde en de Rijksstraatweg aan de noordzijde. De bebouwing in het gebied bevindt zich langs de genoemde wegen in de vorm van linten. Tussen Beek en Berg en Dal bevinden zich enkele oude verbindingswegen in de beekdalen. In de wat vlakkere gebieden vestigden zich kleine boerenbedrijven, die zorgden voor de karakteristieke afwisseling van weilanden, bouwland en bos. De samenhang tussen de gebouwen en het cultuurland is van waarde vanwege de afleesbare relatie tussen beide en geschiedenis daarvan. De villabebouwing is overwegend aan de linten gebouwd. Een belangrijke uitzondering is het huis Wylerberg, dat als landhuis een geheel eigen positie heeft, gebouwd in expressionistische of organische stijl. Op de Duivelsberg liggen twee burchtheuvels of mottes, restanten van de middeleeuwse burch Mergelpe.



Twee van de vele doorzichten vanaf de stuwwal

2.3.4 Berg en dal

Berg en Dal is genoemd naar een oude herberg aan de Wylerbaan even voor de afslag naar Wijler aan het Filosofenpad. Grand Hotel Berg en Dal werd gebouwd tussen 1869 en 1871 en werd een eeuw later gesloopt voor de bouw van een appartementencomplex. Nabij het appartementengebouw staat een aantal villa's, waaronder Villa de Wijchert, huis Kitselenberg en het koetshuis van het voormalige huis Stollenberg. Aan de Stollenbergweg liggen enkele appartementencomplexen. Aan de Oude Kleefsebaan ligt een recent gebouwd appartementencomplex. De verdere dorpsontwikkeling ligt op het grondgebied van de gemeente Groesbeek.



Kasteel de Wijchert



Serviceflat Groot Berg en Dal



Appartementencomplex De Meerberg

2.4 Functies

2.4.1 Wonen

Het overgrote deel van de bebouwing binnen het plangebied heeft de functie wonen. Deze functie wordt op enkele plekken gecombineerd met een bedrijf of beroep aan huis.

2.4.2 Agrarisch gebied en bedrijven

Binnen het plangebied bevinden zich twee functionerende agrarische bedrijven, namelijk een tuinbouwbedrijf (waterkerskwekerij en vollegrondstuinbouw) aan de Kasteelselaan 2 in Ubbergen waar geen dieren worden gehouden en een melkrundveehouderij aan de Oude Kleefsebaan 247 in Berg en Dal, die een vergunning heeft voor 20 stuks jongvee en twee paarden.

In het plangebied komt een beperkt aantal bedrijven door. Het betreft onder meer een tankstation, een garagebedrijf, een taxibedrijf, en een groothandel. Vaak wordt er gewoond bij het bedrijf. De vormen zijn divers: wonen op de verdieping, wonen aan de voorzijde met het bedrijf op het achtererf en/of een separate bedrijfswoning.

Daarnaast zijn er een aantal kantoren in het plangebied gevestigd.

2.4.3 Detailhandel en dienstverlening

Langs de Rijksstraatweg, ter hoogte van de kerk van Beek, bevinden zich enkele winkels en dienstverlenende bedrijven. Deze bedrijven worden in dit bestemmingsplan positief bestemd. Het beleid voorziet echter in een clustering van detailhandel in het kernwinkelgebied rond de Waterstraat in Beek en nieuwe winkels worden dan ook zoveel mogelijk gestimuleerd zich in het kernwinkelgebied te vestigen. Het kernwinkelgebied is buiten het onderhavige plangebied gelegen.

2.4.4 Maatschappelijke voorzieningen

Er bevinden zich meerdere maatschappelijke voorzieningen binnen het plangebied, zoals de zorginstelling Kalorama, kerken al dan niet met een kerkhof, een dorps huis, een Havo en Entrea (een instelling voor jeugdzorg, onderwijs en onderzoek). Veel basisvoorzieningen zijn gelegen in het Kulturhus in Beek of op andere locaties in Beek, welke buiten onderhavig plangebied zijn gelegen.

2.4.5 Recreatie, toerisme en horeca

Het plangebied is met uitstekend geschikt voor extensieve recreatie. Bij het agrarische bedrijf aan de Oude Kleefsebaan is een kleinschalig kampeerterrein met 15 standplaatsen als nevenactiviteit aanwezig. Verder bevat het plangebied veel woningen met bed and breakfast voorzieningen, daarnaast bevindt zich in het filisofendal een recreatiewoning.

In het pand aan de Van Randwijckweg 2 is het heemkundemuseum Mooi Nederland gevestigd. Hier worden wisselende exposities gehouden.

Een groot deel van het plangebied bestaat uit bos- en natuurgebied dat doorkruist wordt met paden voor dagrecreatie. Er lopen twee Langeafstandswandelroutes (LAW's) door het plangebied: het Pieterpad van noord naar zuid en het Lingepad van west naar oost. Verder komen in dit gebied kleinschalige recreatieve voorzieningen voor, zoals picknickbanken, informatiepanelen en bewegwijzering.

In het plangebied bevinden zich verder tien horecabedrijven, waaronder hotels, cafés en restaurants en een enkel cafetaria.



Bedrijf aan de Kasteelselaan 2



Minicamping Wylerberg

3 Beleidskader

3.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt het (ruimtelijke) beleid beschreven dat geldt voor het plangebied op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Het voorliggende bestemmingsplan heeft primair een beheersmatig karakter. Aangezien de beleidskaders met name gericht zijn op het sturen van ontwikkelingsgerichte ruimtelijke plannen zijn de samenvattingen van het beleid van hogere overheidsinstanties beperkt tot een inleiding en relevante beleidslijnen gericht op bestaande en te behouden gebieden.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig gebleken omdat de verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit gedateerd zijn door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. In 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau.

De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits-Aanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De Structuurvisie Nationaal Waterplan blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk "concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig". Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De drie hoofddoelstellingen en 13 nationale belangen zijn:

- 1 Concurrerend = Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economisch structuur van Nederland. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 - Nationaal belang 1: een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
 - Nationaal belang 2: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;

- Nationaal belang 3: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
 - Nationaal belang 4: Efficiënt gebruik van de ondergrond;
- 2 Bereikbaar = Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
- Nationaal belang 5: Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
 - Nationaal belang 6: Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor- en vaarweg;
 - Nationaal belang 7: Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor- en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
- 3 Leefbaar & veilig = Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn:
- Nationaal belang 8: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
 - Nationaal belang 9: Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her) ontwikkeling;
 - Nationaal belang 10: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
 - Nationaal belang 11: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
 - Nationaal belang 12: Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;

De rijksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen:

- Nationaal belang 13: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven.

Voorliggend bestemmingsplan staat geen nieuwe ontwikkelingen toe die vragen om een nadere afweging van bovengenoemde nationale belangen. Middels verschillende beschermende (dubbel)bestemmingen op het gebied van o.a. cultuurhistorie, archeologie, landschap en ecologie worden de in het plan aanwezige rijksbelangen zoveel mogelijk planologisch verankerd. Het bestemmingsplan is daarmee geheel in lijn met het beschreven rijksbeleid.

3.2.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en wad-

dengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Voor één onderwerp geregeld in dit besluit, voorziet het besluit niet in de (definitieve) begrenzing. Dit betreft de EHS. Ten aanzien van deze begrenzing is bepaald dat de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Een deel van het Barro is gebaseerd op eerdere pkb's en beleidsnota's die in de SVIR worden herbevestigd. Deze onderdelen kunnen na vaststelling van de structuurvisie de procedure volgen en vervolgens in werking treden.

Het betreft de volgende onderdelen:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddegebied;
- Defensie, en
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. In het Barro zijn geen regels opgenomen die direct van toepassing zijn op onderhavig plangebied.

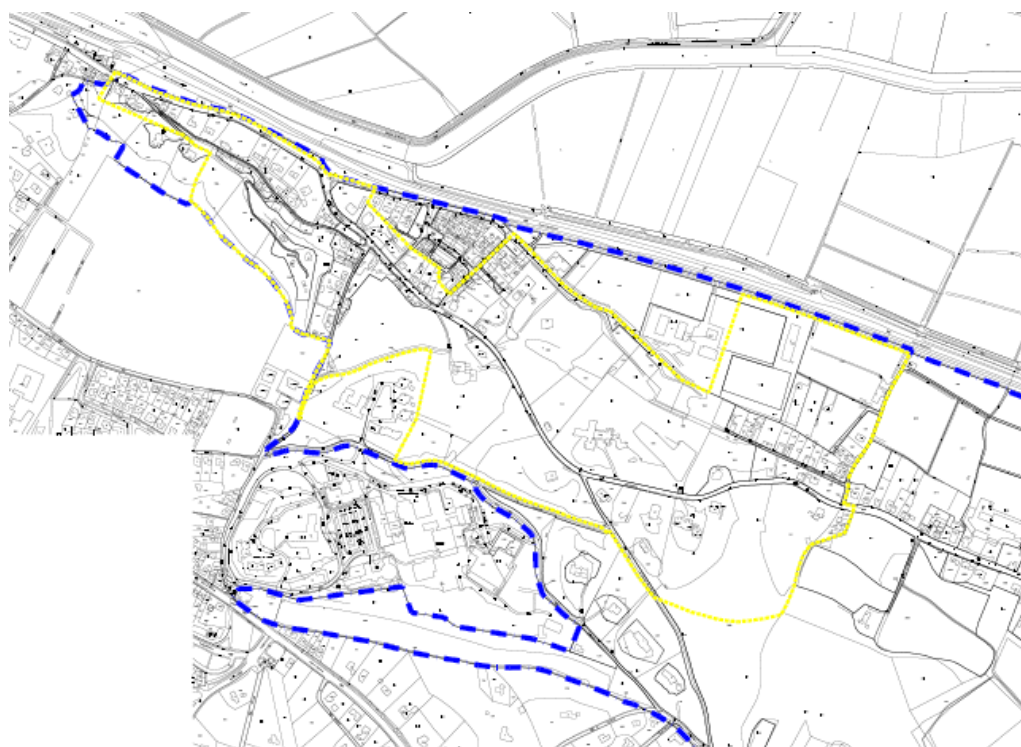
3.2.3 Aanwijzing tot Beschermd Dorpsgezicht

Het dorp Ubbergen is gelegen tussen de voet van de stuwwal en de rivier Het Meer en is in april 1993 aangewezen als een Beschermd Dorpsgezicht. Het doel van de aanwijzing is om de karakteristieke met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied te onderkennen als zwaarwegend belang bij de verdere ontwikkelingen binnen het gebied. De aanwijzing beoogt op die

wijze een basis te geven voor ruimtelijke ontwikkelingen die inspelen op de aanwezige kwaliteiten, daarvan gebruik maken en daarop voortbouwen.

Bij de bescherming van het dorpsgezicht Ubbergen ligt het accent op de historische ruimtelijke structuur van de op de stuwwalhelling gelegen Rijksstraatweg die de gehele kern in de lengte doorloopt. Aan de noordzijde is de grens voornamelijk langs de provinciale weg N325 aan de voet van de helling gelegd. Aan de zuidzijde volgt de grens de hoogtelijnen op de helling. Van oost naar west omvat het dorpsgezicht de gehele kern. De volgende afbeelding geeft de begrenzing van het beschermd dorpsgezicht weer.

Gelet op artikel 36 van de Monumentenwet 1988 is de gemeente verplicht voor het aangewezen gebied een beschermend bestemmingsplan op te stellen. Dit is in 2000 gebeurd met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Beschermd Dorpsgezicht Ubbergen e.o. Dat bestemmingsplan heeft weer als basis gediend voor dit bestemmingsplan 'Stuwwal en beschermd dorpsgezicht Ubbergen'.



Begrenzing Beschermd Dorpsgezicht in geel, begrenzing van het plangebied in blauw

In de aanwijzing zijn de volgende locaties opgenomen:

- doorzichten naar Ooijpolder (en lager gelegen straten) en stuwwalhelling;
- Rijksstraatweg. Deze wordt voor zover zij op de helling van de stuwwal ligt aan weerszijden door groen begrensd, de bebouwing is overwegend achter het groen, van de weg teruggelegen. Dit is openbaar groen in de vorm van bebossing en particulier groen. Bebouwing is vrijstaand en soms overhoeks ten opzichte van de Rijksstraatweg. Afscheiding particuliere percelen met openbare ruimte naast haag of boombeplanting door een hek. Deze karakteristieke hekken vormen ruimtelijk een belangrijk element. Bebouwing: villa's met voornamelijk karakter, klassieke bouwelementen, nagenoeg alle wit gepleisterd.

- aan de andere straten komt wel regelmatig bebouwing direct aan de straat voor. Er is daar ook sprake van een min of meer rechte rooilijn. (bijvoorbeeld delen Kasteelselaan, en begin Holleweg).

De planbegrenzing en de toelichting bij het besluit tot aanwijzing van Ubbergen als beschermd dorpsgezicht van juli 1988 zijn opgenomen als bijlage bij de regels van dit bestemmingsplan.

Wet ruimtelijke ordening

Met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het traject voltooid waarin rijksbeleid en wetgeving op het gebied van ruimtelijke ordening, leefkwaliteit, milieu, natuur en cultuur nauwer met elkaar zijn verbonden.

De opname van archeologie in bestemmingsplannen is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) als eis geformuleerd. Ook moet de gemeente rekening houden met de (verwachte) archeologische waarden bij de vaststelling van een beheersverordening. Bij de vaststelling van nieuwe bestemmingsplannen, beheersverordeningen, bij vrijstellingen of ontheffingen op bestaande plannen en bij projectbesluiten moeten gemeenten aangeven welke archeologische waarden zich in de bodem bevinden of verwacht worden én hoe de gemeente met die kennis omgaat. De gemeente legt in het bestemmingsplan vast welke beschermende voorwaarden zijn verbonden aan bodemroerende activiteiten op terreinen waarvan men weet of vermoedt dat er archeologische resten zijn.

Parallel daaraan heeft de rijksoverheid de laatste jaren een aantal initiatieven genomen om de plaats van cultuurhistorie binnen ruimtelijke ontwikkelingen te versterken, in bijvoorbeeld de Nota Ruimte en de Nota Belvedere. Deze laatste nota wordt nog steeds als inspiratiebron gebruikt, ondanks dat het Belvedere-programma, lopend van 1999-2009, inmiddels is afgerond. De gedachte is dat archeologie en ook cultuurhistorische waarden bij de ruimtelijke inrichting gebruikt kunnen worden om de identiteit en de belevingswaarde van de leefomgeving te versterken.

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dienen naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

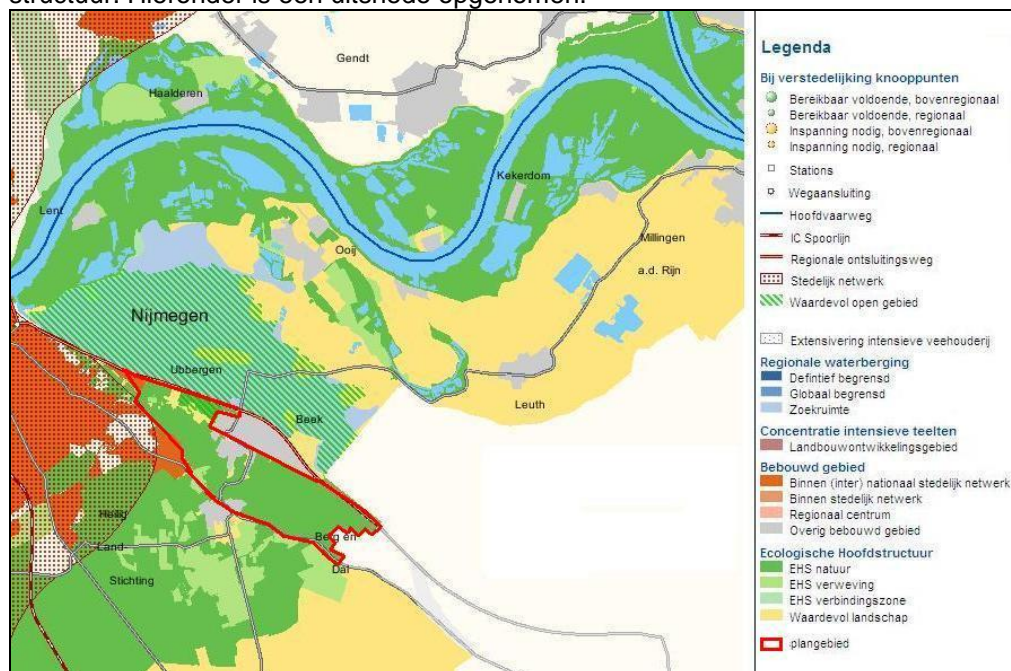
3.2.4 Conclusie rijksbeleid

Onderhavig bestemmingsplan is een actualiseringplan, nieuwe (grootschalige) ontwikkelingen worden niet mogelijk gemaakt. Door de aandacht voor handhaving en het behoud van de kwaliteiten en waarden binnen het bestaande gebied, is dit bestemmingsplan in lijn met het rijksbeleid en de uitgangspunten ten aanzien van het beschermd dorpsgezicht Ubbergen.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Streekplan Gelderland 2005 incl. herzieningen en uitwerkingen

Het ruimtelijke beleid van de provincie Gelderland tot 2015 is vastgelegd in het Streekplan Gelderland 2005. Het provinciale beleid is verbeeld op de kaart ruimtelijke structuur. Hieronder is een uitsnede opgenomen.



Globale begrenzing plangebied in streekplan Gelderland (bron: provincie Gelderland)

In het streekplan is generiek en regio specifiek beleid opgenomen. Binnen de kaders van het generieke beleid hebben de (samenwerkende) gemeenten meer keuzevrijheid. Daarnaast hanteert de provincie een provinciale ruimtelijke hoofdstructuur waarbinnen provinciale ruimtelijke belangen in het geding zijn. Tevens wil de provincie bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, op het gebied van water en ruimtegebruik, bundeling van infrastructuur en ruimtegebruik en bundeling van stedelijke functies in stedelijke netwerken.

Het plangebied ligt in het multifunctionele platteland en grenst aan het stedelijk netwerk Arnhem-Nijmegen. Voor een groot deel is het plangebied aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur en het gehele plangebied valt binnen een Nationaal Landschap. Het multifunctionele platteland behoort tot het multifunctionele gebied. Vitaliteit van de multifunctionele gebieden wordt bevorderd door planologische beleidsvrijheid voor samenwerkende gemeenten, die is gericht op grondgebonden landbouw, vitale steden en dorpen buiten het stedelijk netwerk en nieuwe economische dragers in het landelijk gebied.

Verstedelijking

In het kader van bundeling van verstedelijking dient nieuwe bebouwing binnen het bestaande bebouwde gebied te worden gerealiseerd, óf aansluitend daarop, óf in nieuwe clusters daarbuiten. Verspreide bebouwing kan worden toegestaan als die bebouwing qua functie gebonden is aan het buitengebied, of als die bebouwing past binnen specifieke regels van de provincie gericht op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van

het buitengebied, zoals bijvoorbeeld een 'rood-voor-groen'-regeling en een 'ruimte-voor-ruimte'-regeling. De provincie stelt eisen aan de landschappelijke inpassing van nieuwe bebouwing buiten het bestaande bebouwde gebied en maakt regels over herbestemming van vrijkomende gebouwen in het buitengebied, zodat langdurige leegstand en verpaupering worden tegengegaan.

Provinciaal woonprogramma

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

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

De provincie Gelderland ondersteunt gemeenten en regio's bij het opstellen van een binnenregionale woningbouwprogrammering. De provincie vindt het belangrijk dat gemeenten, corporaties en andere ontwikkelaars de krachten bundelen. Goede fase-ring en prioritering zijn nodig om overcapaciteit, versnippering, onderlinge concurrentie en onrendabele investering tegen te gaan. Gedeputeerde Staten hebben er bij de gemeenten op aangedrongen geen nieuwe bestemmingsplannen voor grootschalige bouwlocaties in procedure te brengen voordat de regionale verdeling definitief is. Gedeputeerde Staten hebben op 12 januari 2010 het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 vastgesteld. In dit programma zijn afspraken vastgelegd over de ontwikkeling van het woningaanbod.

