



Gemeente

Ubbergen

Structuurvisie Buitengewoon Ubbergen

2020

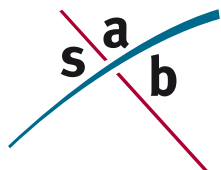
Colofon

SAB

Bezoekadres:
Frombergdwarsstraat 54
6814 DZ Arnhem

Correspondentieadres:
Postbus 479
6800 AL Arnhem

T » (026) 3576911
F » (026) 3576611
I » www.sab.nl
E » arnhem@sab.nl



SAB
Guido Baten
Irene Buienhuis

Bronvermelding foto's en afbeeldingen:
foto's en afbeeldingen SAB
www.doelbeelden.nl
www.google.nl
www.panoramio.com
www.ubbergen.nl

Structuurvisie Buitengewoon Ubbergen
Projectnummer: 90876
Datum: oktober 2011

Opdrachtgever:
Gemeente Ubbergen

Bezoekadres:
Rijksstraatweg 139
6573 CL Beek-Ubbergen

Correspondentieadres:
Postbus 201
6573 ZJ Beek-Ubbergen

T » 14024
F » (024) 6841157
I » www.ubbergen.nl
E » gemeente@ubbergen.nl



Vastgesteld: 6 oktober 2011

IMRO-code:
NL.IMRO.0282.SvGeBuitengewUbb11-INWG



Inhoud

samenvatting	
Buitengewoon Ubbergen	8

1	inleiding	10
1.1	inleiding	13
1.2	aanleiding	13
1.3	structuurvisie in relatie tot kosten verhaal en grondexploitatie	13
1.4	doel	14
1.5	bestaand beleid	14
1.6	plangebied	16
1.7	maatschappelijke haalbaarheid	16
1.7.1	procedure structuurvisie	16
1.7.2	inspraak	16
1.7.3	resultaten overleg instanties	16
1.8	leeswijzer	17

2	kenschets gemeente	18
2.1	inleiding	20
2.2	kenschets gemeente	20
2.3	demografie	22
2.4	bevolkings- en huishoudens-ontwikkeling	24
2.5	woningvoorraad	24



3	Ubbergen 2020; Buitengewoon Ubbergen	26
----------	---	-----------

3.1	inleiding	28
3.2	natuur, recreatie en toerisme	28
3.3	landbouw	36
3.4	wonen	36
3.5	werken	37
3.6	voorzieningen	37
3.7	infrastructuur	37
3.8	water	38

4	visie op eenheden	40
----------	--------------------------	-----------

4.1	inleiding	42
4.2	buitengebied	42
4.2.1	landschap	42
4.2.2	stimuleren vitale agrarische sector	47
4.3	cultuurhistorie	48
4.4	wonen, werken en voorzieningen	50
4.4.1	algemeen	50
4.4.2	Beek	52
4.4.3	Ooij	53
4.4.4	Leuth	55
4.4.5	Kekerdorp	57
4.4.6	Ubbergen	58
4.4.7	Berg en Dal	58
4.4.8	Erlecom/Persingen	59
4.5	infrastructuur	60
4.6	recreatie en toerisme	60
4.7	water	62
4.8	ruimtelijke kwaliteit	64

5 uitvoeringsstrategie structuurvisie 66

5.1	inleiding	68
5.2	algemeen beleid ten aanzien van de uitvoering	68
5.3	kostenverhaal	69
5.4	financieel-economische uitvoerbaarheid	72
5.4.1	inleiding	72
5.4.2	kostendragende locaties	72
5.4.3	bovenplanse verevening	74
5.4.4	ruimtelijke ontwikkelingen	74
5.4.5	andere initiatieven	76
5.5	hoe geschetst beeld te realiseren?	77

bijlage I

visiekaart	78
------------	----

bijlage II:

inventarisatie en analyse		82
1.1	buitengebied	85
1.2	cultuurhistorie	94
1.3	wonen, werken en voorzieningen (incl. welzijn en zorg)	104
1.4	recreatie	110
1.5	infrastructuur	114
1.6	water	116

bijlage III:

samenvatting gespreksavonden	120
------------------------------	-----

samenvatting



Buitengewoon Ubbergen

2020

samenvatting

Structuurvisie Buitengewoon Ubbergen

Met de structuurvisie Buitengewoon Ubbergen geeft de gemeente Ubbergen haar visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor het gehele gemeentelijk grondgebied voor de periode tot 2020, met een doorkijk naar 2025. De ambities van de gemeente Ubbergen rondom functies als wonen, welzijn, zorg, mobiliteit, natuur en water, landschap, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit zijn hierin in samenhang gebracht voor zover deze betrekking hebben op de ruimtelijke structuur van de dorpen, buurtschappen en het buitengebied. De visie biedt hiermee een actueel ruimtelijk kader voor de verschillende beleidsterreinen. Het doel van deze structuurvisie is enerzijds het aangeven van de kaders waarbinnen ontwikkelingen en projecten kunnen plaatsvinden en anderzijds het communiceren van de ambities van de gemeente Ubbergen aan derden.

Ubbergen is in ontwikkeling. Om de ontwikkeling in goede banen te leiden heeft de gemeenteraad reeds in juli 2004 de Totaalvisie Wonen, Werken en Voorzieningen en in oktober 2009 de Totaalvisie Welzijn en Zorg vastgesteld. Hierin is te zien in welke richting de kernen binnen de gemeente Ubbergen zich ontwikkelen. Maar ook geeft het duidelijkheid waar de gemeente in de toekomst op het gebied van welzijn en zorg naar toe wil. De structuurvisie is een ruimtelijke vertaling van het huidige beleid en de huidige ambities, waarbij de vastgestelde Totaalvisies een essentiële basis vormen.

Met deze structuurvisie wordt tegemoet gekomen aan de wettelijke verplichting te beschikken over een structuurvisie. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van het betreffende gebied, alsmede de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid tot 2020.

De gemeente Ubbergen staat in 2020 bekend als de groene poort van Gelderland. Het natuurschoon in de gemeente is van grote betekenis voor de leefbaarheid en de aantrekkelijkheid van de gemeente.

De geboden gastvrijheid zorgt samen met het landschap en de vele natuur voor grote aantrekkingskracht op de recreant, die in de gemeente Ubbergen dan ook tot rust kan komen. Daarnaast biedt het ook een bijzonder geheel voor de inwoners van de gemeente Ubbergen. De natuur maakt onderdeel uit van de Gelderse Poort, een natuurgebied aan het begin van de Rijndelta en ligt zowel in Nederland als in Duitsland en heeft derhalve een internationaal karakter. De vele oude gebouwen en monumenten in het landschap vertellen het verhaal van de rijke historie die teruggaat tot in de prehistorie.

In 2020 is een aantal steenfabrieksterreinen omgevormd van verlaten industriegebouwen en -terreinen tot unieke concentratiepunten voor recreatie binnen de gemeente. Het omvormen van cultuurhistorische objecten tot attractieve en recreatieve concentratiepunten met mogelijkheden voor verblijfsrecreatie en horeca trekt vele bezoekers. Cultuurhistorie verschaft het gebied een geheel eigen identiteit. Eveneens is een aantal voormalige steenfabrieksterreinen omgevormd tot ecologische pleisterplaatsen, in combinatie met extensieve vormen van recreatie. Al deze cultuurhistorische objecten zijn onderling met elkaar verbonden via struinpaden als verwijzing naar de voormalige smalsporen van de steenfabricage. Daarnaast zorgt de Waalsprinter voor een bijzondere verbinding over het water. Deze taxi over het water is een bijzondere vorm van vervoer en zorgt voor een aantrekkelijk trip langs de concentratiepunten en de bijzondere natuur van de gemeente.