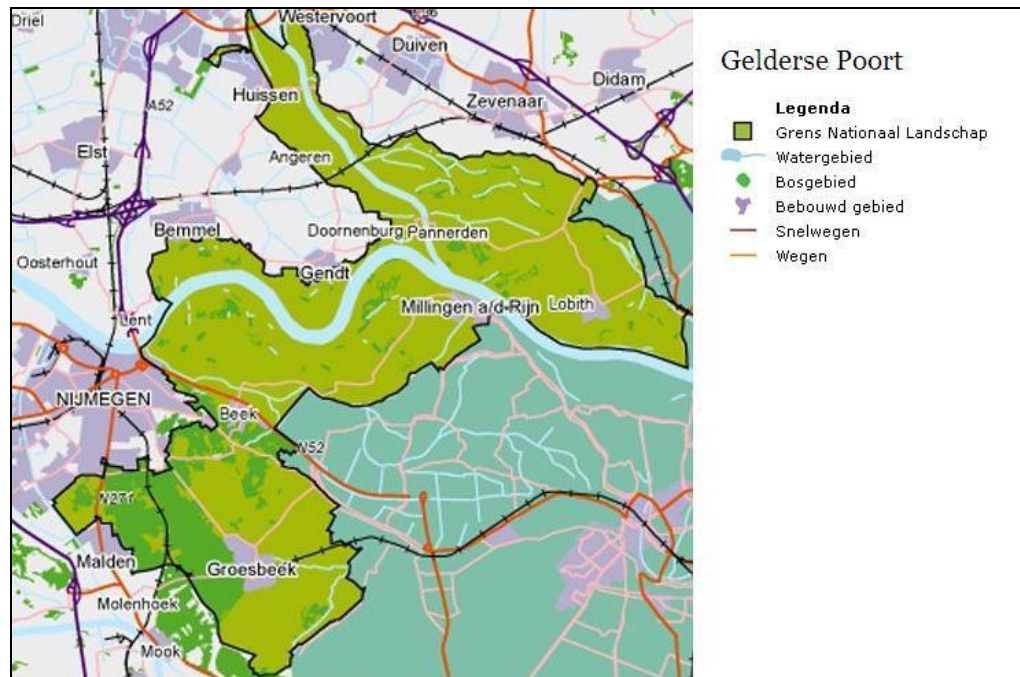
Functieverandering en nevenfuncties van gebouwen in het buitengebied

Vanwege ontwikkelingen in sectoren als land- en tuinbouw, zorg en defensie, verliezen in de komende periode veel (agrarische) gebouwen en bouwvlakken in het buitengebied hun huidige functie, of hebben die functie al verloren. Ook zijn er agrariërs die hun agrarische gebouwen deels willen gebruiken voor niet-agrarische activiteiten. De provincie wil bevorderen dat deze gebouwen op een goede wijze kunnen worden (her)gebruikt. Door functieverandering kan tegemoet worden gekomen aan de aanwezige behoefte aan wonen en werken in een landelijke omgeving. Wonen is een geschikte vorm van (her)gebruik van vrijgekomen agrarische gebouwen in het buitengebied. De provincie verlangt dat gemeenten de regionale behoefte aan landelijk wonen zoveel mogelijk in vrijgekomen agrarische gebouwen in het buitengebied accommoderen. Naast wonen ondersteunen ook niet-agrarische werkfuncties in het buitengebied de vitaliteit van het landelijk gebied. Daarom wil de provincie functieverandering van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied naar kleinschalige vormen van niet-agrarische bedrijvigheid mogelijk maken.

Landschap

Het plangebied ligt binnen de grenzen van Nationaal Landschap De Gelderse Poort. Het doel voor de Nationale Landschappen is om landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten te behouden, duurzaam te beheren en waar mogelijk te versterken. In samenhang hiermee zal de toeristisch-recreatieve betekenis moeten toenemen. Binnen nationale landschappen is 'behoud door ontwikkeling' het uitgangspunt voor het ruimtelijk beleid. De landschappelijke kwaliteiten zijn medesturend voor de wijze waarop de gebiedsontwikkeling plaatsvindt.

Ten westen van de kern Beek bevindt zich een waardevol open gebied. In een bestemmingsplan worden geen bestemmingen toegestaan die de openheid van waardevolle open gebieden aantasten.



Nationaal Landschap Gelderse Poort (bron: Ministerie LN&V)

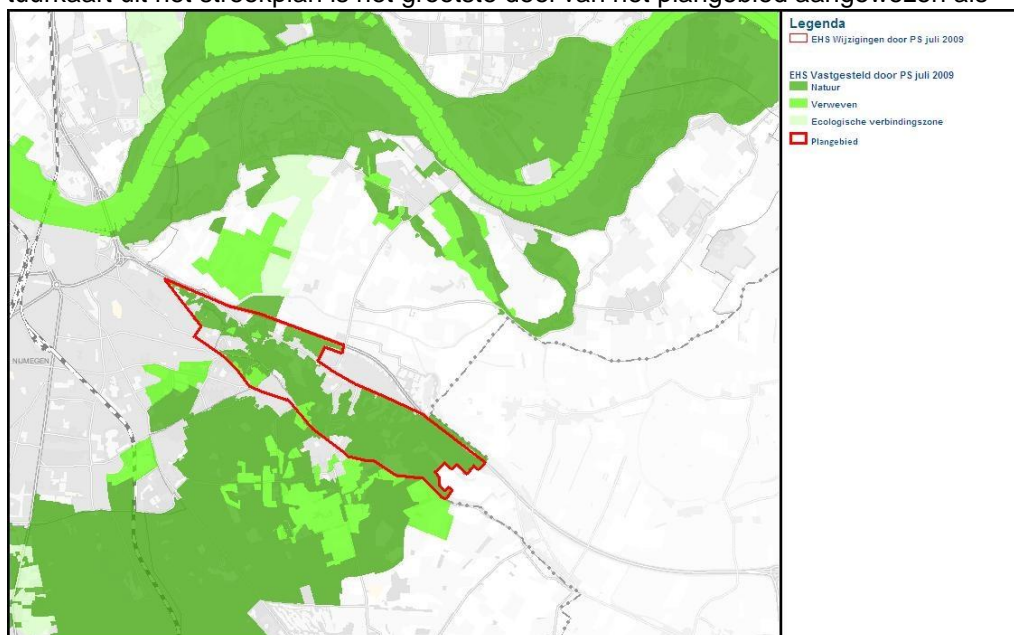
Natuur

De natuur in Gelderland is zeer divers van karakter. Bescherming en kwaliteitsverbetering is niet alleen ecologisch van belang, maar ook voor recreatie en toerisme en als vestigingsfactor voor wonen en bedrijvigheid.

Om de biodiversiteit in Nederland te beschermen, in stand te houden en verder te ontwikkelen heeft het rijk de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) aangewezen. De provincie is verantwoordelijk voor de aanwijzing en begrenzing in een verordening van de gebieden die de EHS vormen. De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) in Gelderland (een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden en natuurrijke cultuurlandschappen) is in aanleg. De door het rijk aangewezen Natura 2000 gebieden behoren tevens tot de EHS. Binnen de ecologische hoofdstructuur geldt de “nee, tenzij”-benadering. Dit houdt in dat bestemmingswijziging niet mogelijk is als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Eventueel verlies aan oppervlakte, samenhang of kwaliteit van de EHS dient te worden gecompenseerd (saldobenadering) en de gemeente dient dit in de toelichting van het bestemmingsplan te verantwoorden.

Om een zorgvuldige afweging te kunnen maken, heeft de provincie de te beschermen en te behouden wezenlijke kenmerken en waarden gespecificeerd per gebied in de streekplanuitwerking ‘Kernkwaliteiten en omgevingscondities van de Gelderse Ecolo-

gische hoofdstructuur'. De EHS bestaat uit drie onderdelen, te weten EHS-natuur, EHS-verweving en ecologische verbindingzones. Op grond van de ruimtelijke structuurkaart uit het streekplan is het grootste deel van het plangebied aangewezen als



EHS-natuur. Twee kleine gebiedjes zijn aangewezen als EHS-verweving. Significante aantasting van de waarden in deze gebieden is alleen toegestaan vanwege redenen van groot openbaar belang.

Globale ligging plangebied in de EHS (bron: provincie Gelderland)

Land- en tuinbouw

De Gelderse land- en tuinbouw is en blijft een sector waarin ingrijpende veranderingen plaatsvinden. Zuivere agrarische bedrijven die worden voortgezet hebben behoefte aan groei wat betreft oppervlakte, gebouwen en productie. Daarnaast is op veel bedrijven sprake van verbreding van functies en zijn er veel bedrijven die worden beëindigd. Dit zal leiden tot een forse toename van het aantal vrijkomende agrarische gebouwen. Uitgangspunt voor het ruimtelijk beleid is dat de bedrijfsontwikkeling in de landbouw wordt gefaciliteerd onder voorwaarden van economische en ecologische duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

De grondgebonden landbouw speelt een belangrijke rol als beheerder van het landelijk gebied. De sector staat onder druk en de algemene tendens is dat er veel bedrijven stoppen en een relatief gering aantal overblijft. Zij krijgen ruimte om hun agrarische activiteiten uit te breiden. Nieuwvestiging van volwaardige grondgebonden melkveebedrijven en akkerbouwbedrijven is toegestaan, behalve in het groenblauwe raamwerk en in de weidevogel- en ganzengebieden van provinciaal belang.

Recreatie en toerisme

De groeiende behoefte aan de beleving van natuur en landschap, rust en het buitenleven in het algemeen heeft geleid tot nieuwe toeristische concepten als natuurtoerisme, cultuurtoerisme en plattelandstoerisme. Deze vormen van recreatie en toerisme kunnen een waardevolle bijdrage leveren aan de leefbaarheid van het landelijk gebied en kunnen ook een nieuwe functie vormen voor vrijgekomen agrarische bedrijven. De provincie wil dan ook de extensieve vormen van recreatie en toerisme stimuleren. Voorwaarde blijft dat de extensieve vormen van recreatie te verenigen moeten zijn

met natuur- en landschapsdoelstellingen. Binnen het groenblauwe raamwerk is nieuwvestiging en uitbreiding van intensieve recreatieve en toeristische voorzieningen uitgesloten.

Verblijfsrecreatie mag niet ten koste gaan van de kwaliteit en leefbaarheid van het landelijk gebied. Nieuwbouw van recreatiewoningen wordt daarom alleen toegestaan op die locaties buiten het bestaand bebouwd gebied waar ook reguliere woningbouw is toegestaan. Voor complexen van recreatiewoningen gelden andere regels. Wijziging van de recreatieve bestemming van recreatiewoningen in een woonbestemming is niet toegestaan in kwetsbare gebieden zoals de EHS.

3.3.2 Ruimtelijke Verordening Gelderland

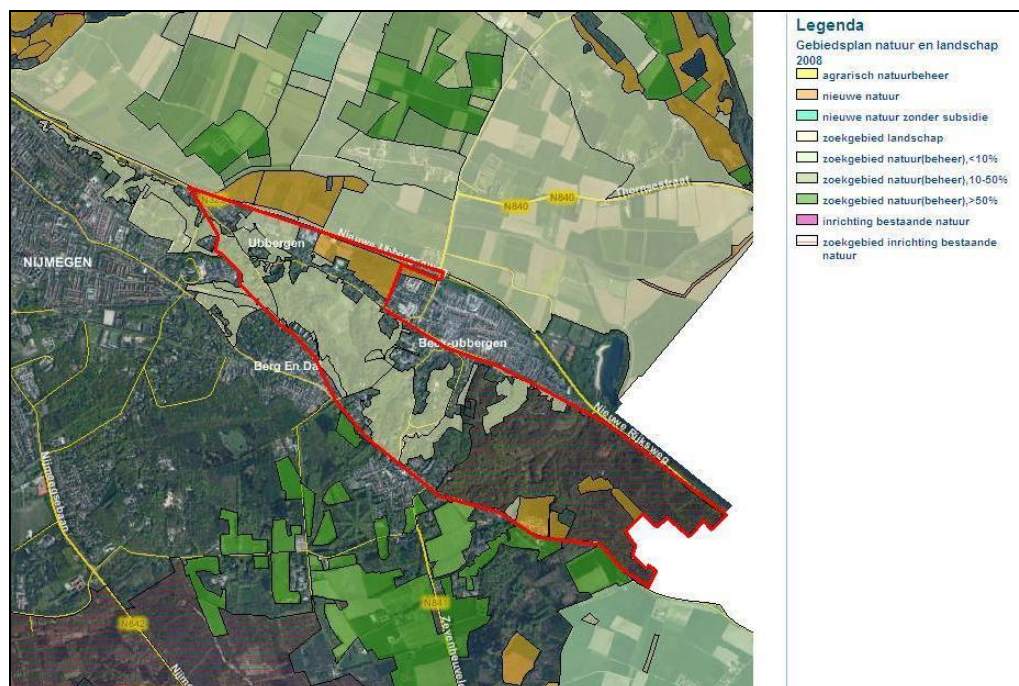
Gedeputeerde Staten hebben op 15 december 2010 de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld. Deze is op 2 maart 2011 in werking getreden. Met deze verordening kan de provincie regels stellen aan de inhoud, toelichting, of onderbouwing van bestemmingsplannen.

De regels voor de thema's die binnen het plangebied relevant zijn, zijn opgenomen in onderhavig bestemmingsplan. Hierbij gaat het om de thema's: verstedelijking, wonen, detailhandel, solitaire recreatiewoningen, ecologische hoofdstructuur en nationaal landschap. De belangrijkste punten uit het Streekplan (zie bovenstaande paragraaf) zijn hierin opgenomen en juridisch verankerd.

3.3.3 Gebiedsplan natuur en landschap

Het doel van het provinciale gebiedsplan is het versterken van natuur, bos en landschap in de provincie Gelderland. Dit plan geeft voor de gehele provincie aan welke natuur-, bos- en landschapsdoelen Gedeputeerde Staten willen realiseren met de inzet van de Subsidieregeling Agrarisch Natuurbeheer en de Subsidieregeling Natuurbeheer.

Het gebiedsplan vormt een belangrijke bouwsteen voor de realisering van natuur- en landschapsbeleid van rijk en provincie. Dat geldt in het bijzonder voor de totstandkoming van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). In het gebiedsplan worden zowel gebieden begrensd die al de hoofdfunctie natuur hebben (bestaande natuur), als landbouwgronden waar op termijn natuur kan worden ontwikkeld (nieuwe natuur). In nieuwe natuurgebieden kan op vrijwillige basis particulier natuurbeheer plaatsvinden. Ook kan de overheid gronden aankopen voor beheer door een natuurbeschermingsorganisatie. In het gebiedsplan wordt door middel van natuurdoeltypen aangegeven welke natuurdoelen gewenst zijn in begrensde natuurgebieden.



Plangebied in Gebiedsplan Natuur en Landschap (bron: provincie Gelderland)

Bij natuurdoeltypen gaat het niet om één bepaalde plantensoort, maar om een samenhangend geheel van planten en dieren die horen bij de omstandigheden in dat gebied.

Op de provinciale website van het Gebiedsplan Natuur en Landschap staat exact aangegeven welke percelen in aanmerking komen voor vergoedingen voor beheer, behoud of ontwikkeling van natuur. Veelvoorkomende natuurdoeltypen in het plangebied zijn bloemrijk grasland, stroomdalgrasland, leembos, vochtig kleibos, arm droog bos en stuwwal boslandschap. Bij nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied dient hier rekening mee gehouden te worden.

3.3.4 Cultuurhistorie

In mei 2005 is de beleidsnota cultuurhistorie voor de jaren 2005- 2008 vastgesteld. Hierin staat identiteit, ofwel het cultuurhistorische DNA van een gebied, centraal. Het beleid is erop gericht de kwaliteit van de leefomgeving in de bestaande en toekomstige inrichting van Gelderland te houden en verder te versterken door ontwikkeling. Hierdoor wordt een kwalitatieve hoogstaande ruimtelijke inrichting mogelijk en blijft de culturele identiteit van gebieden gewaarborgd. De Nota Belvoir 2 kiest niet voor behoud of ontwikkeling van cultuurhistorische waarden, maar voor behoud in ontwikkeling.

De Nota is een vervolg op de eerdere nota's en is vooral gericht op de uitvoering. In deze nota is vastgelegd hoe de provincie Gelderland het cultuurhistorisch erfgoed wil bewaren en versterken. De provincie wil cultuurhistorische waarden actief betrekken bij de ruimtelijke inrichting en een actieve rol spelen bij de duurzame instandhouding daarvan. De nota bevat ontwikkelingsgericht beleid waarbij de cultuurhistorie als kernkwaliteit een volwaardige rol vertolkt bij de duurzame inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving.

Voor tien gebieden in Gelderland is een provinciale Cultuurhistorische Waarderingskaart vervaardigd. Het plangebied ligt in het Belvoirgebied Stuwwal Nijmegen en heeft grotendeels een hoge historisch-geografische waardering.

3.3.5 Demografische ontwikkeling, woningbouw en ruimtelijke kwaliteit

Steeds meer gemeenten en regio's krijgen de komende twintig jaar te maken met een afname van het aantal inwoners, huishoudens en potentiële beroepsbevolking. Deze demografische krimp heeft gevolgen voor de woningmarkt, arbeidsmarkt en bedrijvigheid. Volgens de regionale beleidsprognose krijgt in de periode tot 2040 een derde van alle Nederlandse gemeenten te maken met afname van het inwonertal. Gemeenten moeten zich zo snel mogelijk voorbereiden op deze krimp.

In het Gelderse woningbouwprogramma (KWP-3) is per regio aangegeven hoe de woningvoorraad zich de komende tien jaar zou moeten ontwikkelen, zowel kwantitatief als kwalitatief. Begin 2010 zijn met de regio's afspraken gemaakt over de benodigde groei van de woningvoorraad in de periode 2010-2020. In deze periode moeten 69.000 woningen aan de woningvoorraad worden toegevoegd in de provincie (in de periode 2000-2010 ging het nog om 98.000 woningen). In de periode 2020-2030 moeten er nog maar circa 33.000 woningen bij komen. Voor de Stadsregio Arnhem Nijmegen geldt dat er in de periode 2010-2020 26.000 woningen gerealiseerd moeten worden. Anticiperen op krimp kan door woningbouwprogramma's en plannen voor bedrijventerreinen te herprogrammeren, door voorzieningen meer te concentreren en door het stimuleren van sloop en herstructurering van woonwijken, winkelgebieden en bedrijventerreinen. De plancapaciteit (zowel in kwantiteit als kwaliteit) van de verschillende regio's binnen de provincie moeten goed worden afgestemd op de behoefte en de vraag, tevens moeten gemeenten de regionale programmering goed op elkaar afstemmen. Hierbij geldt dus: de juiste woning, op het juiste moment, op de juiste plek.

Regio's en gemeenten moeten nieuwe woningbouwprogramma's opstellen die voldoen aan de uitgangspunten van het KWP-3 en die gebaseerd zijn op de vraag en behoefte op de woningmarkt, zowel kwalitatief als kwantitatief. De Stadsregio Arnhem Nijmegen heeft inmiddels een woonverkenning uitgevoerd naar aanleiding waarvan tevens met de regiogemeenten overleg heeft plaatsgehad over hun woningbouwprogramma's.

3.3.6 Conclusie provinciaal beleid

Onderhavig bestemmingsplan is een actualiseringplan, nieuwe (grootschalige) ontwikkelingen worden niet mogelijk gemaakt. De aandacht voor handhaving en behoud van kwaliteit binnen het bestaande gebied, maakt het bestemmingsplan conform het provinciale beleid. Verder werkt de provinciale ruimtelijke verordening rechtstreeks door in het bestemmingsplan.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Regionaal plan 2005-2020

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

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

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

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

Nog een prioriteit van de stadsregio is het zichtbaar maken van cultuurhistorische relictten en monumenten. De stadsregio stelt zich ten doel drie samenhangende en voor de inwoners en bezoekers van de regio begrijpbare cultuurhistorische elementen zichtbaar te maken. Het plangebied ligt in een van deze elementen: de Limeszone (noordelijke grens van het Romeinse Rijk). De Limes was een militaire zone, die bestond uit een weg, verdedigingswerken en burgernederzettingen en die tevens een handelsroute was. Naast het fysiek opgraven, herbouwen of restaureren van elementen wil de stadsregio deze ook in de markt zetten. Bijvoorbeeld als onderdeel van het te realiseren toeristisch-recreatieve netwerk.

3.4.2 Verstedelijkingsvisie 2010-2020, Stadsregio Arnhem Nijmegen

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

Algemene visie

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

Wonen

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

Werken

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

Mobiliteit

Naast een goed woon- en werkklimaat draagt ook een goede interne en externe bereikbaarheid bij aan de kwaliteit van het vestigingsklimaat. Deze bereikbaarheid is uitermate belangrijk om te kunnen functioneren als één samenhangend stedelijk netwerk met goede verbindingen tussen woonlocaties, werklocaties en voorzieningen. De stadsregio kampt de komende jaren nog met een groot bereikbaarheidsvraagstuk. De automobieliteit is in de afgelopen 10 jaar met 25 procent gegroeid en die groei zal doorzetten tot 2020. Knelpunten zijn vooral de snelwegen A12 en A50, de stedelijke invalswegen van Arnhem en Nijmegen (A325, Pleyroute en de bruggen over de rivieren) en de capaciteit van het openbaar vervoer. Dit zal na de uitvoering van de asfalt-agenda (verbreding A12, A50, aanleg tweede stadsbrug, doortrekking A15) niet geheel zijn opgelost. Hiermee staat zowel de interne als externe bereikbaarheid van de stadsregio onder druk, wat ook weer haar weerslag heeft op de aantrekkelijkheid van het gebied voor wonen en werken. Op deze ontwikkelingen moet dus verder ingespeeld worden.

Andere manier van denken

Vanwege de economische crisis en de nieuwe mogelijkheden die dit biedt, moet er een nieuwe manier van denken tot stand komen. Centraal onderdeel hierin is het vraaggericht ontwikkelen, naar de wens van de eindgebruiker. Om een sterke, concurrerende en mooie regio te blijven is het denken in 'verleiden' van consumenten en on-

dernemers noodzakelijk. De stadsregio wil (toekomstige) inwoners, ondernemers en bezoekers aan zich (blijven) binden door hen te blijven verleiden met de vele kwaliteiten die de stadsregio biedt, nu en in de toekomst. Deze verleiding is met name gericht op het bieden van kwaliteit en het leggen van verbindingen tussen het aanbod van woningen en woonmilieus, bedrijven en werkmilieus met een bijpassend wegennet en openbaar vervoer.

3.4.3 Notitie functieverandering buitengebied (2008)

De notitie functieverandering van de stadsregio bevat de regionale beleidsinvulling voor functieverandering van vrijkomende (agrarische) bedrijfsgebouwen in het buitengebied. In het regionaal plan is gekozen voor kwaliteitsverbetering, waarbij wordt uitgegaan van de aanwezige en potentiële kwaliteiten van de verschillende deelgebieden in de regio. Ook wordt gekozen voor een ontwikkelingsgerichte aanpak, waarbij de kansen die zich voordoen zoveel mogelijk worden benut. In deze notitie wordt onderscheid gemaakt naar verschillende deelgebieden en worden verschillende mogelijkheden geboden om gewenste kwaliteitsverbetering te bereiken.

In ruil voor de mogelijkheid van hergebruik of functieverandering verwacht de provincie een tegenprestatie in de vorm van verevening met als doel een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij verevening wordt gedacht aan sloop, verkleining van het bouwvlak, behoud van karakteristieke/monumentale bebouwing, natuurontwikkeling, landschappelijke inpassing, verbetering van de infrastructuur, aanleg van recreatieve voorzieningen en eventueel een financiële bijdrage.

In de notitie worden de volgende mogelijkheden geboden:

- functieverandering naar wonen;
- hergebruik bedrijfsbebouwing voor wonen;
- sloop en vervangende nieuwbouw;
- functieverandering naar werken;
- woon-werkcombinaties;
- nevenfuncties;
- uitbreidingsmogelijkheden bij bestaande niet-agrarische bedrijven.

3.4.4 Landschapsontwikkelingsplan Groesbeek, Millingen a/d Rijn en Ubbergen

In het LOP wordt de visie op het landschap van de mensen in en om Groesbeek, Millingen en Ubbergen uitgewerkt. Zo wordt aangesloten op de hedendaagse beleving en het gebruik van het landschap door mensen en de natuur. Het plan 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. Aan de hand van een gebiedsanalyse worden binnen de drie gemeenten enkele deelgebieden onderscheiden die weer worden opgedeeld in verschillende landschappen. Daarbij is het uiterlijk belangrijk, maar ook de krachten die het landschap veranderen.

Het Landschapsontwikkelingsplan is gebaseerd op een vervlechtingsstrategie met het motto "Innovatie en verbreding". Dit houdt in dat verschillende functies zoveel mogelijk gecombineerd worden in het landschap, maar dat er ook zorgvuldig wordt omgegaan met cultureel erfgoed.

In het LOP is het grondgebied van de gemeenten Groesbeek, Millingen a/d Rijn en Ubbergen verdeeld in verschillende landschappen. Het plangebied is gelegen in het landschap van de heuvels van Beek, Ubbergen en Wyler, bestaande uit twee zones, te weten 'De kom: landbouw in de weidsheid' en 'Het landschap voor de mensen die wonen in de nederzettingen op de beboste hellingen'.

Zone 1: De zone 'De kom: landbouw in de weidsheid' wordt gekenmerkt door openheid en er is een groot contrast met de stuwwal, het gebied biedt plaats aan landbouwbedrijven. Naar de stuwwalrand toe spelen drijvende krachten die een apart onderscheid rechtvaardigen. Het gaat daarbij om dynamiek in de dorpsranden van Ubbergen en Beek in de vorm van recreatieve ontwikkeling (Ooijse Schependom, Het Meertje), natuurontwikkeling en tuinbouw (waterkerskwekerij). De drijvende krachten in deze zone zijn de bewoners van het gebied, de wandelaars en fietsers uit de regio (m.n. Nijmegen) en heroriënterende landbouwbedrijven.

Zone 2: Kenmerkend voor dit landschap zijn de dorpen met hoogteverschillen, gedetailleerde architectuur, bossen die doordringen tot in de tuinen en grote bomen. Een menging van functies, gekoppeld aan het wonen en werken in kleinschalige bedrijvigheid en toerisme heeft hier de voorkeur. De opgave in het LOP voor dit landschap is: "Versterk de groene balkons van de dorpen in de beboste hellingen". De herkenbare landschapsstructuur staat door een goede planologische bescherming niet bijzonder onder druk en de toegankelijkheid is goed. Wel kunnen de natuur- en belevingswaarden verder worden versterkt door een natuurvolgend bosbeheer.

De opgaven in het plangebied zijn als volgt:

- Het gebied ecologisch beschermen tegen versnippering door gebruik door particulieren en bedrijven door bijvoorbeeld;
 - het voorkomen van plaatsing van dichte en hoge rasters (bijvoorbeeld rond paardenweitjes);
 - het passeerbaar maken/houden van rasters voor (minimaal) dassen en reeën;
 - het aanleggen van kleinwildtunnels bij wegen (bijvoorbeeld Rijksstraatweg).
- Het op detailniveau behouden en herstellen van zichtlijnen naar het rivierengebied en het Bekken van Groesbeek.

3.4.5 Conclusie regionaal beleid

Onderhavig bestemmingsplan is een actualiseringplan, nieuwe (grootschalige) ontwikkelingen worden niet mogelijk gemaakt. De aandacht voor handhaving en behoud van kwaliteit binnen het bestaande gebied, maakt het bestemmingsplan conform het regionale beleid.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Structuurvisie Buitengewoon Ubbergen

Met de structuurvisie Buitengewoon Ubbergen geeft de gemeente Ubbergen haar visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor het gehele gemeentelijk grondgebied voor de periode tot 2020, met een doorkijk naar 2025. De ambities van de gemeente Ubbergen rondom functies als wonen, welzijn, zorg, mobiliteit, natuur en water, land-

schap, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit zijn hierin in samenhang gebracht voor zover deze betrekking hebben op de ruimtelijke structuur van de dorpen, buurtschappen en het buitengebied. De visie biedt hiermee een actueel ruimtelijk kader voor de verschillende beleidsterreinen. Het doel van deze structuurvisie is enerzijds het aangeven van de kaders waarbinnen ontwikkelingen en projecten kunnen plaatsvinden en anderzijds het communiceren van de ambities van de gemeente Ubbergen aan derden.

Het ruimtelijk beleid uit de structuurvisie dat betrekking heeft op de bebouwde kernen binnen de gemeente (bestaand bebouwd gebied 2000) betreft feitelijk een continuering en actualisering van bestaand ruimtelijk beleid. Dit beleid is al in juli 2004 door de gemeenteraad vastgesteld in de vorm van de Totaalvisie Wonen, Werken en Voorzieningen. De hoofdlijnen van het beleid uit deze Totaalvisie - welke dus onverkort zijn opgenomen in de thans geldende Structuurvisie Buitengewoon Ubbergen - worden opgesomd in de hiernavolgende subparagraaf.

In de structuurvisie is tevens de in 2010 opgestelde Cultuurhistorische Waardenkaart (Raap-rapport 2140) van de gemeente opgenomen als een inventarisatie van cultuurhistorische waarden. Deze kaart is te gebruiken als onderlegger voor bestemmingsplannen om invulling te geven aan artikel 3.1.6. tweede lid, onderdeel a van het Bro waarin is vastgelegd dat cultuurhistorische waarden actief meegewogen moeten worden bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

3.5.2 Totaalvisie wonen, werken en voorzieningen

De Totaalvisie (vastgesteld in 2004) schetst de ruimtelijke ontwikkeling van de dorpskernen in de gemeente Ubbergen voor de periode t/m 2014. In de visie worden dwarsverbanden gelegd met beleidsterreinen als groen, verkeer, welzijn en wonen.

De gemeente Ubbergen kiest nadrukkelijk voor de ontwikkeling van aantrekkelijke woonmilieus. De ontwikkeling van bedrijvigheid, werkgelegenheid en recreatie zijn hieraan ondergeschikt. Vanuit deze keuze formuleert de gemeente een aantal ambities die bijdragen aan de leefbare en vitale gemeenschap:

- Een gemêleerde bevolkingsopbouw;
- Samenhangend aanbod van voorzieningen in dorpen;
- Ruimte voor kleinschalige lokaalverzorgende bedrijvigheid;
- Versterken van ruimtelijke kwaliteit van dorpen.

Doelstellingen die hieruit voortkomen zijn:

- zorgen voor een zo groot mogelijke keuzevrijheid op de woningmarkt voor inwoners van Ubbergen door een goede afstemming en samenwerking met partijen;
- kansen creëren voor voorzieningen, verenigingen en sport in de dorpen;
- actief inspelen op ontwikkelingen in de lokale bedrijvigheid;
- groei in de toeristisch-recreatieve sector kwalitatief versterken, in relatie tot de natuurontwikkeling in de gemeente;
- vergroten van de ruimtelijke kwaliteit en verscheidenheid van de kernen en wijken;
- goede samenwerking tussen de verschillende partijen in het veld.

Woningbouwprogramma periode 2010 - 2020

De gemeenteraad heeft op 1 maart 2012 een nieuw woningbouwprogramma vastgesteld waarbij wordt uitgegaan van een totale plancapaciteit van 470 woningen. Dit woningbouwprogramma wijkt af van het totaalvisie- cq structuurvisiescenario (minus ca 100 woningen). De belangrijkste afwijkingen, t.o.v. woningbouwplanning die in de structuurvisie Buitengewoon Ubbergen 2020 is opgenomen, betreffen:

- De zachte plannen voor de locaties: “Penders (6 stuks), Beatrixstr. 4 (6 stuks), VVLK-velden (66 stuks) en v.d. Hengel (pm)”, met een gezamenlijke capaciteit van minimaal 78 woningen door te schuiven naar de periode 2020 - 2025.
- Het plan terrein Kalorama te versnellen vanwege de gewenste realisatie van woningen met zorg. Het programma wordt aangepast door 11 (zorg)woningen in de periode voor 2020 en 3 na 2020 op te nemen.
- Met dit programma wordt ook rekening gehouden dat een capaciteit van 85 woningen in de periode 2012-2015 hard wordt gemaakt. Het betreft de locaties: “Waterstraat 3 (6 stuks), GJN-terrein (15 stuks), Jonkmanshof (14 stuks), Spieringshof (21 stuks), Morgenbad (20 stuks) en particulier (9 stuks)”.
- Voorts is gepland om in de periode 2015-2020 nog eens een capaciteit van 115 woningen hard te maken: “locaties Centrum Beek (16 stuks), 't Höfke (20 stuks), Kaloramaterrein (11 stuks), Ooijische Graaf deel 2 (50 stuks), Landgoed De Arem (3 stuks) en particulier (15 stuks)”.

De Raad is van oordeel dat met dit woningbouwprogramma instemming en draagvlak kan worden verkregen bij de Stadsregio en de subregio Zuidoost.

Wel is het nodig dat goed overleg met de provincie plaats heeft over het hard maken van de bestemmingsplannen in de periode 2012 – 2014!

Beek

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

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

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

- de entree van het dorp;
- de route naar het centrum en;
- het openhouden van het zicht op de stuwwal, vanaf de ‘dragere’ van de structuur.

Berg en Dal (wijkontwikkelingsplan)

Het grootste deel van de woningbehoefte in Berg en Dal komt uit het Groesbeekse deel van het dorp (gelet op de omvang van dat deel). Bouwmogelijkheden in het Ubbergse deel voorzien tevens in de behoefte vanuit de gemeente Groesbeek.

Het beleid is gericht op een duurzame en op kwaliteit gerichte inrichting van de woonomgeving, met relaties naar het omliggende landschap. Woningbouw moet aanvullend zijn op de bestaande woningvoorraad en aansluiten op de veranderende bevolkingsamenstelling.

De locatie de Meerberg is een zeer recent beschikbaar gekomen appartementencomplex en draagt bij aan het versterken en verbeteren van de woonomgeving en woonkwaliteit.

Ubbergen

Het dorp Ubbergen heeft statige villa's in het heuvellandschap en op de grens van heuvels en polder ligt het benedendorp, alwaar zich – naast de gebruikelijke koopwoningen – ook een cluster met sociale huurwoningen bevindt. Het behoud van het karakter van Ubbergen staat voorop aangezien er sprake is van een beschermd dorpsgezicht. De gemeente kiest ervoor het landschap rondom Ubbergen vrij te houden van bebouwing.

De plaatselijke woningbouwbehoefte in Ubbergen is beperkt.

Nieuwbouwmogelijkheden die zich aandienen moeten worden benut om de ruimtelijke kwaliteit van het dorp te behouden en te versterken:

- Transformatie van besloten woonmilieus in het benedendorp. Hier gaat het met name om vervangende nieuwbouw van rijenwoningen in smalle straten. Een kleinschalige herstructurering van de Thilman Werenbertszstraat is in 2010 gerealiseerd en heeft geleid tot meer (woon)kwaliteit.
- Een conserverend beleid voor het ruim in het groen wonen. Onder de voorwaarde van behoud van het karakteristieke beeld wordt meegewerkt aan splitsing van villa's in koopappartementen (met servicemogelijkheden), hetgeen ook aansluit bij de behoeftebepaling volgens de provinciale woonmilieustudie (2001).

Aan de Provinciale weg N325 ten oosten van de kern Ubbergen is de Havo Notre Dame des Anges gevestigd. In 2007 is besloten tot nieuwbouw van de school op een locatie die circa 50 meter ten noorden van de huidige locatie ligt. Deze school is sinds mei 2011 in gebruik. Het achterliggende principe van het gerealiseerde nieuwbouwplan is gelegen in een compactere bouw van de school op een plek aan de rand van het vergrootte natuurgebied 'Bronnenbos De Reffer'. Verkeersstromen worden nu niet meer door het natuurgebied geleid, maar langs de aande noordzijde gelegen provinciale weg N325.

Bedrijvigheid en werkgelegenheid

Op het gebied van bedrijvigheid spelen in het plangebied de volgende uitgangspunten van de Totaalvisie:

- Op de helling van het Rijk van Nijmegen zijn diverse bedrijven of instellingen gevestigd in grote villa's of op eigen terreinen, zoals Kalorama, Stint Maartenskliniek, Entrea en de HAVO te Ubbergen. Deze instellingen hebben op die locaties weinig uitbreidingsmogelijkheden. Gelet op het waardevolle landschappelijke karakter van deze locaties wil de gemeente deze uitbreidingsmogelijkheden beperkt houden, tenzij de uitbreiding bijdraagt aan een kwalitatief ruimtelijke versterking van de locatie.

- De gemeente zoekt een passende functie voor hergebruik van agrarische gebouwen, waarbij overlast beperkt blijft. Uitgangspunten hiervoor zijn vastgelegd in de Structuurvisie Buitengebied en het Bestemmingsplan Buitengebied.
- De gemeente wil ruimte bieden voor aan huis gebonden bedrijvigheid, zoals kantoor aan huis en ambachtelijke bedrijvigheid. Bijkomend voordeel hiervan is dat de dorpen ook overdag levendig blijven. Punt van aandacht bij werk aan huis is de kans op parkeer-, stank- en geluidsoverlast voor de omgeving. Voor aan huis gebonden beroepen en bedrijvigheid biedt de gemeente, onder voorwaarden, via een afwijkingsmogelijkheid in het bestemmingsplan vestigingsmogelijkheden in de dorpen.
- De groei van de werkgelegenheid in Beek blijft beperkt tot een lichte groei in de commerciële en niet-commerciële dienstverlening (detailhandel en kleinschalige horeca in het centrum en zorgaanbod rond Kalorama en de Sint Maartenskliniek).

Toerisme en recreatie

De kwetsbaarheid van natuur en landschap laten een ongebreidelde toeristisch/ recreatieve ontwikkeling niet toe. In de dorpen kan er sprake zijn van kleinschalig toerisme en recreatie met een duurzaam en niet intensief karakter, bovendien aansluitend bij het karakter en de schaal van het dorp of het landschap. De gemeente geeft bij de afweging van de voordelen van de toeristisch-recreatieve ontwikkeling tegen de nadelen voor bewoners van de Ubbergse dorpen (verkeersoverlast, verstoring van rust en privacy) prioriteit aan de woonkwaliteit van de dorpen.