Buiten deze punten is het buitengebied aantrekkelijk voor de recreant die van de rust wil genieten, in de vorm van wandelen en fietsen met hier en daar een pleisterplaats. De pleisterplaatsen zijn ondergebracht in gebouwen van voormalige en nog functionerende boerderijen. Het netwerk van wandel- en struinpaden door het boerenland en de uiterwaarden is sterk uitgebreid. Het netwerk loopt van de Waalbrug tot Millingen aan de Rijn en van de Waal tot Berg en Dal.

Het verbindt de plekken die voor de recreant interessant zijn, zoals pleisterplaatsen, boerenbedrijven, cultuurhistorische objecten en de natuurgebieden.

Dit netwerk sluit ook aan op de nieuwe toeristische overstap punten (TOP's) en de groene leefruimten om de dorpen. Rondom alle dorpen zijn groene leefruimten gerealiseerd. Deze zones vormen de verbinding tussen de dorpen en het omliggende platteland. Ze zijn belangrijke ontmoetingsplekken voor de dorpsbewoners.

In 2020 liggen op meerdere plaatsen TOP's: parkeerterreinen waar recreanten van de auto kunnen overstappen op andere vormen van vervoer zoals wandelen, fietsen, huifkar, zonnetreinje of kano. De verkeersdruk op bepaalde wegen zal hierdoor afgenomen zijn. Naast een aantal kleinere TOP's zijn er in de gemeente ook twee grotere TOP's ontwikkeld, waar meerdere vormen van alternatief vervoer, een horecavoorziening en informatie over het gebied aanwezig zijn.

De Ooijpolder en de Duffelt (Het Laag) heeft zijn eigen diversiteit met de landschapsopbouw van oeverwallen en komgebieden behouden. De verschillen tussen de landschappen zijn versterkt. Op de oeverwallen is een uniek netwerk van paden en scheerheggen ontstaan en in het open komgebied lopen de paden door over boerenlandpaden. Dit samenhangende padennetwerk voert de wandelaar langs het vele natuurschoon en cultuurhistorische objecten en zorgt voor een verbinding tussen de struinpaden in de uiterwaarden en de unieke bospaden over de flanken van de stuwwal. Daarnaast worden de verschillende werelden verbonden door duidelijke noord-zuid lijnen. Het Hoog is met het Laag verbonden. Het Hoog, de stuwwal met al haar rijkdom en historie, heeft nog steeds een grote aantrekkingskracht op recreanten en biedt een uniek woonmilieu in de beboste flanken van de stuwwal. Het huidige karakter is gerespecteerd en behouden gebleven.

Samenvatting

De landbouw is nog altijd de belangrijkste gebruiksfunctie van het buitengebied. Het aantal agrarische ondernemers is kleiner geworden en binnen deze sector heeft een schaalvergroting plaatsgevonden. Deze schaalvergroting is op verantwoorde wijze in het landschap ingepast. Verder wil de gemeente ruimte bieden voor verbreding van de agrarische sector. Verbreding betekent dat ondergeschikte nevenfuncties zijn toegestaan.

De gebouwen van gestopte agrarische bedrijven hebben nieuwe functie als pleisterplaatsen of burgerwoning gekregen.

Ook in 2020 vormt de gemeente nog steeds een aantrekkelijke en leefbare woongemeente voor haar bewoners in een fraaie omgeving. De gemeente heeft de identiteit en sociale samenhang behouden en verder ontwikkeld. Het is een aangename, groene en veilige woonomgeving. Het woongenot staat voorop. Alle dorpen en buurtschappen hebben elk een eigen kenmerkend dorps en landelijk woonmilieu en eigen identiteit, waar traditie en nieuwe initiatieven zorgen voor de sociale samenhang. Nieuwe initiatieven op het terrein van cultuur, natuur en leefbaarheid vormen dus samen met de traditionele verenigingsactiviteiten de dragers van de sociale samenhang in de kernen. Daarnaast kan men gebruik maken van de voorzieningen van de nabij gelegen steden Arnhem en Nijmegen en steden over de grens zoals Kleef.

De woningbouwopgave wordt gerealiseerd door het zoveel mogelijk benutten van inbreidingslocaties binnen de bestaande kernen. Het buitengebied heeft zich hierdoor tot een volwaardig landschap kunnen ontwikkelen.

Lokaal verzorgende bedrijven hebben zich gevestigd op de bedrijventerreinen De Bouwkamp en Lieskes Wengs. Beide terreinen voorzien nog steeds in de lokale behoefte voor bedrijvigheid. Dit is belangrijk voor de leefbaarheid in de kernen.

Voorzieningen, zoals sport, zorg, cultuur en onderwijs, maar ook winkelvoorzieningen, zijn behouden en versterkt, dan wel uitgebreid in de drie grotere dorpen van de gemeente.

Voor de leefbaarheid van de kernen zijn sociaal maatschappelijke voorzieningen van groot belang. De nadruk ligt daarbij op een concentratie van maatschappelijke en sportvoorzieningen zoals de Kulturhusen in Beek en Kekerdom en het sportcomplex in Ooij. In Beek en Ooij zijn woon-zorgzones gerealiseerd, die zich kenmerken door een clustering van wonen-, welzijns- en zorgvoorzieningen

Op kleinere schaal is dit ook gerealiseerd in Leuth en Kekerdom. Deze voorzieningen zijn van goede kwaliteit en goed bereikbaar.

De gemeente heeft aandacht voor de knelpunten in de verkeersstructuur en heeft deze mogelijk al opgelost.

Vanwege de toenemende (recreatieve) verkeersdruk op onder meer de dijken, de polder, N325 en de N840 door Leuth en de Rijksweg is gezocht naar mogelijke oplossingen. Hierbij kan gedacht worden aan de mogelijkheden van alternatieve vervoersvormen, herinrichting van het wegprofiel of mogelijk zelfs een afsluiting van de dijk op gezette tijden. Daarnaast is op een aantal punten een veilige oversteek over de provinciale weg gerealiseerd die voor een goede verbinding met de dorpen Beek en Ubbergen en de bossen op de stuwwal zorgt.

Verdere veranderingen in het klimaat leiden er toe dat er meer ruimte gezocht moet worden voor waterberging. De uiterwaarden langs de Waal bieden met de oude strangen en geulen van de Waal een goede mogelijkheid om water te bergen. Water en (dynamische) natuur vormen samen een uniek beeld in de uiterwaarden binnen de gemeente Ubbergen.

De in de structuurvisie voorgestelde ontwikkelingen moeten leiden tot een aantrekkelijke woongemeente: Buitengewoon Ubbergen. Met het vaststellen van deze structuurvisie spreekt het gemeentebestuur zich uit over het beleid voor de komende tien jaar. Daarbij blijven de Totaalvisies gelden als flankerend beleid.

Deze structuurvisie is tot stand gekomen door een interactief planproces met het college, raad, ambtenaren, bewoners en belanghebbenden in het gebied. Mensen die dagelijks wonen en werken in dit gebied hebben een grote hoeveelheid kennis over de gemeente.

Door deze kennis en inbreng ontstaat een helder beeld van kwaliteiten, kansen, bedreigingen en knelpunten. Door het gebied vanuit de verschillende invalshoeken te benaderen ontstaat een zo compleet mogelijk beeld over hoe het gebied wordt gewaardeerd, beleefd en gebruikt. Dit proces maakt de structuurvisie tot een breed gedragen beleidsdocument dat als ruimtelijk kader voor de uitwerking van concrete plannen en projecten zal gelden.







Buitengewoon Ubbergen

2020



natuur als ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied

1 inleiding

1.1 inleiding

Voorliggend hoofdstuk gaat in op de aanleiding voor de visie, de relatie tussen de structuurvisie en kostenverhaal, de relatie met geldende gemeentelijke beleidstukken, de begrenzing van het plangebied, het doorlopen proces en tot slot is een leeswijzer opgenomen waarin de opbouw van de structuurvisie is verduidelijkt.

1.2 aanleiding

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden op 1 juli 2008. De Wro verplicht alle overheidsinstanties tot het opstellen van één of meerdere structuurvisies voor hun grondgebied. Deze structuurvisies mogen gebiedsgericht of zelfs thematisch zijn. Onder de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) was het opstellen van een structuurvisie (in de WRO structuurplan genaamd) nog vrijwillig. De structuurvisie is vanaf nu het strategisch document in het kader van de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. De structuurvisie geeft richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van een gebied waardoor voor een ieder in algemene zin duidelijk is of bepaalde initiatieven daarbinnen passen. Voor andere overheden kan de structuurvisie duidelijk maken hoe de gemeente het beleid van Rijk en provincie uitwerkt op gemeentelijk schaalniveau.

Voor het gemeentebestuur is de structuurvisie een belangrijk kader voor de afweging van concrete ruimtelijke beslissingen en voor de inzet daartoe van bestuurlijke uitvoeringsinstrumenten, zoals het vaststellen van bestemmingsplannen, het nemen van projectbesluiten, het beschikbaar stellen van financiële middelen en het sluiten van bestuursovereenkomsten. Tevens is de visie leidraad bij de beoordeling van nieuwe plannen en initiatieven.

Een structuurvisie kan een grondslag zijn voor het vestigen van een voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Een nieuw aspect volgens de Wro is kostenverhaal en daarmee in relatie de uitvoeringsparagraaf. De Wro biedt nieuwe mogelijkheden voor kostenverhaal, mits dit zijn beslag heeft gevonden in een vastgestelde structuurvisie. De Wro geeft de gemeente de mogelijkheid om via exploitatieplannen bijdragen te vragen in bovenplanse kosten/ bovenplanse verevening. In exploitatieovereenkomsten kan een bijdrage worden verlangd voor ruimtelijke ontwikkelingen als daarvoor een basis ligt in de vastgestelde structuurvisie.

De wet stelt dat een uitvoeringsparagraaf moet worden opgenomen in de structuurvisie.

Hierin worden de gemeentelijke doelstellingen, ontwikkelingen en initiatieven ontrafeld, waaraan vervolgens heldere taakstellingen en een fasering worden gekoppeld. Tevens wordt in het uitvoeringsprogramma de wettelijke basis gelegd voor kostenverhaal.

De huidige beleidsdocumenten voldoen niet op dit punt en zijn bovendien geen vastgestelde visies op basis van de oude WRO, zodat deze ook niet op basis van het overgangsrecht als een structuurvisie kunnen worden beschouwd. Voorts beschikt de gemeente niet over een structuurvisie voor het buitengebied. Weliswaar heeft de gemeente een LOP, maar ook dit is geen wettelijk instrument en bovendien niet integraal.

1.3 structuurvisie in relatie tot kostenverhaal en grondexploitatie

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening kent, in tegenstelling tot de 'oude' Wet op de Ruimtelijke Ordening, een ruimtelijk spoor en een grondexploitatiepoor. De doelstelling van het onderdeel grondexploitatie, geregeld in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening, is het verbeteren van de mogelijkheden van het kostenverhaal bij initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen door de gemeente bij planprocessen. Zo worden gemeenten verplicht gesteld gemaakte kosten te verhalen via het vaststellen van een exploitatieplan of het sluiten van een exploitatieovereenkomst of anterieure overeenkomst. De mogelijkheden voor kostenverhaal kennen een directe koppeling met het instrument structuurvisie.

De Wro biedt de mogelijkheid om in een structuurvisie de basis te leggen voor bovenplanse verevening in de vorm van een fondsbijdrage. Van bovenplanse verevening is sprake wanneer winstgevende locaties bijdragen aan de onrendabele top van ontwikkeling of herstructurering van andere gebieden in de gemeente of regio. Overigens moet het hier altijd gaan om nog aan te leggen werken en ontwikkelingen (nog te maken kosten).



Uit de structuurvisie moet de ruimtelijke relatie van de verevening blijken. De structuurvisie kent ook een directe koppeling met overeenkomsten, voor zover het financiële bijdragen aan 'ruimtelijke ontwikkelingen' betreft. Ook deze ruimtelijke ontwikkelingen moeten zijn opgenomen in de gemeentelijke structuurvisie. Hierbij kan worden gedacht aan bijdragen van woningbouw- en bedrijventerreinlocaties aan de ontwikkeling van natuurgebieden. In tegenstelling tot 'bovenplanse verevening' hoeft bij bijdragen aan 'ruimtelijke ontwikkelingen' niet perse sprake te zijn van een relatie tussen de te ontwikkelen locatie en de voorzieningen waarvoor een financiële bijdrage wordt gevraagd. In deze structuurvisie is er echter voor gekozen deze relatie tussen kostenpost en verzorgingsgebied, waar mogelijk, wel te leggen.

De Wet ruimtelijke ordening stelt dat in de structuurvisie moet worden aangegeven hoe de gemeente het in de structuurvisie neergelegde beleid gaat verwezenlijken. Hiertoe moet in de visie een zogenaamde uitvoeringsparagraaf worden opgenomen. In deze paragraaf moet de uitvoerbaarheid van de visie worden onderbouwd. Tevens moet in deze paragraaf de basis worden gelegd voor eventueel kostenverhaal bij ontwikkelingslocaties, zoals in het voorgaande beschreven.

In deze structuurvisie is in hoofdstuk 5 voorzien in deze uitvoeringsparagraaf, waarbij is aangegeven op welke wijze de ontwikkelingen als genoemd in de structuurvisie worden verwezenlijkt en hoe de economische uitvoering van de visie is gewaarborgd. Wat betreft de economische uitvoerbaarheid wordt voor de planperiode aangegeven welke bovenplanse verevening en ruimtelijke ontwikkelingen worden voorzien en welke locaties hiervan baat hebben. In een nog op te stellen (afzonderlijke) Nota Fonds Bovenwijks zal hieraan een kostenplaatje worden gehangen.

1.4 doel

Doel van de structuurvisie is het bieden van een actueel en integraal ruimtelijk kader, dat voor de langere termijn (2010 tot 2020, soms met een doorkijk naar 2025) als toetsingskader op hoofdlijnen dient voor alle ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen en projecten worden in eerste instantie getoetst aan het geldende bestemmingsplan. Indien een plan of project past binnen het geldend bestemmingsplan, is een nadere toets aan deze structuurvisie niet meer noodzakelijk. Past een plan of project niet in het geldend bestemmingsplan, dan zal het aan voorliggende ruimtelijke structuurvisie worden getoetst. Is het resultaat van deze inhoudelijk toets positief, dan vindt vervolgens nog een toets aan het flankerend beleid plaats.

1.5 bestaand beleid

De gemeente heeft voor het hele grondgebied vrij actueel beleid dat de hoofdrichting voor de toekomst bepaalt. Het is daarom niet de bedoeling om met de structuurvisie een nieuwe lange termijn visie te ontwikkelen, waarbij alle ruimtelijke relevante onderwerpen opnieuw ter discussie staan. Daarom is in deze structuurvisie zoveel mogelijk bestaand beleid, dat nog steeds actueel is en aansluit bij het schaalniveau van de visie, overgenomen. Natuurlijk vragen de onderlinge confrontatie van sectorale beleidsdocumenten en sectorale ontwikkelingen om een nieuwe integrale (ruimtelijke) afweging in deze structuurvisie. B en W kunnen voor verschillende onderwerpen nog nader te bepalen beleidsregels vaststellen. Hieronder worden de, door de gemeenteraad vastgestelde, relevante beleidsdocumenten genoemd.