3.5.3 Totaalvisie Welzijn en Zorg

De gemeente Ubbergen heeft in oktober 2009 de Totaalvisie Welzijn en Zorg vastgesteld. Deze visie heeft doel de leefbaarheid in de gemeente, dorp en buurtschap te behouden en te versterken. In de Totaalvisie Welzijn en Zorg zijn per kern enkele ontwikkelingen en actiepunten opgenomen. De punten die voor dit bestemmingsplan van belang zijn worden hieronder genoemd:

Beek

- buitenschoolse opvang, peuterspeelzaal en kinderdagverblijf worden bij voorkeur gecombineerd aangeboden. Dit is gerealiseerd in de vorm van het aan de Roerdompstraat in Beek gesitueerde Kulturhus (niet gelegen in onderhavig plangebied);
- er is behoefte aan ca. 50 intramurale zorgplaatsen. Gemeentebreed is voor de eigen bewoners behoefte aan 120 intramurale plaatsen;
- er is behoefte aan circa 75 à 85 integraal toegankelijke zorgwoningen, geclusterd en nabij voorzieningen. Potentiële locaties zijn in de omgeving Kulturhus, omgeving intramurale zorginstelling en in het centrum;
- er dienen goede bewegwijzering en parkeergelegenheid nabij toeristische voorzieningen te worden gerealiseerd.

Berg en Dal

- er is behoefte aan circa 30 integraal toegankelijke woningen;
- in 2009/2010 wordt ten noorden van de Oude Kleefsebaan bij Berg en Dal de locatie de Meerberg ontwikkeld met 25 koop- en 30 huurappartementen in het dure segment;

- in Berg en Dal kan mogelijk een woonzorgzone ontstaan, bijvoorbeeld bij Groot Berg en Dal;
- het cultureel recreatief routenetwerk dient versterkt te worden voor fietsers, trimmers en wandelaars.

Ubbergen

- villa's in Ubbergen zijn soms in gebruik als kantoor;
- het cultureel recreatief routenetwerk dient versterkt te worden voor fietsers, trimmers en wandelaars;
- de toegankelijkheid van groen via het Bronnenbos en de verbinding met de polder en Beek dienen versterkt te worden.

3.5.4 Welstandsnota

De gemeente Ubbergen heeft in 2004, samen met de gemeente Millingen aan de Rijn een welstandsnota opgesteld. De welstandsnota bevat de criteria die gelden bij de beoordeling van bouwplannen door de welstandscommissie. Uitgangspunt hierbij is 'de aanvaardbaarheid van het bouwwerk in zijn omgeving, van het bouwwerk op zichzelf en van de toegepaste details, materialen en kleuren'. Plannen moeten voldoen 'aan redelijke eisen van welstand'.

Deelgebieden

In het onderhavige bestemmingsplan opgenomen plangebied bevinden zich de volgende deelgebieden, met elk eigen kenmerken:

Stuwwal

- bebouwing langs wegen in de vorm van linten;
- karakteristieke afwisseling van weilanden, bouwland en bos door kleine boerenbedrijven in de vlakkere delen tussen Beek en Berg en Dal;
- samenhang tussen gebouwen en cultuurland (en de afleesbare relatie tussen beide en geschiedenis daarvan).

Berg en Dal

- individuele bouw (villa's)
- wooncomplexen, scholen en instituten

Kern Ubbergen

- historische dorpsgebieden en linten;
- traditionele blokverkaveling;
- woonerven;
- scholen, instituten, wooncomplexen;
- parken en sportterreinen.

Gebiedstypen

In het plangebied bevinden zich bovendien de volgende gebiedstypen met eigen kenmerken:

Dorpsgebieden en linten:

- gegroeide linten: gevarieerde rooilijn, bebouwing gegroeid per pand;
- dorps- / tuindorps.

- tot 2 bouwlagen + kap met lage goot.
- gevarieerde stijl; eenvoudig; meest landelijk;
- gatengevels en onderverdeelde ramen.
- gevarieerd materiaal, meest natuurlijk: baksteen, keramische pan en hout.
- Kozijnen, ramen, goten en boeidelen: meest lichte tinten en traditioneel; groen.
- Specifieke kenmerken voor de Rijksstraatweg:
 - rooilijn afgewisseld met monumentale villa's in ruime tuinen;
 - halfstedelijk profiel met hoge en lage kant;
 - gevarieerde stijl, vaak rijk aan detail;
 - wit pleisterwerk voor de monumentale villa's.

Deze gebieden hebben een hoge belevingswaarde. Voor de specifieke welstandscriteria en sneltoetscriteria wordt verwezen naar de welstandsnota.

3.5.5 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.

Deze nota is voor een conserverend bestemmingsplan echter niet direct van belang.

3.5.6 Groenbeleidsplan

Het groenbeleidsplan geeft een analyse van de hoofdzaken in de huidige groenstructuur en beschrijft de gewenste ontwikkelingen voor de komende 10 jaar. De gemeente Ubbergen heeft een groot aantal kwaliteiten. Het gebied ligt precies op de scheiding van een stuwwal en het rivierenlandschap. De hoge stuwwal is dicht bebost en geeft prachtige vergezichten over het landschap van de rivier. Het rivierenlandschap is in contrast met de stuwwal. Het gebied is vlak, weidse uiterwaarden met dijken, kleine kernen en een groen, agrarisch buitengebied.

In het kort komt de hoofddoelstelling van het groenstructuurplan hierop neer: het sterke gecultiveerde binnen en landschappelijke buitenkarakter dient behouden of versterkt te worden, maar de connectie met het buitengebied dient wel in de kernen te worden verweven te worden.

Om het karakter van een kern in de groeninrichting naar voren te laten komen, is per kern een indeling van lijnen, vlakken en punten gemaakt. Bij de indeling van de vlakken speelt de breedte van de openbare weg (straatprofiel) een rol, het straatbeeld, de stedenbouwkundige structuur en de leeftijd van de bebouwing een rol. In feite draait het om de karakters van deze elementen. Markante punten binnen de kernen zijn plekken die bijzondere aandacht verdienen. Het kan gaan om historische gebouwen, maar ook om entrees van een kern.

3.5.7 Conclusie

Onderhavig bestemmingsplan is een actualiseringplan, waarbinnen (grootschalige) ontwikkelingen niet mogelijk worden gemaakt. Het gemeentelijk beleid is voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan vertaald in een Nota van Uitgangspunten die ten grondslag heeft gelegen aan de gemaakte keuzes in dit plan ten aanzien van bestemmingen en regels.

4 Randvoorwaarden

4.1 Inleiding

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is het verplicht om te bekijken in hoeverre de voorgenomen ontwikkeling gevolgen kan hebben op de aspecten: milieu, ecologie, water, archeologie, cultuurhistorie en mobiliteit. Omdat dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, zal dit hoofdstuk vooral beschrijvend en toelichtend van aard zijn.

4.2 Milieu

4.2.1 Algemeen milieu

Nationale milieubeleidsplannen 3 en 4 (NMP3 en 4)

In het Nationaal Milieubeleidsplan 3 worden doelstellingen ten aanzien van milieukwaliteit geformuleerd. Het beleid is gericht op de instandhouding, het herstel of de ontwikkeling van functies en eigenschappen van bepaalde gebieden. Integraal waterbeheer wordt steeds belangrijker bij de inrichting van gebieden.

Door de watersysteembenadering worden de verschillende functies (landbouw, natuur en stedelijk gebied) aan elkaar gekoppeld. De waterschappen zijn in algemene zin verantwoordelijk voor het oplossen van lokale en regionale milieuproblemen die te maken hebben met integraal waterbeheer. De gemeente staat als overheid het dichtst bij de burger en heeft daarom een speciale verantwoordelijkheid om de burger bij het milieubeleid te betrekken.

NMP 3 blijft ook na het uitkomen van NMP 4 (juni 2001) onverkort van kracht. NMP 4 heeft echter een andere opzet waarbij de beleidshorizon in het jaar 2030 is gelegd, dertig jaar vooruit. Centraal staat daarbij "een gezond en veilig leven in een aantrekkelijke leefomgeving en te midden van een vitale natuur zonder de mondiale biodiversiteit aan te tasten en hulpbronnen uit te putten".

Gelders Milieubeleidsplan Plan 4

Het Gelders Milieubeleidsplan Plan 4 biedt een totaalbeeld van het Gelderse milieubeleid dat is uitgewerkt in zeven milieuthema's, zoals lucht, geluid, bodem, externe veiligheid, natuur en biodiversiteit, klimaat en verantwoordelijkheid voor duurzaamheid. Deze thema's worden in dit hoofdstuk bij de desbetreffende paragrafen beschreven.

Milieubeleidsvisie

De milieubeleidsvisie 2000-2004 is het meest recente integrale beleidsstuk op het gebied van milieu binnen de gemeente Ubbergen. De visie moet het motto "fijn wonen in hoog en laag" behouden en waar mogelijk versterken. De milieubeleidsvisie gaat in op taak- en doelstellingen, maar geeft geen concrete regels of aanwijzingen die in dit bestemmingsplan kunnen worden opgenomen.

Enkele relevante doelstellingen van de gemeente Ubbergen luiden als volgt:

- Groen, natuur en landschapsbehoud:
 - verder beperken van de milieubelasting door groenbeheeractiviteiten;
 - versterken van de bestaande structuur en uitbouw van de ruimtelijke natuur- en landschapskwaliteiten.
- Ruimtelijke ordening en milieu:
 - voorkomen van toekomstige milieuhygiënische knelpunten;
 - ontwikkelen en behouden van de kwaliteit van de openbare ruimte;
 - creëren van een evenwichtige ruimtelijke samenhang tussen diverse functies (wonen, werken, recreëren en vervoer) en milieukwaliteit met een sterke nadruk op wonen.
- Bouwen en wonen:
 - verminderen van de milieubelasting in alle fasen van het (steden)bouwproces;
 - verlagen van de milieubelasting bij het gebruik van woningen en gebouwen (onderhoud en beheer).

4.2.2 Bodemkwaliteit

Algemeen

In het Gelders milieubeleidsplan Plan 4 heeft de provincie de ambitie om de bodem geschikt te maken en te houden om daarmee ruimte te geven aan het gebruik en de ontwikkeling van mens en natuur. Dit wil de provincie bereiken met de volgende sub-thema's:

- het beschermen van de burgers tegen risico's ten gevolge van bodemverontreiniging(en);
- het goed op orde hebben van het beheer en de nazorg van stortplaatsen;
- het wegnemen van belemmeringen ten gevolge van bodemverontreinigingen die de ruimtelijke ontwikkeling remmen;
- het stimuleren van verantwoord en duurzaam omgaan met de bodem en de ondergrond en het stimuleren van duurzaam baggerbeheer.

De gemeenten in de provincie Gelderland hebben samen met de provincie alle verdachte locaties in Gelderland in beeld gebracht. Daarnaast kunnen er bij de gemeenten nog meer of andere locaties bekend zijn. Dat komt doordat de provincie alleen betrokken wordt bij een verontreiniging als uit onderzoek blijkt dat deze verontreiniging (vermoedelijk) ernstig is. Voor niet-ernstige verontreinigingen is de geldende gemeentelijke regelgeving van toepassing.

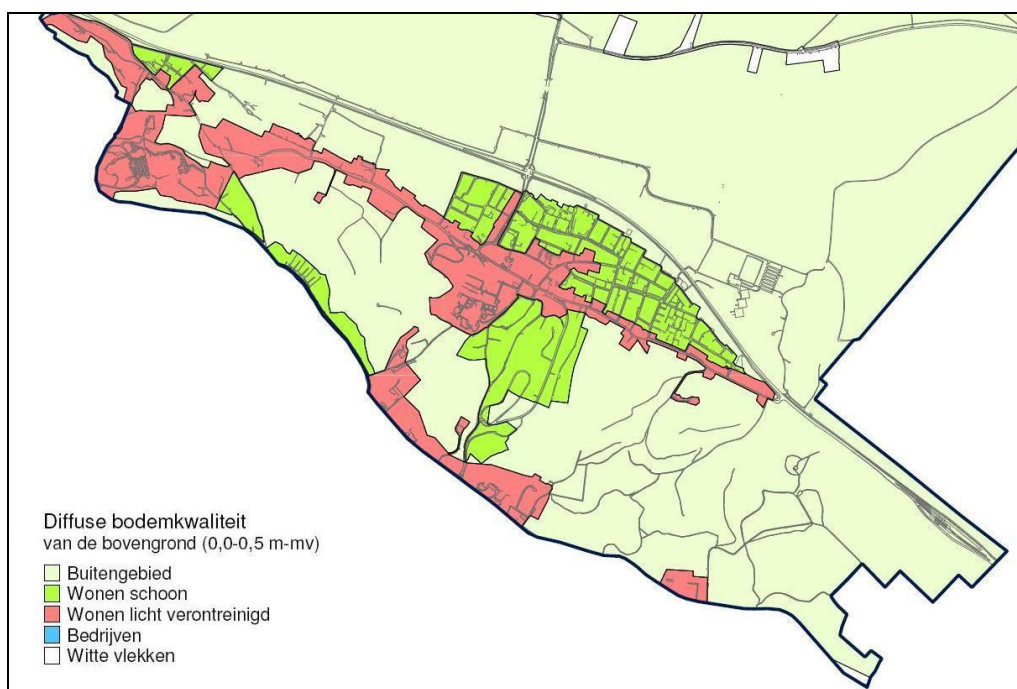
De gemeente Ubbergen heeft in 2005 in samenwerking met de MARN-gemeenten (Beuningen, Druten, Groesbeek, Heumen, Mook en Middelaar, Millingen aan de Rijn en West Maas en Waal) een bodemkwaliteitskaart en een bodembeheersplan laten opstellen. Het doel van de gemeenten is om het beleid ten aanzien van het grondverzet op basis van de bodemkwaliteitskaart vast te leggen, zodat hierbij op zorgvuldige wijze gebruik wordt gemaakt van de Ministeriele Vrijstellingsregeling grondverzet. Uitgangspunt hierbij is het standstillbeginsel: gebieden mogen niet vuiler worden dan ze al zijn.

Voor de vaststelling van een bestemmingsplan dient in verband met de uitvoerbaarheid een reëel beeld aanwezig te zijn van de bodem- en grondwaterkwaliteit van het plangebied. Uitgangspunt is dat de bodem- en grondwaterkwaliteit geschikt moet zijn

voor de beoogde functies. Het uitvoeren van een bodemonderzoek bij bouwactiviteiten is een verplichting uit het Besluit Indieningsvereisten. Voor de realisatie van functies waarbij sprake is van een langdurig verblijf (langer dan drie uur) van mensen is bodemonderzoek noodzakelijk.

Het plangebied

Onderstaand afbeelding geeft een uitsnede van de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart ter plaatse van het plangebied weer. De deelgebieden van de MARN-gemeenten zijn gezoneerd op basis van kwaliteit en huidig gebruik (met karakterisering van de gemiddelde kwaliteit). In een deel van het plangebied bevindt zich een zone licht verontreinigd wonen. Voor deze zone geldt volgens het Bouwstoffenbesluit de regel dat grond niet hergebruikt mag worden. De Ministeriële Vrijstellingsregeling verleent hiervan vrijstelling onder de voorwaarde dat voor het betreffende gebied een bodemkwaliteitskaart en bodembeheerplan is vastgesteld, de bodemkwaliteit op de toepassingslocatie hetzelfde blijft of verbetert (standstillbeginsel) en de eigenaar/erfpachter van de toepassingslocatie het gebruik meldt aan burgemeester en wethouders.



Plangebied op bodemkwaliteitskaart (bron: Bodembeheerplan)

Aangezien onderhavig bestemmingsplan een actualiseringplan is, en er dus geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden, is het uitvoeren van een bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

Geconcludeerd is dat het aspect bodemkwaliteit niet voor belemmeringen zorgt voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.2.3 Geluid

Algemeen

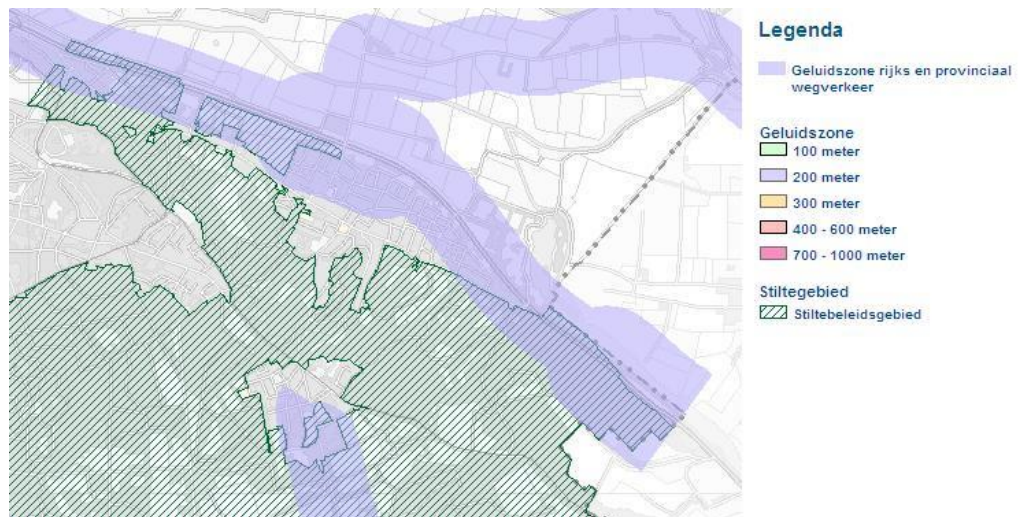
De mate waarin het geluid, veroorzaakt door wegverkeer, door spoorwegverkeer, en/of door inrichtingen (industrielawaai) het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De wet stelt dat in principe de geluidbelasting op de gevel van gevoelige bestemmingen zoals woningen, scholen en ziekenhuizen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde, dan wel een nader te bepalen hogere grenswaarde. Indien een bestemmingsplan nieuwe geluidsgevoelige functies toestaat, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van wegen en gezoneerde industrieterreinen op een bepaalde afstand van de nieuwe geluidsgevoelige functie. Dit onderzoek heeft tot doel inzicht te geven in het akoestisch klimaat van de nieuwe geluidsgevoelige bestemming.

De provincie Gelderland heeft in het Gelders milieubeleidsplan Plan 4 de ambitie geformuleerd dat de ambitie gericht is op het realiseren van een acceptabel geluidsniveau in de woon- en leefomgeving. De provincie wil bereiken dat er geen onaanvaardbare geluidsbelasting meer optreedt door verkeer op provinciale wegen en overige infrastructuur en in de omgeving van regionale luchthavens en bedrijven. Voor provinciale wegen realiseert de provincie dit door het uitvoeren van het Actieplan Geluid en door het stimuleren van gemeenten om de geluidhinder van woningen langs provinciale wegen te saneren.

Het plangebied

Volgens de Atlas Milieusignalering van de provincie Gelderland ligt langs de provinciale weg die langs het plangebied loopt een geluidszone van 200 meter (zie onderstaande afbeelding). Daarnaast ligt langs 50 km/uur wegen binnen de bebouwde kom ook een geluidszone.

Er vinden zich binnen het plangebied ook verschillende stiltebeleidsgebieden (zie onderstaande afbeelding). Stiltebeleidsgebieden zijn door de provincie aangewezen en in het GMP-3 en Streekplan opgenomen, maar niet onder de werking van de in de Provinciale Milieuverordening gebrachte gebieden waarbinnen het stiltebeleid richtinggevend is. Binnen deze gebieden worden ruimtelijke initiatieven beoordeeld volgens het 'stand still - step forward' beginsel. Dat wil zeggen dat het geluidniveau niet mag toenemen en bij voorkeur dient af te nemen.



Geluidzonekaart (Bron: Atlas Milieusignalering, provincie Gelderland)

Conclusie

Bij realisering van een geluidsgevoelige functie dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden. Aangezien het bestemmingsplan geen nieuwe geluidsgevoelige functies toelaat, is geen akoestisch onderzoek verricht. In het geval van bestaande situaties waar geen nieuwe functies zijn voorzien, wordt de geluidsbelasting met betrekking tot de wettelijke normen voor binnenniveaus geregeld via het bouwbesluit. Indien derhalve een bestaande woning of een ander geluidsgevoelig object een uitbreiding wenst te realiseren, dan wordt via de bouwvergunningverlening in een aanvaardbaar binnenniveau van het geluid voorzien.