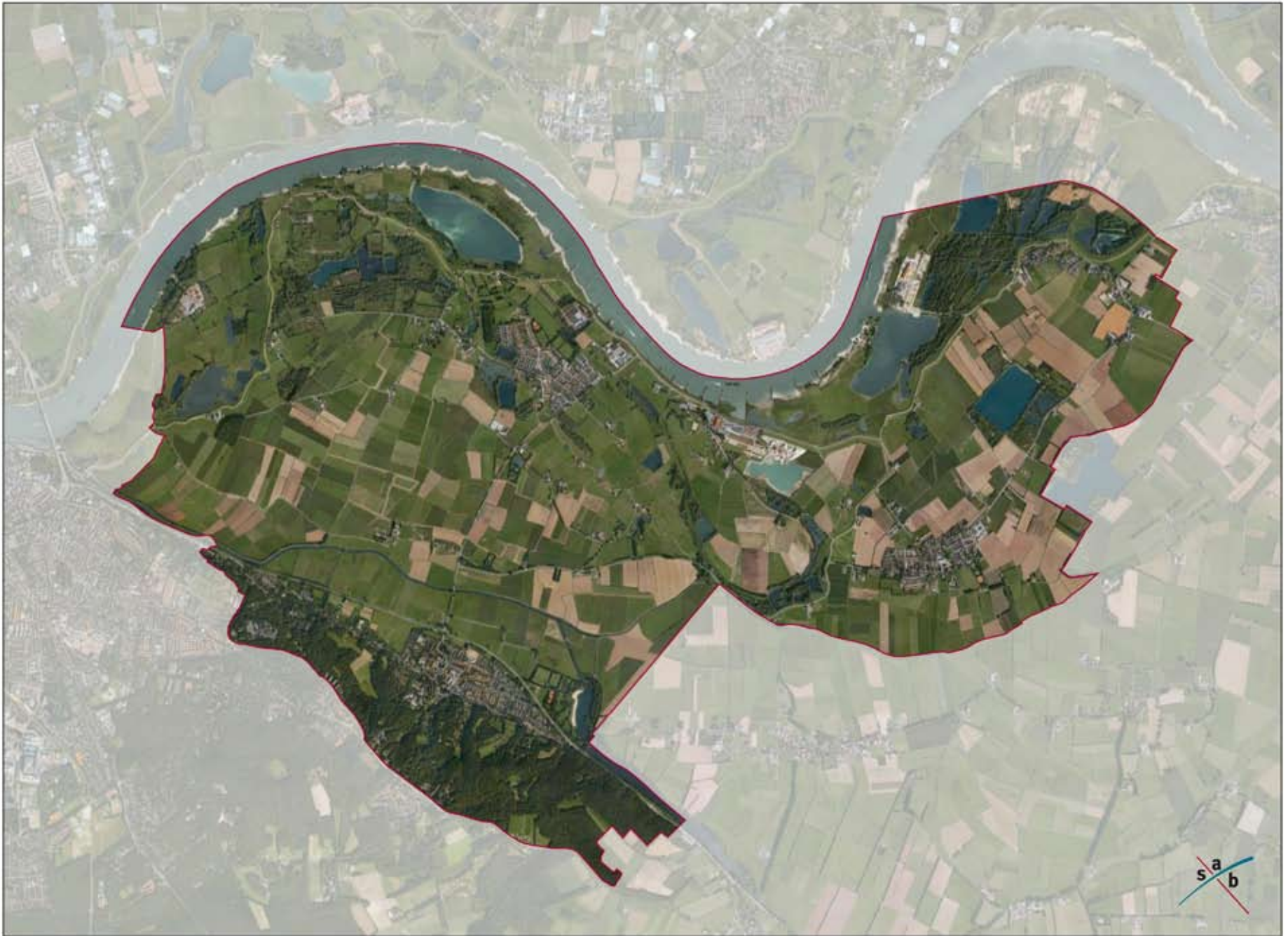
- Wijkvisie Berg en Dal 2003;
- Bestemmingsplan Kraaienhof 2004;
- Totaalvisie Wonen, Werken en Voorzieningen 2004;
- Nota Naar vitale kernen 2006;
- Woningbouwprogramma 2010-2020/2025;
- Bestemmingsplan Landgoed Lötke en Nieuw Elzenhof 2008;

- Totaalvisie Welzijn en Zorg 2009;
- Erfgoedverordening Ubbergen 2010.

Sectorale beleidsnotities:

- Omarm die veelkleurigheid; regionaal land-schapsontwikkelingsplan voor de gemeenten Groesbeek, Millingen a/d Rijn en Ubbergen 2004;
- Welstandsnota gemeente Ubbergen en gemeente Millingen a/d Rijn 2004;
- Waterplan Ubbergen 2007;
- Verkeersbeleidsplan 2004-2008;
- Gemeentelijk uitvoeringsprogramma Groen-blauwe Diensten Ooijpolder 2010.

Na van kracht worden van deze structuurvisie is het niet zo dat de hiervoor genoemde beleidsdocumenten zijn komen te vervallen. Ze blijven van kracht als flankerend (sectoraal) beleid. Zoals gezegd worden plannen en projecten in eerste instantie getoetst aan het geldende bestemmingsplan. Indien een plan of project past binnen het geldend bestemmingsplan, is een nadere toets aan deze structuurvisie niet meer noodzakelijk. Past een plan of project niet in het geldend bestemmingsplan, dan zal het aan voorliggende ruimtelijke structuurvisie worden getoetst. Is het resultaat van deze inhoudelijk toets positief, dan vindt vervolgens nog een toets aan het flankerend sectoraal beleid plaats. Bij verschillen tussen flankerend beleid en structuurvisie gaat hetgeen in deze structuurvisie is beschreven voor. Indien besloten wordt medewerking te verlenen aan een initiatief dan zal op een lager schaalniveau worden onderzocht of het initiatief inpasbaar is in de directe omgeving. Met een lager schaalniveau wordt bedoeld, dat vanuit verschillende aspecten de haalbaarheid wordt onderzocht, toegespitst op het plangebied en de directe omgeving. Voorbeelden van beoordelingsaspecten zijn: milieu, cultuurhistorie en archeologie, natuur, water, stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing en verkeer en parkeren en economische uitvoerbaarheid.



plangebied structuurvisie Buitengewoon Ubbergen

1.6 plangebied

Het plangebied omvat het gehele grondgebied van de gemeente. Dit betekent dus globaal dat de Waal aan de noordzijde, de stuwwal aan de zuidzijde, de stad Nijmegen aan de zuidwestzijde, de grens met Duitsland en de gemeente Millingen aan de Rijn aan de oostzijde de grens vormen.

1.7 maatschappelijke haalbaarheid

1.7.1 procedure structuurvisie

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat het opstellen van een structuurvisie vorm- en procedurevrij is. Echter voor goede ruimtelijke plannen en een snelle totstandkoming en uitvoering daarvan is het creëren van maatschappelijk draagvlak essentieel. Door (groepen) burgers en maatschappelijke organisaties in een vroeg stadium bij de ontwikkeling van ruimtelijk beleid te betrekken en te laten meedenken over de formulering van het beleid kan draagvlak ontstaan. Om die reden is een tweetal dorpsavonden georganiseerd.

Op 15 en 23 november 2010 zijn twee gespreksavonden gehouden in dorpshuis De Sprong in Ooij. De eerste avond was primair bedoeld voor de inwoners van de gemeente Ubbergen, de tweede avond primair voor de ondernemers en de maatschappelijke organisaties in de gemeente.



Beide avonden werden goed bezocht. De eerste avond waren er ongeveer 90 bezoekers, de tweede avond ongeveer 70. De avonden begonnen met enkele inleidingen, verzorgd door de burgemeester en adviesbureau SAB. Na de inleidingen werden de bezoekers in zes gespreksgroepen verdeeld. Elke groep ging gedurende 45 minuten in gesprek over drie stellingen bij een bepaald thema. Bij elke stelling werd een bijbehorend beeld in 2020 gegeven. De thema's waren: recreatie en toerisme, verbindingen en agrarische ondernemers. Na afloop van de gesprekken interviewde de burgemeester de voorzitters van de zes gespreksgroepen. De voorzitters gaven een samenvatting van de reacties op de stellingen.

Een samenvatting van de gespreksavonden is als bijlage opgenomen in dit rapport (bijlage III).

Eveneens is er een overleg geweest met de gemeenteraad. Een eerste bijeenkomst ging over het hoe en het waarom van de visie en de conclusies uit de inventarisatie en analyse. Tijdens de tweede bijeenkomst is over stellingen gediscussieerd.

De resultaten van de bijeenkomsten met de bevolking, het maatschappelijk middenveld, de ondernemers en de raad zijn betrokken bij het maken van de visie.



1.7.2 inspraak

Het ontwerp van de structuurvisie heeft ingevolge de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht vanaf 8 april 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens die termijn konden schriftelijk en mondeling inspraakreacties (zienswijzen) worden ingediend. Er zijn in totaal 39 zienswijzen ingediend. Op 14 april 2011 heeft er een informatieavond plaatsgevonden in dorpshuis De Sprong in Ooij.

1.7.3 resultaten overleg instanties

Daarnaast heeft de gemeente het ontwerp van de structuurvisie, conform de vereisten in het Besluit ruimtelijke ordening, ook voor een reactie aan een aantal overleginstanties gestuurd. Er zijn reacties ingediend door de VROM-Inspectie, de provincie Gelderland, het Waterschap Rivierenland en de gemeenten Lingewaard, Nijmegen en Kranenburg.

De gemeente heeft de resultaten van inspraak en overleg vertaald in de "Commentaarnota inspraak en overleg" (26 juli 2011). In deze nota zijn de reacties samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord. Tevens is per reactie aangegeven of deze heeft geleid tot wijzigingen in deze structuurvisie.

De gemeenteraad heeft de commentaarnota tegelijk met deze structuurvisie vastgesteld.

1.8 leeswijzer

De voorliggende visie ziet toe op het buitengebied en de kernen van de gemeente. De visie bevat de volgende onderdelen:

- Samenvatting;
- Inleiding (hoofdstuk 2);
- Visie (hoofdstuk 3 en 4);
- Uitvoering (hoofdstuk 5);
- Bijlage (I t/m III).

de hoofdstukken

Het hoofdstuk Samenvatting betreft een samenvatting van de structuurvisie. Daarin worden de belangrijkste elementen uit hoofdstuk 1, 3 en 4 toegelicht.

Hoofdstuk 1 is het (voorgaande) inleidende hoofdstuk. Dit hoofdstuk gaat kort in op het hoe en waarom van de structuurvisie, de relatie met andere beleidsstukken van de gemeente, de begrenzing van het plangebied en het proces. Hoofdstuk 2 geeft een korte schets van de gemeente.

In de hoofdstukken 3, 4 en 5 wordt de visie op het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 wordt een samenvatting van de visie gegeven, waarin een beeld van de gemeente in 2020 wordt beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 verder ingezoomd op de inhoudelijke thema's: buitengebied, cultuurhistorie, wonen, werken en voorzieningen, recreatie en toerisme, water en infrastructuur. De uitvoering van de visie in de vorm van gemeentelijke projecten wordt in hoofdstuk 5 nader beschreven. Eveneens wordt ingegaan op het feit of kosten kunnen worden verhaald.

de bijlagen

De bijlage bestaat uit drie delen. Bijlage I bevat de visiekaart als separate kaart bij het rapport.

In bijlage II is de inventarisatie en analyse opgenomen. Om te komen tot een gedegen visie heeft er een uitvoerige analyse en inventarisatie plaatsgevonden.

Niet alleen van bestaande beleidsdocumenten, maar ook in het gebied zelf. Per thema wordt de huidige situatie omschreven en wordt tevens inzicht gegeven in de kwaliteiten en verbeterpunten. De thema's zijn: buitengebied, cultuurhistorie, wonen, werken en voorzieningen, recreatie en toerisme, water en infrastructuur. De resultaten van de inventarisatie en analyse hebben ten grondslag gelegen aan de visie.

Bijlage III bevat een samenvatting van de gespreksavonden van 15 en 23 november 2010. In groepen werd gesproken over drie stellingen bij een bepaald thema. Bij elke stelling werd een bijbehorend beeld in 2020 gegeven. De thema's waren: recreatie en toerisme, verbindingen en agrarische ondernemers.







Buitengewoon Ubergen

2020

2 kenschets gemeente

2.1 inleiding

Dit hoofdstuk geeft in het kort een beeld van de gemeente. Dit hoofdstuk geeft antwoord op de vragen: waar ligt de gemeente, wat zijn belangrijke kenmerken, hoe is de demografische situatie, wat is de huishoudens- en bevolkingsontwikkeling en wat zijn belangrijke woningbouwopgaven.

2.2 kenschets gemeente

De gemeente Ubbergen is een landelijke Gelderse gemeente en ligt ten oosten van Nijmegen aan de rivier de Waal. De gemeente grenst in het zuidoosten aan Duitsland en heeft de gemeenten Nijmegen, Groesbeek, Lingewaard, Kranenburg en Millingen aan de Rijn als buurgemeenten. De gemeente maakt onderdeel uit van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen. De gemeente is te omschrijven als een archipel van kleine en grotere agrarische- en arbeidersgemeenschappen, later geworden tot dorpen en buurtschappen, die zich slingeren om de provinciale weg tussen Nijmegen en Millingen aan de Rijn. De gemeente Ubbergen bestaat uit de dorpen Beek, Ubbergen, Ooij, Leuth, Kekerdome en een deel van Berg en Dal en twee buurtschappen Erlecom en Persingen. De dorpen en buurtschappen samen vormen de kernen in de gemeente Ubbergen. De dorpen en buurtschappen variëren in grootte tussen de 100 tot 3500 inwoners. In totaal heeft de gemeente een oppervlakte van 3.880 hectare, waarvan circa 270 hectare water. Het grondgebied wordt doorsneden door een belangrijke regionale verkeersader. De Nieuwe Rijksweg (N325) verbindt Duitsland met Nijmegen. Centraal door de gemeente loopt het riviertje Het Meertje. De gemeente bezit veel watergerelateerde natuurwaarde, zowel binnendijks als buitendijks zoals de Millingerwaard, Kekerdome Waard, de Ooijse Graaf, Groenlanden en de Oude Waal.

Kenschets gemeente



zicht op de flanken van de stuwwal

Het grondgebied bestaat uit het stuwwallenlandschap en het rivierkleilandschap. Het rivierkleilandschap is onder te verdelen in de uiterwaarden, de oeverwal en het komgebied. In het zuiden ligt het stuwwallandschap van het Rijk van Nijmegen, bestaande uit de stuwwal en met bos begroeide flanken van de stuwwal, die soms tot een hoogte van 90 m boven NAP reiken. Parallel aan de stuwwal, in noordelijke richting, ligt het uitgestrekte rivierkleilandschap met daarachter de rivier de Waal.

Door de ligging tussen stuwwal en Waal kent de gemeente op korte afstand een grote verscheidenheid aan landschapstypen. Naast het stuwwallenlandschap dus ook het open komgebied, het kleinschalige oeverwallenlandschap en de dynamische uiterwaarden.

De relatief grote hoogteverschillen zorgen voor fraaie vergezichten en afwisselende landschappen met loof- en naaldbossen, akkers, weilanden en kleine dorpjes. In het open middengebied valt de ligging van Persingen op. Dit buurtschap is ontstaan op een oude rivierduin, een zandige opduiking in het lage en open komgebied tussen de stuwwal en de oeverwal.