4.2.4 Luchtkwaliteit

Algemeen

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het verbeteren van de luchtkwaliteit, zodat in 2015 aan de Europese eisen wordt voldaan en huidige belemmeringen voor gewenste ontwikkelingen zoveel mogelijk worden weggenomen. De kern van de Wet is het 'Nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit' (NSL). Dit instrument wordt door de Rijksoverheid gecoördineerd en bevat de ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit 'in betekende mate' verslechteren én maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

Projecten die 'niet in betekende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. De grens van 'niet in betekende mate' ligt volgens de gelijknamige AMvB bij 3% van de grenswaarde van een stof. Dit betekent dat voor woningbouwlocaties met minder 1.500 woningen (met één ontsluitingsweg) of 3.000 woningen (met twee gelijke ontsluitingswegen) geen beoordeling op de luchtkwaliteit hoeft plaats te vinden. Daarnaast wordt het van belang geacht dat burgers voldoende worden beschermd tegen (tijdelijke) te hoge concentraties. Dit betekent dat vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet worden afgewogen of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. Daarbij speelt de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging een rol. Deze afweging moet

ook voor projecten die 'niet in betekende mate' tot verslechtering van luchtkwaliteit leiden worden gemaakt.

De provincie Gelderland heeft in het Gelders milieubeleidsplan Plan 4 de ambitie geformuleerd dat de ambitie gericht is op het realiseren van schone en gezonde lucht in Gelderland. De provincie wil in 2015 bereiken dat de inwoners niet meer worden blootgesteld aan luchtverontreiniging en geurhinder boven de norm. Dit wordt behaald door maatregelen te treffen. Het gaat om maatregelen langs de provinciale en gemeentelijke wegen, bij bedrijven, in de landbouwsector en om maatregelen die schone mobiliteit in Gelderland bevorderen. Voor de uitwerking van deze maatregelen wordt verwezen naar het Gelders Milieuplan Plan 4.

Het plangebied

Onderhavig bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen, om deze reden zal de luchtkwaliteit niet in betekende mate verslechteren. Een luchtkwaliteitonderzoek is derhalve niet uitgevoerd. Volgens de Atlas Milieusignalering van de provincie Gelderland (2007) is er binnen de gemeente geen sprake van luchtverontreiniging.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit niet voor belemmeringen zorgt voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.2.5 Externe veiligheid

Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde.

De provincie Gelderland heeft in haar Gelderse Milieubeleidsplan Plan 4 de ambitie opgenomen die ervoor moet zorgen dat de burgers beschermd worden tegen te hoge externe veiligheidsrisico's die worden veroorzaakt door bedrijven, transporten en andere externe veiligheidsrisicobronnen. Dit wil de provincie bereiken door ervoor te zorgen dat alle externe veiligheidsrisicobronnen voldoen aan de wet- en regelgeving en door het stimuleren van gemeenten om het externe veiligheidsbeleid in hun organisatie structureel en professioneel uit te voeren.

De gemeente Ubbergen heeft een beleidsvisie Externe Veiligheid opgesteld. In deze visie worden de volgende uitgangspunten gehanteerd per gebiedstype.:

- woongebied en natuurgebied: deze gebieden moeten bijzonder veilig zijn en laten geen nieuwe risicobronnen toen;
- buitengebied: er wordt gestreefd naar een hoog veiligheidsniveau, opslag en het gebruik van propaangasinstallaties zijn toegestaan.

Voor alle gebieden geldt dat de oriënterende waarde van het groepsrisico als grenswaarde wordt beschouwd. Bij het beoordelen van risicosituaties worden ook de mogelijke effecten en beheersbaarheid van een calamiteit betrokken.

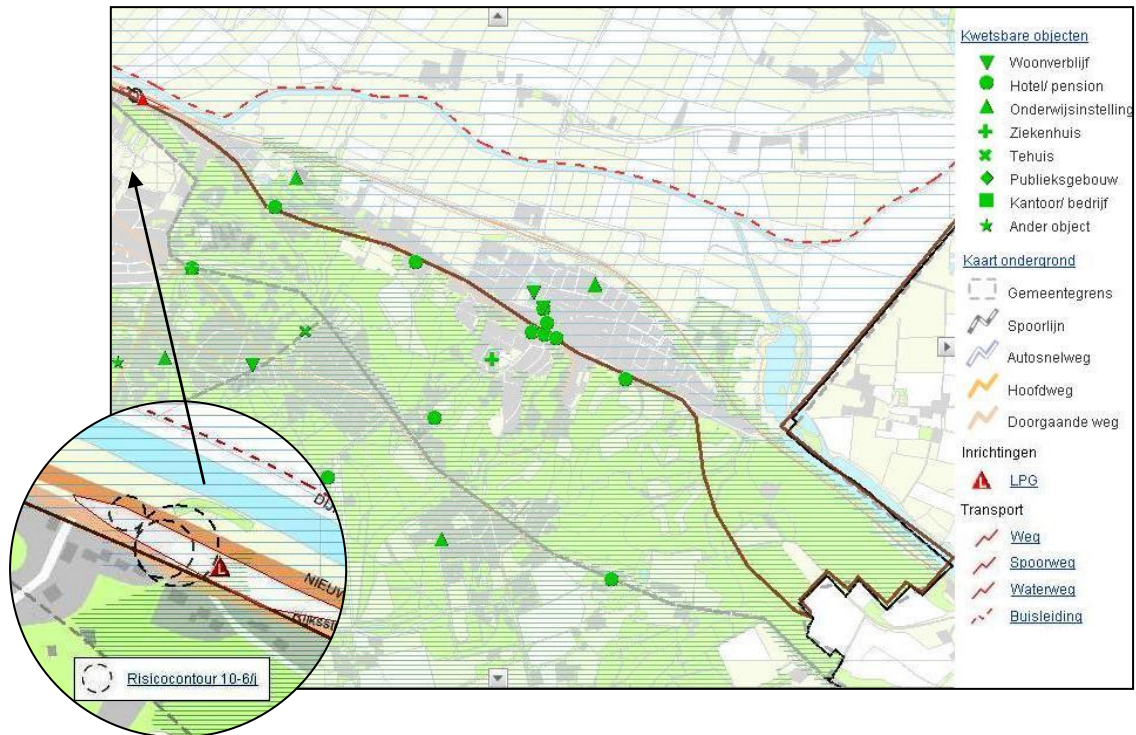
Verder mogen (beperkt) kwetsbare objecten in nieuwe situaties niet binnen de 10^{-6} contour van een bedrijf, transport-as of buisleiding liggen en is de toename van het groepsrisico door risicobronnen niet toegestaan.

De gemeente Ubbergen wil het externe veiligheidsbeleid structureel (organisatorisch, technisch, financieel, juridisch) inbedden in gemeentelijke producten, zoals bestemmingsplannen.

Het plangebied

De huidige risicosituatie van de gemeente Ubbergen is als volgt:

- De gemeente Ubbergen kent geen BEVI (Besluit Externe Veiligheid)-inrichtingen;
- Aan de gemeentegrens met Nijmegen bevindt zich een LPG-tankstation dat op Nijmeegs grondgebied staat. Onderzocht wordt of en zo ja, in hoeverre sprake is van een niet-urgente sanering vanwege de mogelijke ligging van Ubbergse woonhuizen binnen de 10-6 contour van het plaatsgebonden risico (PR) om het vulpunt van dit Nijmeegse LPG-tankstation;
- In het buitengebied zijn verspreid propaantanks voor agrarische dan wel recreatieve doeleinden aanwezig;
- Rond de jaarwisseling is er één verkooppunt van vuurwerk aan de rand van het plangebied aan de Schellingshof 2 in Beek;
- Voor wat betreft het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg en water – bestaan er in de gemeente Ubbergen op dit moment geen aandachts- c.q. knelpunten met betrekking tot plaatsgebonden risico en groepsrisico. Net buiten het plangebied (zie de rood-gestippelde lijn op de navolgende figuur) ligt een aardgastransportleiding van N.V. Nederlandse Gasunie. Het gaat om een gasleiding met een ontwerpdruk van 40 bar en een diameter van 12 inch. De invloedscontour (1 % letaliteitsgrens) ligt op 140 meter afstand vanaf het hart van de leiding en reikt dus tot in het plangebied (komt tot ca. 60 meter over de plangrens). Binnen het invloedsgebied worden in dit bestemmingsplan geen andere kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogelijk gemaakt dan in de huidige situatie reeds aanwezig zijn. Hierdoor zal het groepsrisico ter plaatse niet wijzigen en is een nadere verantwoording niet nodig.



Uitsnede van de risicokaart ter hoogte van het plangebied

Conclusie

Omdat onderhavig bestemmingsplan een actualiseringplan is, wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid niet voor belemmeringen zorgt voor de vaststelling van dit bestemmingsplan. De 10-6 contour van het plaatsgebonden risico (PR) van het vulpunt van het LPG-tankstation 't Meertje wordt planologisch vastgelegd. Binnen deze contour mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden opgericht.

4.2.6 Geur

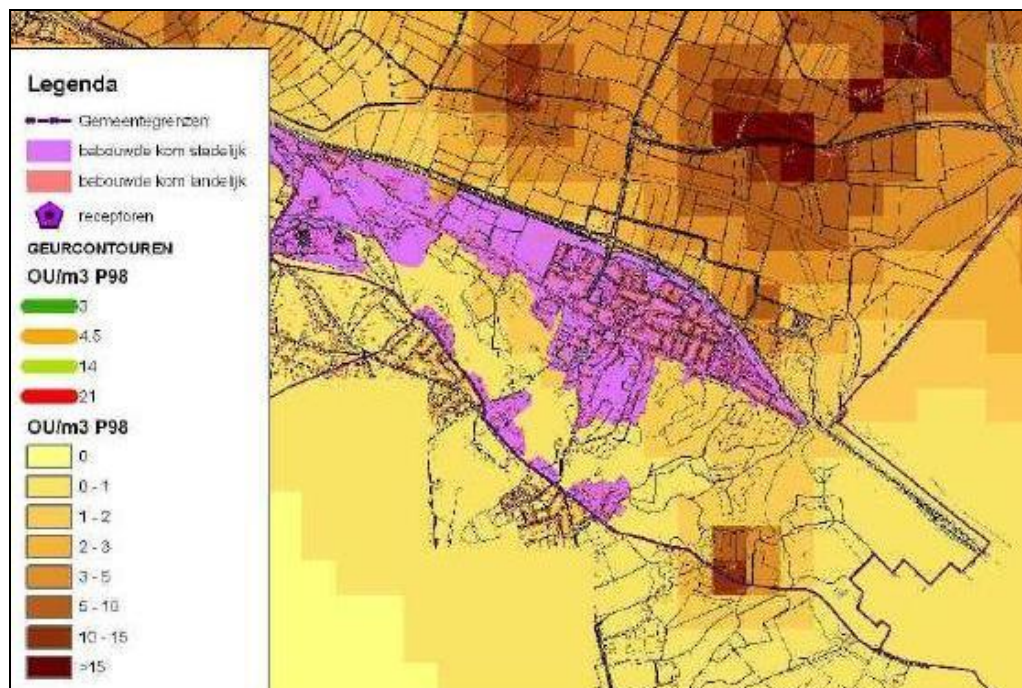
Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt sinds 1 januari 2007 het nieuwe beoordelingskader bij milieuvergunningen en ruimtelijke plannen. De Wgv vervangt de diverse wet- en regelgeving met bijbehorende richtlijnen en vormt nu een landsdekkend toetsingskader.

In de gebiedsvisie kiest de gemeente Ubbergen ervoor aan het gebied tegen en op de stuwwal (Beek, Ubbergen en Berg en Dal) een zwaardere geurbescherming toe te kennen dan aan het open gebied rond de dorpen Ooij, Leuth en Kekerdom. De normen en afstanden voor de veehouderijen zijn daardoor voor het plangebied gelijk of zwaarder dan de wettelijke normen en in andere delen van de gemeente gelijk of soepeler dan de wettelijke normen.

Het plangebied

In het plangebied bevinden zich twee relevante inrichtingen; een tuinbouwbedrijf (vollegrond) annex waterkerskwekerij aan de Kasteelselaan 2a tussen Ubbergen en Beek en een melkrundveebedrijf aan de Oude Kleefsebaan 427 bij Berg en Dal. Beide bedrijven overschrijden met hun geur-emissie geen geurnormen in het plangebied.



Geurgrid van maximale emissie in het plangebied

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect geur niet voor belemmeringen zorgt voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.2.7 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

In de publicatie “bedrijven en milieuzonering” (editie 2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) zijn indicatieve richtafstanden voor nieuwe woningen en andere hindergevoelige functies nabij verschillende typen bedrijven en maatschappelijke functies (zoals bijv. sporthallen e.d.) opgenomen. De richtafstanden gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning of een andere hindergevoelige functie die volgens het bestemmingsplan mogelijk gemaakt kunnen worden. Binnen deze richtafstanden is hinder ten gevolge van het betreffende bedrijf, bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies niet uit te sluiten. Woningbouw binnen deze richtafstand is inpasbaar, indien aangetoond wordt dat (eventueel na het treffen van maatregelen) voor het betreffende bedrijf of de inrichting in zijn specifieke bedrijfssituatie met kleinere afstand voldaan kan worden aan de eis van een aanvaardbaar ‘woon- en leefklimaat’. Ook bij realisering van hinderveroorzakende activiteiten in de nabijheid van hindergevoelige functies dient de genoemde publicatie als leidraad.

Het plangebied

Binnen het plangebied bevinden zich verschillende bedrijven en maatschappelijke functies in de nabijheid van bestaande woningen en andere hindergevoelige functies. Het voorkomen van hinder in bestaande situaties wordt middels algemene milieuregels (o.a. Activiteitenbesluit) en milieuvergunningen gereguleerd. Voor nieuwe situaties is de genoemde publicatie ‘bedrijven en milieuzonering’ richtinggevend.

Conclusie

Het plan voorziet niet in nieuwe hindergevoelige functies of hinderveroorzakende functies. Een nadere beoordeling kan daarom achterwege blijven. Geconcludeerd wordt dat het aspect bedrijven en milieuzonering niet voor belemmeringen zorgt voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.3 Ecologie

Algemeen

Bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen moet rekening worden gehouden met bestaande natuurwaarden. De natuurbeschermingswetgeving vanuit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn is in de Nederlandse situatie gescheiden in soortenbescherming en gebiedsbescherming.

Het wettelijk kader voor de soortenbescherming in Nederland is de Flora- en Faunawet, die bescherming biedt aan vrijwel alle voorkomende diersoorten en sommige plantensoorten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de bepalingen van de Flora- en Faunawet; voorafgaand aan de ontwikkeling dient te zijn getoetst of er sprake is van effecten op één of meer strikt beschermde soorten. Is dit

het geval, dan moet er een ontheffing worden aangevraagd. Voor sommige strikt beschermde diersoorten zijn aan het toekennen van deze ontheffing strenge eisen verbonden. Voor andere beschermde diersoorten is ontheffing niet mogelijk. Naast soortenbescherming heeft de Flora- en faunawet betrekking op jacht en de handel in dieren en planten. Dit is in het kader van het bestemmingsplan niet relevant.

Gebiedsbescherming vindt plaats in het kader van de Natuurbeschermingswet en daarmee de Natura 2000-gebieden. Dit zijn de Vogelrichtlijngebieden en (na aanwijzing) de Habitatrichtlijngebieden. De bescherming van de natuurwaarden heeft gevolgen voor het gebruik in en rondom dit gebied. Activiteiten, plannen en projecten moeten vooraf worden getoetst op hun effecten op de natuur, waarbij ook de externe werking van een ingreep op het beschermde gebied en de aanwezige waarden getoetst dient te worden. De afstand van de externe werking is afhankelijk van de ingreep. Als er sprake is van ingrepen die een (significant) effect hebben op het betreffende beschermde gebied zal er een vergunning moeten worden aangevraagd bij het bevoegd gezag. In de meeste gevallen is dit de provincie.

De provincie Gelderland heeft in haar Gelders Milieubeleidsplan Plan 4 de ambitie opgenomen om op de lange termijn te zorgen dat alle Gelderse leefgebieden gezond, gevarieerd en functioneel zijn voor mens, plant en dier. De provincie wil bereiken dat de gewenste milieucondities in de leefgebieden voor natuur worden hersteld en dat de barrières die de leefgebieden doorsnijden (bijvoorbeeld wegen) worden opgeheven door middel van bijvoorbeeld faunapassages en ecoducten. Ook wil de provincie de functionaliteit van de natuur op een duurzame manier vergroten zodat de waardering voor de natuur wordt verbeterd.

Het plangebied

Ten noorden van het plangebied bevindt zich het Natura 2000-gebied De Gelderse Poort. Dit is een beschermd gebied die is aangewezen om de biodiversiteit binnen Europa te behouden en uit te breiden. Ten noordoosten ligt het Habitatrichtlijngebied Wylermeer (in Duitsland), de afstand tot dit natura 2000-gebied is (te) groot om invloed te kunnen hebben.

Een groot deel van het plangebied valt onder de Ecologische hoofdstructuur. De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is het samenhangend stelsel van natuurgebieden en andere terreinen met natuurwaarden dat de biodiversiteit in Nederland duurzaam moet veiligstellen. Daarvoor is bescherming nodig via strategisch beleid en wetgeving; en ook functieverandering, inrichting en beheer, o.a. ondersteund door rijkssubsidies. Onderscheid is gemaakt in natuur (bestaand bos en natuur en daarin om te vormen (landbouw-)gronden), verweving (gronden met een andere hoofdfunctie (m.n. landbouw) maar met te behouden en ontwikkelen natuurwaarden), en verbindingszones (te ontwikkelen zones met natuurelementen, veelal langs beken, die natuurkernen verbinden). De EHS in het plangebied bestaat voor het grootste deel uit EHS Natuur.

De kernkwaliteit van het gebied is het samenhangend geheel van bossen en natuurterreinen met zeer gevarieerde overgangen naar de omringende rivierkleigronden (Ooijpolder) met de bij deze overgangen behorende natuur met onder andere bronnen en bronbeekjes. Als algemene ontwikkelingsopgaven gelden:

- Het verminderen van verzuring en vermesting van de gevoelige natuur;

- Het ontwikkelen van een provinciegrensoverschrijdend netwerk van natuurterreinen en ecologische verbindingzones met speciale aandacht voor het verbinden van de heideterreinen op de stuwwal

Binnen het plangebied komt tevens het beschermd natuurmonument 'Bronnenbos De Rafter' voor. Dit natuurmonument is gesitueerd op de noordhelling van de stuwwal van Nijmegen en bestaat voornamelijk uit bos met daarin gelegen een aantal bronnen, bronvijvers en bronbeken alsmede een klein perceeltje grasland met solitaire bomen. Het natuurmonument is in geologisch, geomorfologisch, biologisch en hydrologisch opzicht een samenhangend geheel en hierdoor waardevol.

Het plangebied kent ook belangrijke aardkundige waarden. De aardkundige waarden binnen het plangebied worden bepaald door het reliëf van de stuwwal en bestaan uit plateaus, glooiingen, hellingen, steile hellingen, ondergravingen van de stuwwal en erosiedalen. Het landschap in het plangebied bestaat uit naar het westen toe steiler wordende glooiende hellingen. In het westen van het plangebied bevindt zich op deze hellingen een gedeelte van de bebouwing van Beek en Ubbergen. Het bosrijke landschap dringt door tot in de tuinen van deze bebouwing, waardoor er een soepele overgang aanwezig is tussen privé en openbaar groen.

Binnen het plangebied zijn een aantal monumentale bomen aanwezig. Deze bomen zijn beschreven in een lijst met monumentale (solitaire) bomen, welke gebaseerd is op het landelijke register met monumentale bomen van de Bomenstichting.