De ruimtelijke structuur van de gemeente Ubbergen wordt vooral bepaald door de min of meer oost-west oriëntatie van de loop van de Waal en parallel daaraan de oeverwallen en dijken, naast de eveneens oost-west richting van de stuwwal. Daartussen bevindt zich het open middengebied. De structuur wordt bepaald door de ligging van de kernen op de oeverwallen en aan de flanken van de stuwwal, ofwel aan de randen van de gemeente. De bovenlokale infrastructuur zoals de N325 en de N840, de waterloop het Meertje en de (ban)dijken vormen belangrijke structurerende lijnen in het gebied. De combinatie van landschappen maakt Ubbergen bijzonder. Stuwwallen komen vaker voor in Nederland, open komgebieden en oeverwallen ook, maar het ensemble komt weinig voor.

In 2007 is het grondgebied van de gemeenten Groesbeek, Ubbergen, Millingen aan de Rijn, Rijnwaarden en een deel van Lingewaard en Nijmegen, uitgeroepen tot Nationaal Landschap met als naam: De Gelderse Poort.

De dorpen Beek en Ubbergen zijn in 2007 in de Entente Florale competitie uitgeroepen tot groenste dorpen van Nederland.

2.3 demografie

Per 1 januari 2010 telt de gemeente Ubbergen 9.333 inwoners.

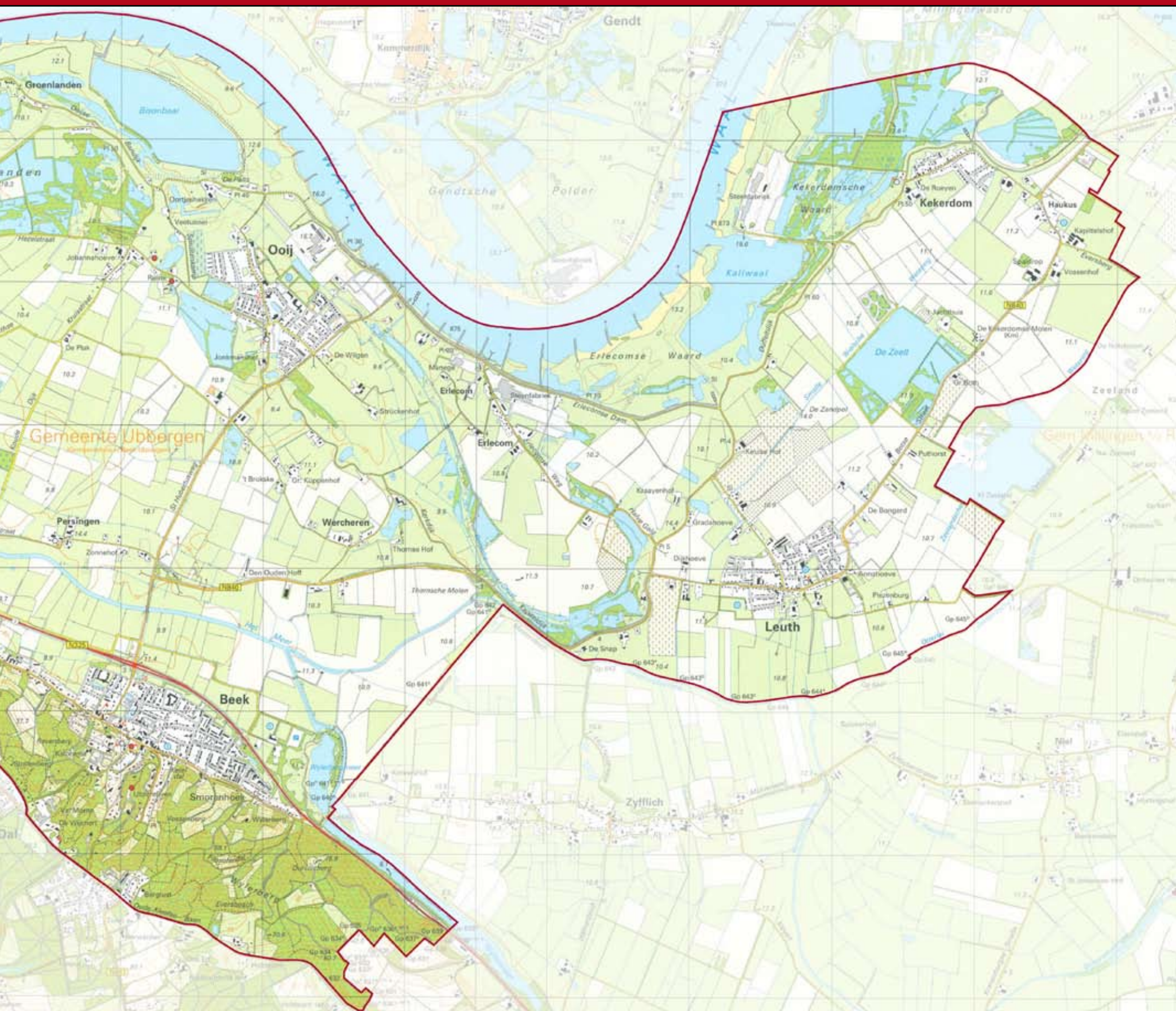
Ten opzichte van het jaar 2000 is de bevolking in omvang met ongeveer 100 inwoners toegenomen. Dit is een groei van ongeveer 1%. Door een relatief oudere bevolking kent Ubbergen een negatief geboortsaldo. Echter vanwege het natuurschoon en door de gunstige ligging ten opzichte van de stad Nijmegen, heeft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

Ubbergen heeft een aantrekkingskracht op gezinnen. Naast gezinnen trekt Ubbergen per saldo ook 65-plussers aan. Dit is een vrij constante instroom en heeft te maken met het aanbod aan verzorgde woonvoorzieningen voor senioren. In Ubbergen trekken jongeren (15- tot 24-jarigen) weg. Dit is een vrij constante uitstroom en is een gevolg van dat jongeren gaan doorstuderen of werk vinden buiten de gemeentegrenzen.

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



topografie Ubbergen



Per dorp bedraagt het aantal inwoners:

• Beek:	3.564	inwoners
• Ooij:	2328	inwoners
• Leuth:	1.775	inwoners
• Kekerdome:	562	inwoners
• Ubbergen:	453	inwoners
• Berg en Dal (ged):	383	inwoners

Per buurtschap bedraagt het aantal inwoners:

• Erlecom:	164	inwoners
• Persingen:	102	inwoners

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

2.4 bevolkings- en huishoudensontwikkeling

Er zijn verschillende prognoses bekend die de (toekomstige) ontwikkeling van de bevolking en de huishoudens aangeven. Deze prognoses betreffen zogenaamde trendprognoses waarbij een berekening wordt gemaakt op basis van de migratieontwikkeling en het geboortesaldo in het verleden, en de verwachte ontwikkeling (trend) voor de toekomst.

De afgelopen jaren zijn diverse prognoses gemaakt door o.a. het CBS die door de Provincie en de Stadsregio zijn gebruikt voor o.a. het bepalen van de woonbehoefte in relatie tot de realisatie van nieuwbouwplannen. Daarbij valt het op dat er nogal wat verschillen zijn in de verwachte ontwikkeling van de bevolking en de daaraan gekoppelde woningbouwbehoefte. Dit verschil wordt met name veroorzaakt door de verwachte migratieontwikkeling.

Aan de hand van deze aanname wordt namelijk de realisatie van nieuwbouwwoningen bepaald.



Ten aanzien van de demografische ontwikkeling van Ubbergen en de verwachte woonbehoefte, heeft afstemming plaatsgevonden met de Stadsregio Arnhem Nijmegen (met name de gemeenten van de subregio Zuidoost) in het kader van de Verstedelijkingsafspraken voor de periode 2010 – 2020 (o.a. op basis van de regionale woonverkenning 2010).

Op basis van de woonverkenning is de verwachting dat de bevolkingsomvang van Ubbergen afneemt. De gemeente houdt voor de periode 2010 – 2020 wel rekening met een veranderende samenstelling van de bevolking (vergrijzing en huishoudenssamenstelling), maar is van mening dat de komende jaren het aantal inwoners vooralsnog stabiel blijft. De bevolkingsprognose kent als gevolg van een sterfteoverschot een bevolkingsdaling. Deze daling wordt echter gecompenseerd door een vestigingsoverschot. Beide ontwikkelingen werken als communicerende vaten op elkaar. In de bevolkingsprognose van de Woonverkenning wordt wel rekening gehouden met de verouderde bevolkingsopbouw en bijbehorende sterftecijfers, maar onvoldoende met het daarmee samenhangende vestigingsoverschot. De migratie is recentelijk ook in beeld gebracht. Het woningmarktonderzoek van Companen, uitgevoerd in opdracht van Oosterpoort, bevestigt het beeld. Op basis van dit onderzoek is geconstateerd dat Ubbergen vooral mensen uit Nijmegen aantrekt.

Omdat het aandeel ouderen toeneemt zullen nieuwbouwplannen daarom zoveel mogelijk voor ouderen geschikt gebouwd worden.

De wens van ouderen, maar ook de overheid, is om mensen met een zorgvraag zolang mogelijk in de eigen woonomgeving te laten wonen, ook als de zorgvraag toeneemt, de mobiliteit afneemt en/of het sociaal netwerk kleiner wordt. Behoeft is aan een bovengemiddeld pakket aan zorg en welzijnsdiensten thuis of nabij huis.

De gemeente Ubbergen kiest voor woonzorgzones op drie niveaus.

- BASIS: Geen of een lage zorgvraag. Maatregelen in de huisvesting zijn relatief weinig noodzakelijk. Bewoners regelen zelf hulp, diensten en welzijnsactiviteiten;
- PLUS: Een toename in de zorgvraag, eisen worden gesteld aan de woonruimte en woonomgeving en de vraag voor ondersteunende welzijnsvoorzieningen neemt toe;
- EXTRA: De vraag naar zorg en ondersteuning is hoog, woonruimte en woonomgeving is afgestemd op deze zorgvraag en welzijnsvoorzieningen worden actief aangeboden.

De vergrijzing en de verwachte groei van mensen met een bovengemiddelde zorgvraag is op basis van planologische gegevens (aantal 75-plussers of aantal inwoners) en/of de woningvoorraad te berekenen. Op basis van deze berekeningen zal de gemeente per kern berekenen hoeveel inwoners en hoeveel woonruimte nodig is om aan de vraag te voldoen.

Met de Stadsregio Arnhem-Nijmegen zijn nadere afspraken gemaakt met betrekking tot o.a. het gemeentelijk woningbouwprogramma in het kader van de binnenregionale afstemming.

2.5 woningvoorraad

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

Per dorp bedraagt het aantal woningen:

• Beek:	1.515	woningen
• Ooij:	846	woningen
• Leuth:	697	woningen
• Kekerdome:	193	woningen
• Ubbergen:	198	woningen
• Berg en Dal (ged):	279	woningen

Per buurtschap bedraagt het aantal woningen:

• Erlecom:	61	woningen
• Persingen:	37	woningen

tabel woningbouwlocaties 2010-2020/2025

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

Het woningbouwprogramma voor de jaren 2010 tot 2020 biedt een bouwcapaciteit van ca 640 woningen inclusief ca 80 woningen die als gevolg van de herstructurering (sloop/nieuwbouw van verouderde woningvoorraad) worden gebouwd. De belangrijkste woningbouwlocaties zijn:

- De Geest en centrumontwikkeling te Beek;
- Ooijse Graaf (voormalige sportvelden), locatie Penders en voormalig GJN-terrein te Ooij;
- Spieringshof, Leuth-Zuid, Pastoor van Tielstraat en ‘t Bijenveld te Leuth;
- De Meerberg te Berg en Dal;
- Jan Arntzstraat en Schoolstraat te Kekerdom.

Over deze woningbouwlocaties is al eerder overeenstemming bereikt met de Stadsregio Arnhem Nijmegen en de provincie Gelderland in het kader van de Totaalvisie wonen, werken en voorzieningen van 2004. De te ontwikkelen woningbouwlocaties zijn gelegen binnen de bebouwingscontour voor de kernen. Buiten deze bebouwingsgrenzen is woningbouw uitsluitend toegestaan als gevolg van woningsplitsing van grote boerderijen en ontwikkelingen die in overeenstemming zijn met het provinciale en het gemeentelijk beleid, zoals bij de ontwikkeling van landgoederen. In het kader van de verstedelijkingsafspraken met de Stadsregio Arnhem Nijmegen zullen nadere afspraken worden gemaakt over de uitvoering en realisatie van het gemeentelijk woningbouwprogramma. In het kader van de Verstedelijkingsvisie van de Stadsregio Arnhem Nijmegen, onderschrijft de gemeente de keuze om voor een passend woningaanbod voor de inwoners te zorgen waarbij het vraaggericht bouwen centraal staat. De gemeente ziet daarbij het belang in van een goede samenwerking met diverse partijen om de bestaande woningvoorraad en woonmilieus te versterken.

Woningbouwprogramma 2010 - 2020 / 2025		Capaciteit				Fasering		
	Locatienr.	Hard	Zacht	(herstructurering) Sloop / nieuwbouw	Totaal	2010-2015	2015-2020	2020-2025
Beek								
Höfke	1		20		20		20	
De Geest	2	56			56	36	20	
Kaloramaterrein	3		14		14			14
Waterstraat 3	4	6			6	6		
Hubertushal	5		10		10			10
Centrum Beek	6		16		16		16	
Baron van Voorst tot Voorststraat/Col.Ekmanstr.	7			30	30		30	
Berg en Dal								
De Meerberg	1	55			55	55		
Groot Berg en Dal	2		16		16			16
Ooij								
Penders	1		6		6		6	
Ooijse Graaf	2	103	62		165	103	62	
GJN	3	15			15	15		
Jonkmanshof	4		15		15		15	
Prinses Beatrixstraat nr.4	5		6		6	6		
Prinses Beatrixstraat nrs. 8-34	6			14	14		14	
Leuth								
De Arem	1	3			3		3	
Nieuwbouw sportvelden VVLK (Leuth-Zuid)	2		66		66		66	pm
Pastoor van Tielstraat (Leuth-Zuid)	3	17		20	37	37		
Spieringshof	4	21			21	19	2	
Bijenveld vs Morgenbad (Leuth-Zuid)	5/7	20			20	20		
Terrein v.d. Hengel (Leuth-Zuid)	6		pm		pm		pm	pm
Landgoederen Löthe en Nieuw Elzenhof	9	6			6	6		
Kekerdom								
Schoolstraat	1	19			19	19		
Jan Arntzstraat	3	5		12	17	17		
Particulier / overig								
Particulier / overig (periode 2010 -2020)		15	28	4	47	15	32	
Particulier / overig (periode 2020-2025)			20		20			20
TOTAAL		341	279	80	700	354	286	60
Geschat aantal woningen					FASERING	2010-2020	2020-2025	TOTAAL
					Harde capaciteit	341	0	341
					Zachte capaciteit	219	60	279
					Herstructurering	80	0	80
					TOTAAL	640	60	700

Daarbij is ook een subregionale afstemming gewenst en nodig. De gemeente stemt er ook mee in dat inbreiden voor uitbreiden gaat met in acht name van de contour woningbouw, waarbij herstructurering en transformering voorrang krijgen. De gemeente blijft echter wel van mening dat de huidige discussie, namelijk het ontstaan van de overcapaciteit aan woningbouwplannen en de verdeling daarvan, vooral het gevolg is van de woningbouwversnelling in de periode 2005 tot 2010, geregisseerd door het Tempo KAN. De gemeentelijke woningbouwplannen zijn recentelijk in het kader van de regionale verstedelijkingsafspraken opnieuw geïnventariseerd.