In het plangebied komen de das en steenmarter voor. Soorten die algemeen in Gelderland en dus ook in het plangebied kunnen voorkomen zijn ekster, fazant, haas, hollenduif, houtduif, kauw, konijn, meerkoet, muskusrat, nijlgans, ree, roek, spreeuw, verwilderde duif, verwilderde kat, vos en de zwarte kraai.

Conclusie

Onderhavig bestemmingsplan is een actualiseringplan, er worden geen nieuwe (grootschalige) ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Er zullen door de vaststelling van dit bestemmingsplan dus geen ecologische waarden worden aangetast. Het aspect ecologie zorgt derhalve niet voor belemmeringen voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.4 Water

Algemeen

Rijksbeleid

Het Nationaal Waterplan is opgesteld voor de planperiode 2009-2015 en gaat in op ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie en economie en investeren in een duurzaam waterbeheer. In het waterplan heeft het kabinet aangegeven de ambities te willen vergroten en te streven naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer. Bij grootschalige en/of ingrijpende locatiebesluiten dienen de kwantitatieve en kwalitatieve gevolgen voor het watersysteem te worden onderzocht aan de hand van een watertoets.

Provinciaal beleid

In het Waterplan Gelderland 2010-2015 is beschreven welke instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening de provincie wil inzetten voor de realisatie van specifieke waterdoelen. In het waterplan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaan uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.

Waterschapsbeleid

Het waterbeheerplan van het waterschap Rivierenland beschrijft welke doelen het waterschap nastreeft en met welke maatregelen en instrumenten die doelen worden bereikt. Het beheerplan vormt de basis voor de uitvoeringsprogramma's. Het waterschap wil in 2015 de primaire waterkeringen op orde hebben en wil dat het bergend vermogen van het watersysteem van het landelijk gebied zodanig vergroot moet zijn dat slechts bij zeer uitzonderlijke regenval wateroverlast optreedt. Om de Kaderrichtlijn Water (KRW)-doelstellingen voor de waterkwaliteit in 2027 te halen is het nodig in de periode 2010 tot en met 2015 een groot aantal maatregelen te treffen om vooral de ecologische waterkwaliteit te verbeteren. Tenslotte wil het waterschap de watercondities voor de natte natuur, zoals Natura-2000 gebieden en verdroogde gebieden, verbeteren en de waterkwaliteit in wateren met aquatische natuurwaarden beschermen en waar mogelijk verbeteren. Het waterschap wil daar waar mogelijk het beheer van het watersysteem afstemmen op de natuurlijke dynamiek van het watersysteem. Waterberging moet plaatsvinden in het eigen watersysteem, waarbij de drietrapsstrategie "vasthouden, bergen, afvoeren" de leidraad is. Schoon regenwater en rioolvreemd (grond)water dienen uit de riolering te worden geweerd, waardoor overbelasting van rioolwaterzuiveringsinstallaties en overstorten van ongezuiverd rioolwater naar het oppervlaktewater worden voorkomen.

Het plangebied ligt in het stroomgebied Groesbeek-Ooijpolder. Het waterschap ziet de stuwwal waarop het plangebied ligt als 'de blauwe motor' voor de nabije omgeving. Vanuit de stuwwal stroomt via de ondergrond grondwater richting Land van Maas en Waal en Groesbeek. Het waterschap Rivierenland heeft aan het gebied Groesbeek-Ooijpolder geen wateropgave toegekend. Het Gebiedsplan Groesbeek en Ooijpolder geeft voor deze streek als onderdeel van het rivierengebied aan welke eisen de waterkwaliteit dient te voldoen en welke maatregelen worden uitgevoerd om deze kwaliteit te bereiken. De in het plangebied gelegen bronbeken op de stuwwal zijn aangewezen als HEN-wateren/waterparels. De beken voldoen naar verwachting reeds nagenoeg geheel aan het streefbeeld van het waterschap. Wel is er in het plangebied nog een opgave voor de reductie van vuiluitworp uit riooloverstorten. Deze kunnen worden gesaneerd door afkoppelen, de uitbreiding van het rioelstelsel of door nazuivering (een combinatie van maatregelen is ook mogelijk).

Gemeentelijk beleid

In 2007 hebben de gemeente Ubbergen en het waterschap Rivierenland het Waterbeleidsplan 2013-2017 voor Ubbergen vastgesteld. In dit waterbeleidsplan is een visie opgenomen op hoe het watersysteem in de toekomst moet functioneren. Dit mede met het oog op de verwachte klimaatwijziging, de verplichtingen die voortkomen uit de implementatie van de Europese Kaderrichtlijn Water en andere relevante beleidska-

ders. Doelstelling is het streven naar behoud en waar nodig versterking van een gezond, veerkrachtig, veilig en duurzaam watersysteem. Een belangrijk aspect uit het Waterbeleidsplan 2013-2017 is dat de beeklopen, voor zover deze tot het beheergebied van de gemeente behoren, op een hoog kwalitatief niveau worden onderhouden. In 2008 is voor iedere dorpskern in de gemeente Ubbergen een waterstructuurplan opgesteld waarin huidige kansen en knelpunten in het watersysteem en toekomstige ontwikkelingen rond nieuwbouw en ruimtelijke kwaliteit van water worden geïnventariseerd. Dit vormt het vertrekpunt voor de inrichting van een gewenste waterstructuur in 2015. Uitgangspunt hierbij is dat extra ruimte voor water moet passen binnen de kern en dat het een meerwaarde heeft voor de bewoners, bijvoorbeeld door er een wandelpad naast te leggen. Naast het voorkomen van wateroverlast wordt ook gekeken naar de waterkwaliteit, grondwater en noodzakelijke aanpassingen aan het rioleringsstelsel. De gewenste waterstructuur wordt ook op kosten doorgerekend want ook kostenbeperking is één van de doelen. Op het gebied van verdroging en natuurontwikkeling, beleving van water, cultuurhistorie en waterberging wordt aangesloten bij de projecten uit het Landschapsontwikkelingsplan.

In het voorjaar van 1998 is door de gemeente Ubbergen samen met het waterschap en andere instanties het project wat later bekend zou worden onder de naam: "Water Werkt ! in Beek en Ubbergen" opgestart. Directe aanleiding waren problemen van burgers met betrekking tot wateroverlast in perioden met veel regen. Onderzoek leerde dat er een aanzienlijke belasting van het rioolstelsel met bronwater vanaf de stuwwal van Nijmegen plaatsvond. In nauw overleg met de betrokken waterpartners: het waterschap Rivierenland, de provincie Gelderland en het ministerie van LNV, is gekomen tot de formulering van één integraal project, onderscheiden in een aantal samenhangende deelprojecten.

Met het project "Water Werkt!" zijn belangrijke veranderingen in de waterhuishouding van de dorpen Beek en Ubbergen doorgevoerd. Ten tijde van de afronding van het project (22 juni 2002) was de tussenstand:

- 8 ½ ha verhard gebied is afgekoppeld
- op de stuwwal is hierbij 70% van de woningen afgekoppeld
- er is circa 2,4 km goot aangelegd langs de wegen
- er is 530 meter stenen beek aangelegd
- er is 325 meter groene beek aangelegd
- ruim 44.000 liter bronwater per uur komt niet meer in het riool

Bij de recent uitgevoerde reconstructie van de Rijksstraatweg is de gehele verharde oppervlakte eveneens afgekoppeld van het rioolstelsel. Dit heeft – in aanvulling op het project 'Water werkt?'- gezorgd voor een forse verdere reductie van de oppervlakte van de op het rioolstelsel aangesloten verharding.

Het plangebied

Algemene waterhuishoudkundige situatie

Het watersysteem in het plangebied begint op de stuwwal. Hier liggen de belangrijkste inzigtgebieden waar het regenwater opgevangen wordt. Via de filters van zand- en leemlagen zakt het water weg in de diepere bodem en zoekt het langzaam zijn weg naar lager gelegen sloten, beken en rivieren. Het duurt vaak eeuwen voordat het water weer aan de oppervlakte komt. Waar dat is, wordt bepaald door het reliëf, maar ook door de slecht doorlatende lagen in de stuwwal. In sommige dalen raakt het grondwaterpeil het maaiveld en is er sprake van een bron, of, als het water meer ver-

spread naar boven komt, een kwelgebied. De bronnen liggen verspreid op de stuwwal. Kwelgebieden liggen op enkele plaatsen aan de voet van de stuwwal in onder andere de Polder van Beek. Een groot deel van het water blijft ook in de kwelgebieden ondergronds. De grootste grondwaterstromen vinden in diepe aardlagen hun weg, vaak zelfs onder de rivieren door. Soms wordt dit water opgepompt voor industrie of landbouw. Deze waterwinning kan mogelijk de stroming beïnvloeden van het grondwater en kan zo verdroging veroorzaken in bron- en kwelgebieden.

Knelpunten

De verbetering van het afwateringsstelsel in de tweede helft van de twintigste eeuw heeft gevolgen gehad voor de grondwaterstromingen en met name voor de kwelgebieden. Doordat de afwatering van landbouwgronden verbeterde, werd de grondwaterstand lager en namen de kwelgebieden in omvang en kwaliteit af. Juist hier waren, en zijn, grote natuurwaarden aanwezig.

Andere problemen met het watersysteem worden veroorzaakt door de hellingen in het gebied. Vooral bij zware buien kan het water vaak niet snel genoeg in de bodem zakken en stroomt het af langs het oppervlak. Hier veroorzaakt het soms diepe geulen op de hellingen en dikke lagen modder en zand aan de voet ervan. Waar waterstromen het riolsysteem bereiken, verzandt het riool veelal. Ook treedt schade op aan wegen, paden en gewassen. In oude, kleinschaliger landschapssystemen werd dit vaak voorkomen door kleinere percelen, gescheiden door graften en door kleinschalige opvangbekkens langs wegen en paden of op andere plaatsen waar water zich verzamelde te realiseren. Onderhoud van deze elementen werd in het huidige landbouwsysteem steeds meer een probleem.

Het plangebied

In Ubbergen is met het project WaterWerkt! de erosieproblematiek aangepakt, evenals de verdroging en de vermenging van beekwater met rioolwater. Bovendien zijn er ecologische zones aangelegd en stromen de beken weer als vanouds door de straten van Beek en Ubbergen. De meeste beken bij Ubbergen en Beek zijn via de bermsloten van weg N325 verbonden met Het Meer. Ook zijn er nieuwe lopen gegraven die het beekwater langer schoon en op peil houden en beter toegankelijk maken voor waterleven. De toegankelijkheid voor waterleven wordt verder nog verbeterd door middel van het herinrichten van het watersysteem in de randzone langs de N325. Die herinrichting bestaat uit een beek met stromend bronwater waar het waterleven zich kan ontwikkelen.

In tegenstelling tot de situatie van verdroging in de polder van Beek, is er in Beek en Ubbergen structureel sprake van grondwateroverlast. Er is een grond- en oppervlaktewatermeetnet opgezet waarvan jaarlijks de resultaten geanalyseerd worden. Als het nodig is zal op grond hiervan verder actie worden ondernomen.

Meerdere bronbeken en stilstaande wateren in het plangebied zijn door de provincie aangeduid als water van het hoogste ecologisch niveau (HEN-watergangen / waterparels). Voor de oeverzones langs de HEN-watergangen wordt gestreefd naar het voorkomen van een intensivering van het gebruik van meststoffen of bestrijdingsmiddelen, zodat de waterkwaliteit wordt beschermd.

In en rond de dorpskernen in de gemeente Ubbergen is veel water. Het regenwater dat bij hevige regenbuien op daken en straten valt, stroomt rechtstreeks of via over-

storten van de riolering naar dit oppervlaktewater. Het oppervlaktewater moet genoeg ruimte bieden om dit water te bergen, want anders ontstaat wateroverlast. Als er bijvoorbeeld bij nieuwbouw extra verhard oppervlak wordt aangelegd, moet hier voldoende waterberging voor aangelegd worden.

Conclusie

Aangezien onderhavig bestemmingsplan een actualiseringplan betreft en er geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden, zorgt het aspect water niet voor belemmeringen voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.5 Archeologie

Algemeen

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz), verankerd in de Monumentenwet 1988, in werking getreden. Deze wet vloeit voort uit het in 1992 ondertekende Europese Verdrag van Malta. Het uitgangspunt van de Wamz is het, waar nodig, beschermen van archeologische waarden. Er dient rekening gehouden te worden met de aanwezige en/of de te verwachten monumenten/archeologische waarden. Binnen de bepalingen van deze wet moet de gemeente de verantwoordelijkheid nemen voor het streven naar behoud 'in situ'. Ook moet de gemeente vroegtijdig het behoud van archeologische waarden afwegen tegen andere maatschappelijke belangen. Gemeenten moeten hun eigen archeologiebeleid opstellen en hier uitvoering aan geven.

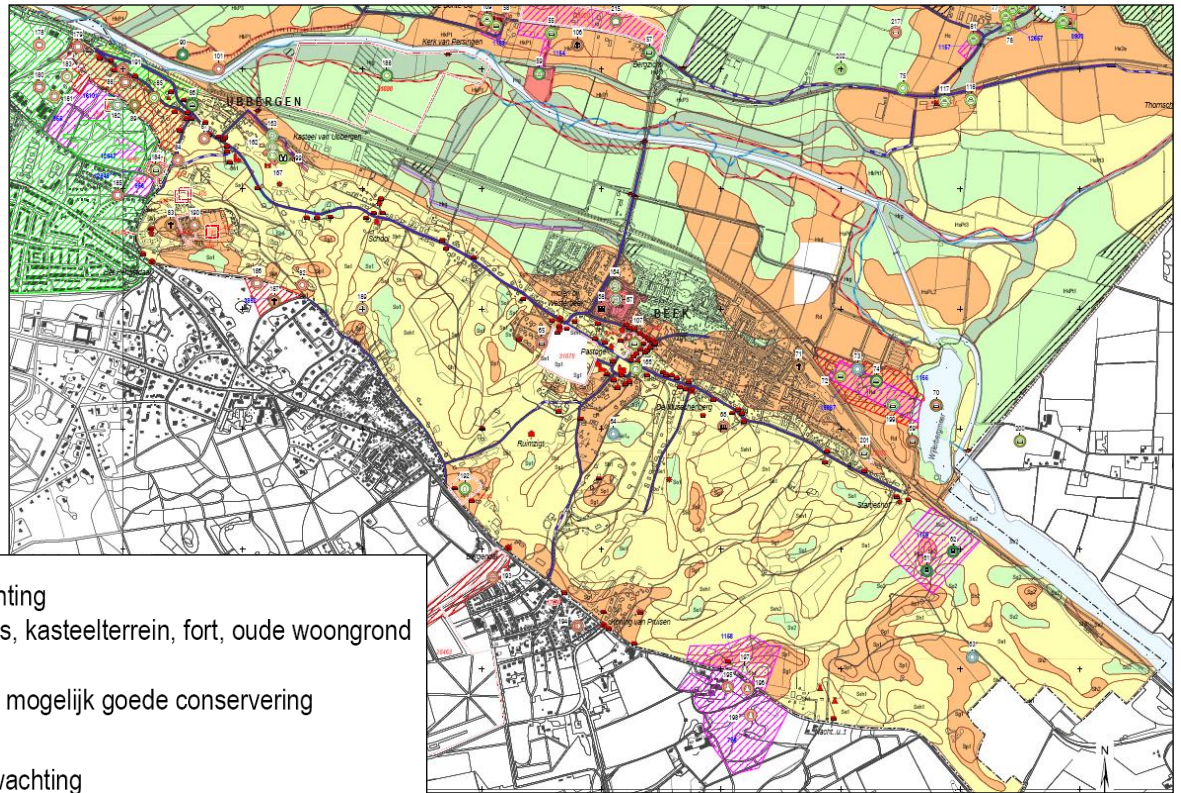
De wet eist archeologisch vooronderzoek om de belangen goed af te kunnen wegen. De onderzoeksplicht is echter niet van toepassing op projecten met een beperkte oppervlakte. Dit is het zogeheten archeologische vrijstellingenbeleid. De in deze bevoegde gemeenteraad heeft in de gemeentelijke Erfgoedverordening de van onderzoek vrijgestelde oppervlakte vastgesteld (in de bebouwde kom geldt bv een ondergrens van 50m²).

In opdracht van de gemeente Ubbergen is in 2005 de eerste archeologische beleidsadvieskaart en geomorfologische kaart vervaardigd (Raap-rapport 1053). Hierop is de verwachte dichtheid aan archeologische resten vlakdekkend weergegeven en tevens staan hierop bekende archeologische vindplaatsen en terreinen die door provincie en rijksoverheid zijn aangemerkt als terreinen met een archeologische status, de zogenaamde AMK terreinen. In 2010 zijn de kaarten geactualiseerd als *Archeologische waarden en verachtingskaart* en *Geomorfologische eenheden met archeologische verwachtingen en bekende vindplaatsen kaart* en opgenomen in het Raap-rapport 2140. Op basis van de zeer hoge, hoge, middelmatige en lage archeologische verwachtingswaarde, de beschermde AMK-terreinen en de in de Erfgoedverordening genoemde vrijstellingen worden specifieke beleidsmatige adviezen gegeven ten behoeve van een zorgvuldige omgang met archeologische waarden.

Het plangebied

Het te voeren archeologiebeleid dient te worden afgestemd en gekoppeld aan het ruimtelijke ordeningsbeleid. In onderhavig bestemmingsplan worden de verschillende verwachtingswaarden opgenomen en beschermd via een dubbelbestemming Waarde-Archeologie 1, 2, 3 en 4. Het plangebied omvat volgens de archeologische kaarten van de gemeente Ubbergen gronden met een zeer hoge archeologische verwach-

tingswaarde, gronden met een hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarde en gronden met een lage archeologische verwachtingswaarde. De volgende afbeelding geeft deze gebieden weer.



Uitsnede Archeologische waarden en verwachtingskaart 2010, Raap-rapport 2140

Daarnaast komen in het plangebied gronden met een archeologische monumentenstatus voor deze gebieden zijn bestemd met de dubbelbestemming Waarde-Archeologisch Rijksmonument .

Conclusie

Omdat aan bepaalde ingrepen in de grond een vergunningstelsel is gekoppeld wordt voorkomen dat bepaalde initiatieven leiden tot een verstoring van archeologische waarden. Het aspect archeologie vormt daarmee geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan

4.6 Cultuurhistorie

Algemeen

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Hiervoor zijn de cultuurhistorische waarden in het plangebied geïnventariseerd op basis van de door de gemeente Ubbergen in 2010 opgestelde Cul-

tuurhistorische Waardenkaart (Raap-rapport 2140). De kaart is tevens opgenomen als bijlage bij de regels van dit bestemmingsplan en dient daarmee tevens als afwegingskader bij het verlenen van een omgevingsvergunning.

In deze paragraaf wordt voor de verschillende cultuurhistorische waarden in het gebied beschreven op welke wijze dit bestemmingsplan voorziet in het beheer, behoud en herstel van deze waarden.

Monumenten

Binnen het plangebied bevinden zich diverse woningen en andere gebouwen die zijn aangewezen als rijksmonument of gemeentelijk monument. Het grootste deel van deze monumenten bevindt zich binnen het beschermd dorpsgezicht Ubbergen. De monumenten genieten bescherming op basis van de Monumentenwet 1988 en de gemeentelijke Erfgoedverordening 2010. In het bestemmingsplan zijn de woningen die als monument zijn aangewezen bestemd als Wonen -2. Deze bestemming omvat een conserverende regeling voor de bebouwing. In paragraaf 5.4.16 wordt hier nader op ingegaan. Daarnaast zijn monumenten op de verbeelding specifiek aangeduid. Op die manier is bij het raadplegen van het bestemmingsplan direct duidelijk of er sprake is van een monument. Het kan ook voorkomen dat gebieden of objecten zoals hekwerken aangewezen zijn als monument.

Beschermd dorpsgezicht

In het plangebied ligt het van rijkswege beschermde dorpsgezicht Ubbergen. Binnen beschermde dorpsgezichten geldt een sloopvergunningstelsel voor het geheel of gedeeltelijk slopen van bouwwerken. De vergunningverlener hiervoor is de gemeente. Daarnaast is er in de Monumentenwet een beschermingsregime opgenomen ter voorkoming dat er 'gaten' vallen binnen beschermde dorpsgezichten. De regeling houdt in dat het college van B&W de bevoegdheid heeft een sloopvergunning te weigeren indien er geen nieuw bouwplan (dat aan de welstandeisen voldoet) ligt om het ontstane 'gat' te vullen. Sinds 1 januari 2012 zijn voor bouwen in rijksbeschermd stads- en dorpsgezichten ruimere regels voor vergunningsvrij bouwen van toepassing (Wabo artikel 2.1 lid 3). Bouwactiviteiten genoemd in Bijlage II artikel 2 en 3 van het Besluit Omgevingsrecht (Bor) zijn in een beschermd stads- of dorpsgezicht vergunningsvrij op voorwaarde dat het inpandige veranderingen betreft of dat zij plaatsvinden aan achtergevels of achterdakvlakken die niet gekeerd zijn naar openbaar toegankelijk gebied. Het oprichten van bouwwerken mag alleen op het erf aan de achterkant van het hoofdgebouw, loodrecht op de achtergevel, als dit erf niet naar openbaar toegankelijk gebied is gekeerd. Als het gaat om beschermde monumenten in beschermde gezichten is altijd een vergunning nodig. In het bestemmingsplan zijn de woningen binnen het beschermd dorpsgezicht bestemd als Wonen -2. Deze bestemming omvat een conserverende regeling voor de bebouwing. In paragraaf 5.4.16 wordt hier nader op ingegaan. Daarnaast heeft het dorpsgezicht als geheel de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie die toeziet op het behoud en de versterking van de aanwezige cultuurhistorische waarden. Hier wordt in paragraaf 5.4.23 op ingegaan. Naast de woningen zelf zijn ook de bijzondere tuinen met (sier)hekwerken en beeldbepalende hagen cultuurhistorisch waardevol.

Belvoirgebied Stuwwal Nijmegen

Het plangebied ligt in het Belvoirgebied Stuwwal Nijmegen, een van de tien gebieden in Gelderland waarvoor een provinciale Cultuurhistorische Waarderingskaart is vervaardigd. Vooral de historisch-geografische waardering is hoog. Het streefbeeld van de provincie Gelderland voor het gebied Stuwwal Nijmegen in 2016 is dat het herkenbaar en beleefbaar gemaakt is als gebied waarin de strategische ligging door de eeuwen heen tot nieuwe cultuurlagen leidde. Hierbij gaat het in het bijzonder om de herkenbaarheid en beleefbaarheid als Romeins cultuurgebied en als een vanaf de Middeleeuwen rijk gedifferentieerd park- en bosgebied. In de Romeinse tijd werd het rivierengebied steeds belangrijker door zijn strategische ligging langs de grens van het Romeinse Rijk (Limes). De provincie Gelderland heeft de limeszone als Gelderse parallel aangeduid. Voor de Stuwwal gelden in dit bestemmingsplan verschillende beschermende bepalingen die gericht zijn op het herstel, het behoud en de versterking van de aanwezige natuur- en landschapswaarden en cultuurhistorische waarden zoals de open landbouwenclaves in het bos, de Elyzeesche velden, het Filosofendal en de Duivelsberg, het kerkhof bij het hervormde kerkje in Beek, de zusterbegraafplaats, De Rafter en het Elzendal.

Overige objecten

Delen van de karakteristieke lintbebouwing aan de Rijksstraatweg die buiten het bescherm dorpsgezicht vallen, zijn in dit bestemmingsplan ook van een beschermende regeling voorzien, middels de dubbelbestemming Wonen - 2. Ook daar waar de beboste stuwwal de Rijksstraatweg raakt zijn bouwmogelijkheden beperkt zodat de stuwwal herkenbaar en beleefbaar blijft.

Conclusie

Met de hiervoor beschreven beschermende regelingen voorziet het bestemmingsplan in een actueel toetsingskader als het gaat om het herstel, de versterking en het behoud van de aanwezige cultuurhistorische waarden in het plangebied.

4.7 Mobiliteit

Algemeen

De Nota Mobiliteit beschrijft de hoofdlijnen van het nationale verkeers- en vervoersbeleid voor de komende decennia. Uitgangspunt daarbij is dat mobiliteit een noodzakelijke voorwaarde is voor economische en sociale ontwikkeling. Een goed functionerend systeem voor het vervoer van personen en goederen is een essentiële voorwaarde voor de economische ontwikkeling. Het kabinet wil daarom de groei van mobiliteit, binnen de wettelijke kaders van onder meer veiligheid en leefomgeving, geen beperkingen opleggen en de bereikbaarheid verbeteren.

De Stadsregio Arnhem Nijmegen, de 20 gemeenten erbinnen, de provincie Gelderland en Rijkswaterstaat directie Oost-Nederland werken sinds 2001 samen aan een betere bereikbaarheid en doorstroming in de regio. Het doel is om via verkeersmanagement de weggebruiker te informeren en eventueel bij te sturen tijdens drukke spitsperiodes, calamiteiten, evenementen en wegwerkzaamheden. Het Stadsregiowegennet wordt hierdoor maximaal benut. De belangrijkste effecten zijn een verbeterde bereikbaarheid en een prettiger leefklimaat.

In het verkeerbeleidsplan (2004-2008) van de gemeente Ubbergen zijn de kaders vastgelegd waaraan de gemeente verkeersvraagstukken toetst. De doelstelling van het VBP is het optimaliseren van de leefbaarheid en de bereikbaarheid in de gehele gemeente Ubbergen. Om de knelpunten met betrekking tot leefbaarheid en bereikbaarheid veilig op te lossen onderscheidt de gemeente Ubbergen verkeersfuncties en verblijfsfuncties. De bebouwde kommen worden in hun geheel aangewezen als verblijfsgebied. Op veel plekken is de maatregel al ingevoerd. In de resterende straten zal de omzetting ook gefaseerd worden ingevoerd. Aan de rand van het plangebied heeft de N325 een ontsluitingsfunctie voor de gehele gemeente Ubbergen.

Voor de wegen binnen het plangebied is de verblijfsfunctie (natuurwaarde) belangrijker dan de doorstroming. Daarom is de categorisering van de wegen als volgt:

- Gebiedsontsluitingsstraten (binnen de bebouwde kom) max. snelheid 50 km/u:
 - Verbindingsweg;
 - Van Randwijckweg;
 - Nieuwe Holleweg (wegvak Van Randwijckweg – Oude Kleefsebaan).
- Erftoegangswegen, maximum snelheid 60 km/u:
 - alle overige wegen buiten de bebouwde kom.
- Erftoegangsstraten maximum snelheid 30 km/u:
 - alle overige straten binnen de bebouwde kom.

Het plangebied

Specifieke verkeersdoelstellingen per locatie in het plangebied zijn:

- Rijksstraatweg:
 - fietsverkeer dient meer aandacht te krijgen. Voor het doorgaande gemotoriseerd verkeer bestaat er een alternatieve route in de vorm van de N325. Het gemotoriseerd verkeer op de Rijksstraatweg zal zich moeten aanpassen aan het fietsverkeer. De gewenste reconstructie heeft inmiddels plaatsgevonden (2009/2010).
- Buitengebied:
 - om het gebruik van de fiets te stimuleren dienen kortsluitende fietsverbindingen tussen verschillende kernen gemaakt te worden. Deze routes liggen zo veel mogelijk vrij van de ontsluitingswegen voor het gemotoriseerd verkeer;
 - er is extra aandacht nodig voor het aspect sociale veiligheid. Hierbij wordt gedacht aan verlichting van doorgaande fietsroutes en het verwijderen van dichte begroeiing tussen rijbaan en fietspad;
 - de wegen die geen ontsluitingsfunctie voor gemotoriseerd verkeer en/of fietsers hebben, dienen ingericht te worden voor recreatief gebruik, waarbij de natuurwaarde van overwegend belang is. Doelstelling op deze wegen is het beperken van het gemotoriseerd verkeer.
- Binnen alle kernen:
 - een parkeerverbod voor vrachtwagens teneinde de leefbaarheid in de kernen te vergroten. Het verbod is inmiddels ingevoerd in alle kernen. In dezelfde periode is er een verkeersmaatregel ingevoerd om (doorgaand) vrachtverkeer in Beek en op de Stuwwal te verbieden.

Conclusie

Aangezien onderhavig bestemmingsplan een actualiseringplan betreft en er geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden, zorgt het aspect mobiliteit niet voor belemmeringen voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

5 Juridische uitgangspunten

5.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De wijze van bestemmen is gebaseerd op de VROM-uitgave "Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008". De verbeelding is getekend conform IMRO 2008. Het bestemmingsplan voldoet eveneens aan het gemeentelijke handboek.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2 Beleid

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

Het voorliggende bestemmingsplan is een overwegend conserverend plan, wat betekent dat overwegend het huidige gebruik en de huidige verschijningsvorm als uitgangspunt dienen. Deze worden in dit plan vastgelegd met een vernieuwde regeling. De regeling is flexibeler dan de lappendeken aan vigerende bestemmingsplannen. Dit is een gevolg van een andere tijdsgeest en andere inzichten. Het plan geeft meer mogelijkheden om in te spelen op nieuwe (kleinschalige) ontwikkelingen zonder het plan te hoeven herzien.

Als uitgangspunt voor de regeling is de Nota van Uitgangspunten gehanteerd die de gemeenteraad van Ubbergen heeft vastgesteld. Ook de door de gemeenteraad op 7 april 2011 vastgestelde nota 'Wonen en zorg, verruiming van bouw- en gebruiksmogelijkheden in bestemmingsplannen' is in de regeling van voorliggend bestemmingsplan verwerkt.

Ook heeft de gemeente Ubbergen in haar woonbeleid prioriteit gelegd om o.a. woningen geschikt te krijgen voor ouderen. In onderhavig bestemmingsplan wordt aan dit uitgangspunt invulling gegeven door in de bestemming Wonen een ruimere bebouwingsregeling op te nemen voor 'wonen en zorg' zodat ouderen en personen met een beperking de mogelijkheid hebben om langer in hun bestaande woning te blijven wonen c.q. hun woning aan te passen, geschikt te maken. Daarbij wordt door middel van

een afwijkingsregeling binnen de bestemming een grotere bouwmogelijkheid geboden en is het tevens onder voorwaarden toegestaan om eventueel bij de woning een mobiele zorgwoning of een mobiele zorgkamer te realiseren.

5.3 Methodiek

5.3.1 Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de regels aan de betreffende aanduiding een gevolg is verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding. Dit geldt in ieder geval ten aanzien van de gebruikte kadastrale en topografische ondergrond, die op enkele punten verouderd kan zijn. Sowiesso heeft de ondergrond, zoals weergegeven op de verbeelding, uitsluitend een informatieve en geen juridische waarde. De bestaande bebouwing op alle percelen in het plangebied is, mits legaal gerealiseerd, dan ook leidend voor de toekomstige bouwmogelijkheden, niet hetgeen op de ondergrond van de verbeelding is aangegeven.

5.3.2 Regels

De regels van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

- 1 Hoofdstuk 1 (artikelen 1 en 2) bevat de inleidende regels. Deze regels beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke regels en van de verbeelding te waarborgen.
- 2 Hoofdstuk 2 (artikelen 3 tot en met 23) bevat de bestemmingen. Per op de verbeelding aangegeven bestemming bevat dit hoofdstuk regels die specifiek voor die bestemming gelden.
- 3 Hoofdstuk 3 (artikelen 24 tot en met 26) bevat bepalingen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbelbepaling, algemene bouwregels en algemene afwijkingsregels.
- 4 Hoofdstuk 4 (artikelen 27 en 28) bevat de overgangsregels en de slotregel.

Regels in verband met de bestemmingen

De bestemmingsregels kennen alle een zelfde opbouw met de volgende leden:

- | | |
|----------------|--|
| 1 lid 1 | bestemmingsomschrijving; |
| 2 lid 2 | bouwregels; |
| 3 lid 3 (en 4) | afwijkingsregels (indien aanwezig); |
| 4 lid 4 | aanlegvergunningstelsel (indien aanwezig); |
| 5 lid 5 | wijzigingsbevoegdheid (indien aanwezig). |

De bestemmingsomschrijving is de centrale regel van elke bestemming. In de bestemmingsomschrijving worden de binnen een bestemming toegestane functies genoemd. De bouwregels zijn gerelateerd aan deze omschrijving. Ook het gebruik van grond en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving.

Inleidende, algemene en overgangs- en slotregels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

5.4 Bestemmingen

5.4.1 *Agrarisch met waarden*

De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Bij het agrarische bedrijf mogen, binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak, gebouwen worden opgericht ten behoeve van de bedrijfsvoering. Tevens mag er, waar dat is aangegeven, een bedrijfswoning van maximaal 650 m³ aanwezig zijn. Binnen het bouwvlak kunnen eveneens de aan-, uitbouwen en bijgebouwen gerealiseerd worden. De bouwvlakken zijn aan deze bestemming toegekend op basis van de bestaande bebouwing.

De bestemming Agrarisch met waarden geeft al aan dat de gronden ook belangrijke waarden bevat. Daarom zijn de gronden met deze bestemming ook bedoeld voor het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden, ecologische waarden en aardkundige waarden. De gronden mogen eveneens gebruikt worden voor extensieve (dag)recreatie en watervoorzieningen. In dit gebied is het mogelijk om bouwwerken, geen gebouwen op te richten van maximaal 2 meter hoog.

Bij het agrarisch bedrijf aan de Oude Kleefsbaan is binnen de agrarische bestemming tevens een kleinschalig kampeerterrein mogelijk.

5.4.2 *Bedrijf*

Deze bestemming heeft betrekking op de bedrijven die in het plangebied voorkomen. Alleen bestaande bedrijven zijn aangeduid op de verbeelding, zoals een verkooppunt van motorbrandstoffen zonder lpg, een schildersbedrijf en een groothandel. Detailhandel is enkel toegestaan in de vorm van een ondergeschikte nevenactiviteit. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' zijn bij de bedrijven bedrijfswoningen toegestaan met een maximale inhoud van 650 m³. Gebouwen dienen opgericht te worden binnen het aangegeven bouwvlak. De bouwvlakken zijn aan deze bestemming toegekend op basis van de bestaande bebouwing.

5.4.3 *Bedrijf - Nutvoorziening*

Dit zijn de gronden waar in de bestaande situatie openbare nutvoorzieningen aanwezig zijn. Binnen deze bestemming zijn binnen het bouwvlak gebouwen en bouwwerken ten behoeve van deze bestemming mogelijk tot een hoogte van 5 meter. De bouwvlakken zijn aan deze bestemming toegekend op basis van de bestaande bebouwing.

5.4.4 *Detailhandel*

Binnen deze bestemming is detailhandel toegestaan met daarbij wonen op de verdieping. De begane grond moet in gebruik zijn als detailhandel. Tevens is ondergeschikte horeca mogelijk binnen deze bestemming. De bebouwing dient gerealiseerd te worden

den binnen het bouwvlak. De bouwvlakken zijn aan deze bestemming toegekend op basis van de bestaande bebouwing. Middels aanduidingen op de verbeelding worden in een aantal gevallen nadere eisen gesteld aan de soort detailhandel die zich op deze gronden kan vestigen.

5.4.5 Dienstverlening

Binnen deze bestemming zijn dienstverlenende bedrijven toegestaan met daarbij wonen op de verdieping. De begane grond moet in gebruik zijn voor dienstverlening. De bebouwing dient gerealiseerd te worden binnen het bouwvlak. De bouwvlakken zijn aan deze bestemming toegekend op basis van de bestaande bebouwing.

5.4.6 Gemengd

De bestemming Gemengd is toegekend aan het perceel Nieuwe Holleweg 1 / Rijksstraatweg 126a en b. De voor Gemengd aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandel, dienstverlening, woningen, wooneenheden en ondersteunende horeca. Detailhandel en dienstverlening zijn daarbij uitsluitend toegestaan op de begane grond. Woningen en wooneenheden zijn uitsluitend op de eerste en volgende verdiepingen toegestaan. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 4. Het aantal wooneenheden mag niet meer bedragen dan 6.

Horeca is toegestaan voorzover dit ondersteunend is aan de hoofdfunctie en ten dienste staat van de hoofdfunctie.

Gebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen het bouwvlak. De toegestane goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding opgenomen.

5.4.7 Groen

Binnen de bestemming groen zijn veel mogelijkheden qua voorzieningen. Dit is zo gedaan om de flexibiliteit van het plan te kunnen waarborgen. De voorzieningen die toegestaan zijn binnen deze bestemming zijn: groenvoorzieningen, beeldende kunstwerken, speel- en recreatievoorzieningen, wandel- en fietspaden, bruggen, nutsvoorzieningen, water en waterberging. Op deze gronden mogen uitsluiten bouwwerken, geen gebouwen opgericht worden met een maximale bouwhoogte van 2 meter. Bouwwerken ten behoeve van speel- en recreatievoorzieningen en beeldende kunstwerken mogen maximaal 4 meter hoog zijn. Bouwwerken ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mogen niet hoger zijn dan 6 meter.

5.4.8 Groen - Landelijk groen

De voor Groen - Landelijk groen aangewezen gronden zijn bestemd voor particuliere gronden met een agrarische, landelijke uitstraling. Binnen deze bestemming kunnen o.a. groenvoorzieningen, extensief agrarisch gebruik, (wandel)paden, water en waterberging worden gerealiseerd alsmede verharding ten behoeve van de aangrenzende bestemmingen. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend worden opgericht bouwwerken ten dienste van de bestemming alsmede prieeltjes. Gebouwen mogen alleen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd.

De gronden met de bestemming Groen – Landelijk groen zijn tevens bestemd voor het beheer, behoud en het herstel van natuur- en landschapswaarden en aardkundige waarden, om die reden is voor bepaalde werken of werkzaamheden een omgevingsvergunning vereist.

5.4.9 Horeca

De gronden met de bestemming horeca zijn bedoeld voor horecabedrijven met eventueel dienstwoningen. De gebouwen ten behoeve van de horeca moeten binnen het bouwvlak opgericht worden. Bij horecabedrijven wordt onderscheid gemaakt in categorie 1 en 2 en 3 bedrijven. Horecacategorie 3 bedrijven, waarbij in hoofdzaak alcoholische drank wordt verstrekt en de exploitatie van het horecabedrijf een aantasting van het woon- en leefklimaat kan veroorzaken en die een grote druk op de openbare orde met zich meebrengen, zoals bars, dancings, discotheken en nachtclubs worden in het bestemmingsplan uitgesloten. De bouw mogelijkheden zijn aan deze bestemming toegekend op basis van de bestaande bebouwing.

5.4.10 Kantoor

Op de gronden met de bestemming kantoor mogen enkel kantoren gevestigd worden. Binnen deze bestemming is ondersteunende horeca zoals een bedrijfskantine toegestaan. De bebouwing moet binnen het bouwvlak opgericht worden. De bouwvlakken zijn aan deze bestemming toegekend op basis van de bestaande bebouwing.

5.4.11 Maatschappelijk

Deze bestemming heeft betrekking op de maatschappelijke functies in het plangebied. Om het brede begrip van maatschappelijke voorzieningen in te perken is in de regels een verbod (met afwijkingmogelijkheid) opgenomen voor andere functies dan de bestaande maatschappelijke functies. Binnen deze bestemming is ondersteunende horeca toegestaan. Ondersteunende horeca is ondergeschikt aan de maatschappelijke functie die wordt uitgeoefend. Verzorgd wonen is eveneens toegestaan bij de aanduiding zorginstelling (Maatschappelijk - zorginstelling), maar enkel in een bijzonder woongebouw en binnen het bouwvlak. Gezien het beheersmatige karakter van onderhavig bestemmingsplan is binnen deze bestemming geen grootschalige herstructurering mogelijk. Wel worden binnen de planperiode ontwikkelingen voorzien bij 't Hófke en Kalorama. Op dit moment is de aard en strekking van deze herstructureringen – evenals de termijn waarbinnen deze mogelijk zullen plaatsvinden – echter nog dermate onzeker, dat gekozen is voor een beheersplan. De eventuele ontwikkelingen zullen te zijner tijd door middel van separate bestemmingsplannen moeten worden gerealiseerd.

5.4.12 Natuur

De voor Natuur aangewezen gronden zijn bestemd voor de aanwezige natuur in het plangebied dat bestaat uit bos afgewisseld met open gebieden. De bestemming omvat in ieder geval de gronden die deel uit maken van de EHS almede de gronden die op dit moment reeds (in overwegende mate) bestemd zijn voor natuurdoeleinden. Middels een functieaanduiding is op de verbeelding aangegeven of het karakter van het natuurgebied bebost (bos) of open (specifieke vorm van natuur - open) moet zijn.

De gronden met de bestemming Natuur zijn tevens bestemd voor het beheer, behoud en het herstel van natuur- en landschapswaarden en aardkundige waarden alsmede de binnen het gebied gelegen cultuurhistorische waarden. Tevens zijn de gronden bedoeld voor de waterhuishouding, waterberging en waterlopen en extensieve dagrecreatie. Ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' zijn bouwwerken en gebouwen voor openbare nutsvoorzieningen toegestaan. Op de overige gronden zijn met uitzondering van de bestaande bebouwing geen nieuwe gebouwen toegestaan.

Ten behoeve van het beheer, behoud en het herstel van de aanwezige waarden is binnen de bestemming voor bepaalde werken of werkzaamheden een omgevingsvergunning vereist.

Natuurtuin

Op een aantal particuliere gronden zijn binnen de natuurbestemming tuinen aanwezig. Deze tuinen worden gekenmerkt door de extensieve wijze waarop deze gebruikt worden waarbij sprake is van een evenwicht tussen het menselijk gebruik en de aanwezige cultuurhistorische- en natuur- en landschapswaarden. De bestaande tuinen binnen de bestemming Natuur zijn in dit bestemmingsplan aangeduid en alleen daar toegestaan. Voor de bebouwing in de tuinen geldt dat alleen de bestaande bebouwing is toegestaan.

Uitkijktoren

Op de verbeelding is op de Sterrenberg de functieaanduiding 'specifieke vorm van natuur – uitkijktoren' opgenomen. Binnen deze functieaanduiding is een uitkijktoren toegestaan met een maximale hoogte van 20 meter.

Paden

Op de Sterrenberg zijn een aantal wandelpaden in particulier eigendom die zijn opengesteld voor het publiek. Om het openbare karakter van de paden publiekrechtelijk te beschermen geldt ter plaats van de paden een beschermende regeling die toeziet op het behoud en openstelling van de wandelpaden.

5.4.13 Verkeer

De voor verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, garageboxen (ter plaatse van de aanduiding garageboxen), groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, standplaatsen voor kramen / stallen / voertuigen voor het aanbieden van goederen of diensten (bijvoorbeeld de markt), beeldende kunstwerken, nutsvoorzieningen en water en waterberging. Binnen deze bestemming is een grote flexibiliteit ingebouwd, zodat eventuele reconstructies van het openbare verkeersgebied in principe zonder planwijziging kunnen worden gerealiseerd.

5.4.14 Water

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen, met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde waaronder bruggen, dammen en/of duikers. De maximale bouwhoogte van bruggen bedraagt 8 meter en de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 4 meter.

5.4.15 Wonen - 1

De gronden binnen de bestemming Wonen-1 zijn bestemd voor woondoeleinden en wonen en zorg. De hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak gerealiseerd worden. Op de verbeelding is de maximale goot- en bouwhoogte voor de hoofdgebouwen weergegeven. Bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en 'bijgebouwen'. Deze bouwwerken mogen een maximale oppervlakte van 100 m² hebben, onder voorwaarde dat maar maximaal 50% van de gronden ter plaatse van de aanduiding bijgebouwen bebouwd mag zijn. De bepaling van 50% heeft betrekking op alle aanduidingsvlakken binnen één bouwperceel. In de regels worden daarnaast voorwaarden gesteld aan de bouw- en goothoogte. De bouwvlakken zijn aan deze bestemming toegekend op basis van de bestaande bebouwing.

Binnen de bestemming is eveneens 'wonen en zorg' toegestaan. Dit houdt in dat er bij de woning een mobiele zorgwoning of een mobiele zorgkamer gerealiseerd mag worden. Hiervoor wordt door middel van een afwijkingsregeling binnen de bestemming een grotere bouwmogelijkheid toegestaan dan de bouwmogelijkheid voor bijgebouwen. Voor mobiele zorgwoningen mag er 80 m² extra gebouwd worden, voor mobiele zorgwoningen en -kamers is dit 40m². Het bebouwingspercentage van 50% wordt opgerekt tot 75%. In de regels zijn voorwaarden verbonden aan de afwijkingsregeling, zo mag er bijvoorbeeld geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van het woon- en leefmilieu. Overigens is hier bij zeer progressief verlopende ziekten vanwege de tijdelijkheid per definitie geen sprake van.

Binnen deze bestemming zijn ook aan huis verbonden beroepen / bedrijven toegestaan (waaronder tevens een bed&breakfast wordt verstaan), mits ze geen grote verkeersaantrekkende werking hebben en voldoen aan een aantal voorwaarden: een maximale vloeroppervlak van 50% van de bebouwing, het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan 40%, het gebruik dient ondersteunend te zijn en de gebruiker moet tevens de bewoner zijn. Er mag geen detailhandel plaatsvinden, tenzij dit een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit van het bedrijf / beroep is. Buitenopslag van goederen is niet toegestaan. Met uitzondering van een bed&breakfast zijn aan huis verbonden beroepen en bedrijven tevens in vrijstaande bijgebouwen toegestaan. De reden hiervan is dat bed&breakfast units in vrijstaande gebouwen in bouwkundig opzicht veelal niet zijn te onderscheiden van zelfstandige wooneenheden. Het toelaten van bed&breakfast units in vrijstaande gebouwen zou daarom tot handhavingsproblemen kunnen leiden.

Met een omgevingsvergunning is het mogelijk aan huis verbonden beroepen / bedrijven met een verkeersaantrekkende werking toe te staan.

Binnen de bestemming Wonen -1 zijn daar waar op de verbeelding als zodanig aangeduid tevens een aantal niet-woonfuncties toegestaan. Het betreft hier bestaande functies zoals lichte bedrijvigheid, detailhandel, horeca, kantoren en dienstverlening. Deze functies zijn in de meeste gevallen op de begane grond gevestigd met op de daarboven gelegen verdieping(en) een woning. Mochten deze functie in de toekomst verdwijnen dan is het mogelijk om de voormalige bedrijfs- / winkelruimte bij de bestaande woning te betrekken. Het aantal woningen mag echter niet toenemen.

5.4.16 Wonen - 2

Deze bestemming sluit aan op de bestemming 'Wonen-1' wat betreft het thema 'wonen en zorg' en de aan huis verbonden bedrijven / beroepen. Verder zijn enkel woningen met deze bestemming bestemd, indien zij vanwege hun aard of ligging een bijzondere waarde hebben. Dit zijn één of meer van de volgende waarden:

- a Woningen (en bijbehorende erven) binnen het van rijkswege beschermde dorpsgezicht;
- b Rijks- en gemeentelijke monumenten (en bijbehorende erven);
- c Woningen (en bijbehorende erven) die deel uit maken van een waardevol stedenbouwkundig ensemble;
- d Woningen (en bijbehorende erven) gelegen in de onmiddellijke nabijheid van omringend bos, natuur en of een ander waardevol landschap;
- e Woningen (en bijbehorende erven) gelegen binnen gebieden met waardevol reliëf.

Om een duidelijk overzicht te geven van de percelen met de Wonen- 2 bestemming is in bijlage 1 een kaart met daarop een overzicht van de te beschermen toegevoegd. Op deze kaart zijn de verschillende waarden te zien op basis waarvan een woonperceel de bestemming Wonen - 2 heeft gekregen. Op de kaart wordt onderscheid gemaakt tussen de rijksmonumenten (weergegeven met een blauwe stip), gemeentelijke monumenten (weergegeven met een rode stip), woningen die deel uitmaken van een stedenbouwkundig ensemble (groene stip) en woningen met een andere bijzonder waarde zoals bijvoorbeeld de ligging in waardevol reliëf, of met een bijzondere natuurwaarde. Tevens is op de kaart de begrenzing van het beschermd dorpsgezicht Ubbergen weergegeven.

Het onderscheid met de regeling voor de bestemming Wonen – 1 ligt met name in de begrenzing van het bouwvlak en de begrenzing van de zone waarin bijbehorende bouwwerken gebouwd mogen worden. De begrenzing van het bouwvlak is gebaseerd op het bestaande hoofdgebouw (de woning). De goot- en bouwhoogte mogen binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte.

Achter het hoofdgebouw is op de verbeelding met de aanduiding 'bijgebouwen', de zone voor bijbehorende bouwwerken (aan- uit- en bijgebouwen) geprojecteerd. Deze zone loopt in principe door tot aan de perceelsgrens of de bestemmingsgrens. In de gevallen waarbij achtertuinen grenzen aan het openbaar gebied is het binnen een zone van 5 meter vanaf het openbaar gebied niet toegestaan bijgebouwen op te richten. In een beperkt aantal gevallen grenst de tuin in zijn geheel aan het openbaar gebied, in dat geval zijn alleen de bestaande bijgebouwen toegestaan.

Bestaande bijbehorende bouwwerken die niet achter het hoofdgebouw liggen, maar bijvoorbeeld naast of voor het hoofdgebouw zijn ook aangeduid als 'bijgebouwen'. Binnen het gebied dat is aangeduid als 'bijgebouwen' mag per bouwperceel maximaal 50 m² aan bijbehorende bouwwerken gebouwd worden, onder de voorwaarden dat niet meer dan 50% van het gebied bebouwd wordt. De bepaling van 50% heeft betrekking op alle aanduidingsvlakken binnen één bouwperceel.

De regeling met betrekking tot de bouw- en goothoogte is hetzelfde als bij de bestemming Wonen – 1.

Het bevoegd gezag (meestal burgemeester en wethouders) kan, door middel van een omgevingsvergunning, afwijken van de regeling m.b.t. de bouwvlakken en bijbehorende bouwwerken.

5.4.17 Leiding – Riool (dubbelbestemming)

De voor Leiding - Riool aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een riooltransportleiding.

Voor de gronden binnen deze bestemming geldt dat in afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen er uitsluitend ten behoeve van de bestemming Leiding – Riool mag worden gebouwd. Er mogen geen gebouwen worden gebouwd binnen deze bestemming. Ter bescherming van de ondergrondse rioolpersleiding is tevens een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen.

5.4.18 Waarde - Archeologie 1 (dubbelbestemming)

Met deze bestemming worden de gebieden met een hoge archeologisch waarde binnen het plangebied beschermd. Voor alle bouwplannen en werkzaamheden (in de regels nader beschreven) waarbij een bodemingreep moet worden gepleegd van 0,3 meter of dieper, is een onderzoek naar de archeologisch waarden en omgevingsvergunning van het bevoegd gezag (meestal burgemeester en wethouders) noodzakelijk. De minimale verstoringsoppervlakte van 100 m², zoals opgenomen in de Monumentenwet 1988 geldt hier niet.

5.4.19 Waarde - Archeologie 2 (dubbelbestemming)

Met deze bestemming worden de gebieden met een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde binnen de bebouwde kom beschermd. Voor bouwplannen en werkzaamheden (in de regels nader beschreven) die groter zijn dan 50 m² en waarbij een bodemingreep moet worden gepleegd van 0,3 meter of dieper, is een onderzoek naar de archeologisch waarden en omgevingsvergunning van het bevoegd gezag (meestal burgemeester en wethouders) noodzakelijk.

5.4.20 Waarde - Archeologie 3 (dubbelbestemming)

Met deze bestemming worden de gebieden met een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde buiten de bebouwde kom en de gebieden met een lage archeologische verwachtingswaarde binnen de bebouwde kom beschermd. Voor bouwplannen en werkzaamheden (in de regels nader beschreven) die groter zijn dan 100 m² en waarbij een bodemingreep moet worden gepleegd van 0,3 meter of dieper, is een onderzoek naar de archeologisch waarden en omgevingsvergunning van het bevoegd gezag (meestal burgemeester en wethouders) noodzakelijk.

5.4.21 Waarde - Archeologie 4 (dubbelbestemming)

Met deze bestemming worden de gebieden met een lage archeologische verwachtingswaarde buiten de bebouwde kom beschermd. Voor bouwplannen en werkzaamheden (in de regels nader beschreven) die groter zijn dan 1.000 m² en waarbij een

bodemingreep moet worden gepleegd van 0,3 meter of dieper, is een onderzoek naar de archeologische waarden en omgevingsvergunning van het bevoegd gezag (meestal burgemeester en wethouders) noodzakelijk.

5.4.22 Waarde - Archeologisch Rijksmonument

De voor Waarde - Archeologisch Rijksmonument aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud en de bescherming van de aanwezige archeologische monumenten.

5.4.23 Waarde - Beschermd dorpsgezicht (dubbelbestemming)

Met deze bestemming worden de cultuurhistorische waarden van het van rijkswege beschermde dorpsgezicht van Ubbergen beschermd. Bij ontwikkelingen binnen dit gebied zijn burgemeester en wethouders bevoegd nadere eisen te stellen aan deze ontwikkelingen met het oog op de bescherming van de waardevolle cultuurhistorische aspecten. Tevens is er een omgevingsvergunning noodzakelijk voor het uitvoeren van deze ontwikkelingen. In de bijlage bij de regels is de begrenzing en toelichting bij het besluit tot aanwijzing van Ubbergen als beschermd dorpsgezicht van juli 1988 bijgevoegd waarin de te onderscheiden cultuurhistorische waarden van het dorpsgezicht worden beschreven.

5.4.24 Waarde - Monumentale boom (dubbelbestemming)

De bestemming is opgenomen ter bescherming van de in het plangebied aanwezige monumentale bomen. Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de bomen te vellen of te rooien of werkzaamheden te verrichten welke dood of ernstige beschadiging van de bomen tot gevolg kan hebben. Een omgevingsvergunning kan enkel worden verleend indien de beoogde ontwikkeling geen nadelige effecten oplevert voor de monumentale bomen.

5.4.25 Waarde - Reliëf (dubbelbestemming)

Deze bestemming is opgenomen ter behoud en herstel van het aanwezige waardevolle reliëf in het plangebied. Onder reliëf wordt het geheel van hoogtes en laagtes in het landschap bestaande uit plateaus, glooiingen, (steile) hellingen en erosiedalen verstaan. Ter bescherming van het waardevolle reliëf is het voor het ontgronden, bodemverlagen of afgraven en ophogen van gronden een omgevingsvergunning nodig.

5.4.26 Berekening oppervlakte bij omgevingsvergunningplicht

In de praktijk kan het voorkomen dat eigenaren, beheerders en gebruikers van gronden onder de omgevingsvergunningplicht uit kunnen komen door een bepaalde activiteit "op te knippen" en in fasen uit te voeren, waardoor de minimale oppervlakenorm niet wordt overschreden. Teneinde deze 'salamitactiek' tegen te gaan is, in de bestemmingen waar een omgevingsvergunningplicht geldt voor bepaalde werken en werkzaamheden en/of bouwwerken, specifiek opgenomen dat voor werken en werkzaamheden (en/of bouwwerken) die een zodanige samenhang vertonen dat deze redelijkerwijs moeten worden beschouwd als zijnde één activiteit, geldt dat hiervoor van de gezamenlijke oppervlakte van al deze werken en werkzaamheden (en/of bouwwer-

ken) moet worden uitgegaan om te beoordelen of de in de regels opgenomen minimale oppervlakte wordt overschreden.

5.4.27 Externe advisering

Bij een aantal bestemmingen is het mogelijk dat het college voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor een afwijking van de regels van het bestemmingsplan of voor bepaalde werken of werkzaamheden extern advies inwint. Van deze mogelijkheid kan gebruik worden gemaakt in het geval de aanvraag om een omgevingsvergunning, gezien de complexiteit van de feiten en/of de af te wegen belangen, hiertoe aanleiding geeft. Voorafgaand aan de besluitvorming kan advies worden ingewonnen bij:

- De Erfgoedcommissie als het gaat om omgevingsvergunningen in op of bij een monument, binnen het beschermd dorpsgezicht Ubbergen, of binnen een stedenbouwkundig waardevol ensemble;
- Een landschaps- en ecologiedeskundige als het gaat om natuur- en/of landschapswaarden en/of de ligging binnen waardevol reliëf;
- Een boom en/of landschapsdeskundige als het gaat om een monumentale boom.

6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de motivering van het bestemmingsplan is reeds aangegeven dat het onderhavige bestemmingsplan gericht is op het bevestigen en regelen van het huidig gebruik, het (zodanig) vastleggen van ruimtelijke kenmerken van de bebouwde en onbebouwde ruimte en het actualiseren van de bestemmingsregeling. Bij dit laatste is ook van belang dat invulling gegeven is aan de behoefte aan globaliteit en flexibiliteit in de regeling. Ook is het bestemmingsplan erop gericht om het gemeentebestuur een flexibel instrument in handen te geven om sturing te geven aan eventuele ontwikkelingen in het plangebied. Het bestemmingsplan brengt als zodanig geen financiële consequenties met zich mee voor de gemeente. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan in voldoende mate aangetoond.

7 Overleg en Inspraak

7.1 Inleiding

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (ex artikel 3.8 Wro).

7.2 Inspraak

Sinds 1 juli 2005 is de Wet Uniforme openbare voorbereidingsprocedure in werking getreden. Hiermee is de inspraakverplichting komen te vervallen. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch de bevolking in het voortraject te informeren over het voorontwerpbestemmingsplan. De gemeente Ubbergen heeft daartoe besloten.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van vrijdag 1 juni tot en met donderdag 12 juli 2012 ter visie gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld om een inspraakreactie naar voren te brengen.

De ontvangen reacties zijn in een inspraak- en vooroverlegnota samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. In de nota is weergegeven of en op welke manier het plan is gewijzigd naar aanleiding van de binnengekomen reacties.

De inspraak- en vooroverlegnota is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

7.3 Wettelijk vooroverleg

Artikel 3.1.1 Bro geeft aan dat het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In het kader van het vooroverleg is het voorontwerpbestemmingsplan naar de verschillende overlegpartners gestuurd.

De ontvangen reacties zijn in een inspraak- en vooroverlegnota samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. In de nota is weergegeven of en op welke manier het plan is gewijzigd naar aanleiding van de binnengekomen reacties.

De inspraak- en vooroverlegnota is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

7.4 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan heeft plaatsvinden volgens artikel 3.8 Wro. Het ontwerpbestemmingsplan heeft in dit kader vanaf vrijdag 22 februari tot en met donderdag 4 april 2013 voor iedereen ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kan zes weken kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan.

De ontvangen zienswijzen zijn in de zienswijzennota samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. In de nota is weergegeven of en op welke manier het plan is gewijzigd naar aanleiding van de binnengekomen reacties.

De zienswijzennota is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.