Inventarisatie woningbouwplannen	2010-2020	2020-2025	TOTAAL
Harde plancapaciteit	341	0	341
Zachte plancapaciteit	219	60	279
Herstructureringsplannen	80	0	80
TOTAAL	640	60	700

Voor Ubbergen is het belangrijk dat het woningbouwprogramma zoals in de tabel “Woningbouwprogramma 2010-2020/2025” aangegeven kan worden gerealiseerd.

Hoewel als gevolg van de economische crisis de uitvoering van de woningbouwplannen al over een langere periode wordt uitgesmeerd, zijn de voorgenomen woningbouwplannen nog steeds de basis voor de beoogde vitalisering van onze kernen.

Bij de uitvoering van het woningbouwprogramma wordt bekeken welke woningbouwplannen volledig vastliggen (procedureel of contractueel) en welke projecten nog beïnvloedbaar zijn door de gemeente. Vervolgens wordt bekeken in welk geval sprake is van concurrerende woningbouwplannen. Niet concurrerend zijn de woningen gebouwd als combinatie van wonen met zorg, studentenwoningen, goedkope huurwoningen, kleine toevoegingen in kleine kernen en herstructureringsplannen waarbij er niet meer woningen terug worden gebouwd. Het voornemen is om de woningbouwplannen met een zgn. zachte plancapaciteit subregionaal af te stemmen voor zover deze plannen concurrerend zijn.





Buitengewoon Ubbergen

2020



3 Ubbergen 2020: Buitengewoon Ubbergen

3.1 inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft hoe het buitengebied en de kernen er in 2020 uitzien en is een samenvatting van de structuurvisie Buitengewoon Ubbergen. Eerst wordt een algemeen beeld geschetst en vervolgens wordt voor die thema's waar veel ontwikkelingen zijn voorzien een korte toelichting gegeven. Hoofdstuk 4 gaat vervolgens nader op de verschillende thema's in. Aan de kaarten en afbeeldingen in deze visie kunnen geen rechten worden ontleend. Symbolen en iconen zijn indicatief en niet locatiegebonden. De kaartbeelden geven een gewenste toekomstontwikkeling weer en is geen blauwdruk van een eindbeeld.

3.2 natuur, recreatie en toerisme

In 2020 staat de gemeente bekend als de groene poort van Gelderland. Het prachtige natuurschoon in de gemeente is van grote betekenis voor de leefbaarheid en de aantrekkelijkheid van de gemeente. De geboden gastvrijheid zorgt samen met het landschap en de vele natuur voor grote aantrekkingskracht op de recreant, die in de gemeente Ubbergen dan ook tot rust kan komen. Natuur in de uiterwaarden langs de Waal en langs de randen van de gemeente zorgt voor een fraai en afwisselend beeld. Deze natuur maakt onderdeel uit van de Gelderse Poort, een natuurgebied aan het begin van de Rijndelta en ligt zowel in Nederland als in Duitsland en heeft derhalve een internationaal karakter. De recreant komt dan ook van ver om hier het natuurschoon te aanschouwen. De vele oude gebouwen en monumenten in de gemeente vertellen het verhaal van de rijke historie die teruggaat tot in de Romeinse tijd. Kortom Ubbergen herbergt veel ingrediënten die de recreant in het buitenland zoekt en hier kan vinden.

Ubbergen 2020



impressie hergebruik steenfabriek: ecologische pleisterplaats

structuurvisie Buitengewoon Ubbergen

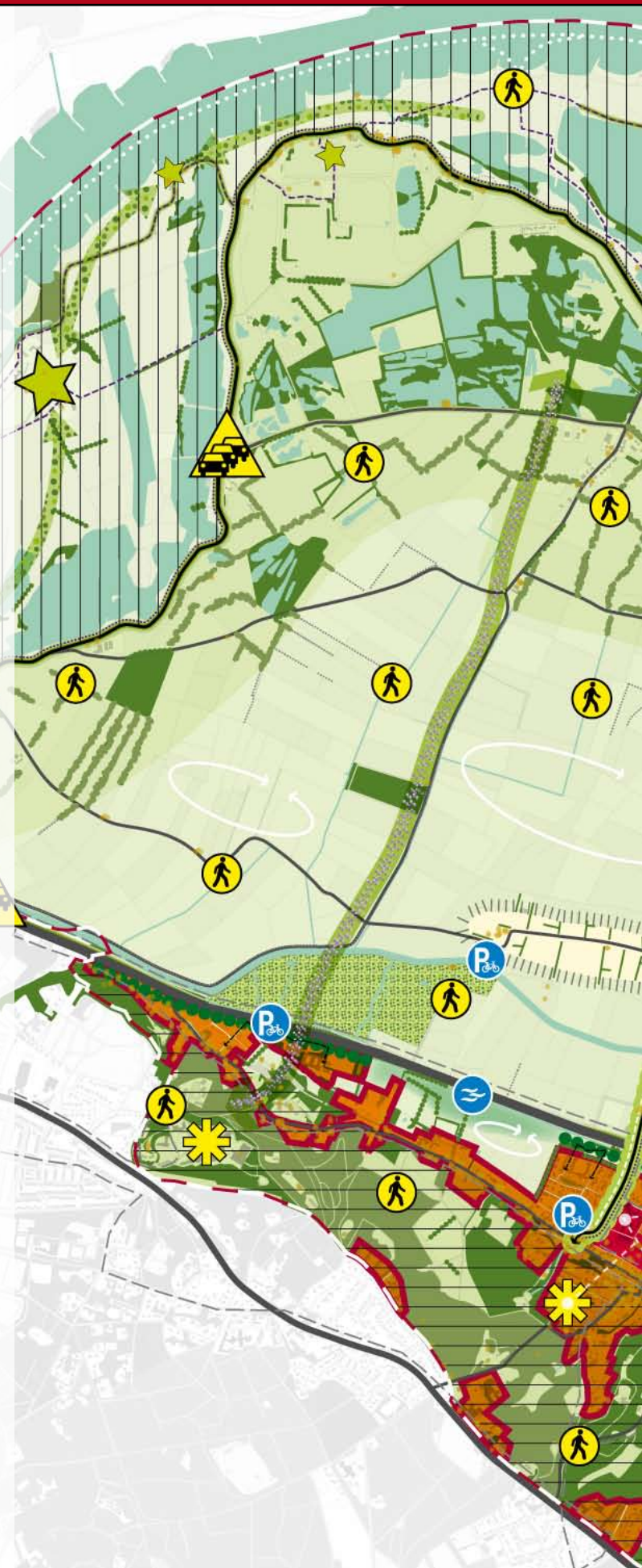
De gemeente Ubbergen telt 8 (voormalige) steenfabrieksterreinen. De hier nog aanwezige overblijfselen van de steenfabricage zijn behouden vanwege de cultuurhistorisch waarde. De steenfabricage vormde immers een belangrijk onderdeel in de geschiedenis van Ubbergen. Cultuurhistorische plaatsen en objecten bepalen nu voor een deel de identiteit van het gebied langs de Waal. De plaats langs de rivier is daarbij van groot belang en de terreinen liggen als een soort lint langs de rivier. De achterliggende gedachte is het cultuurhistorisch waardevolle lint van steenfabrieken langs de rivier op een bijzondere manier te markeren. De 8 plaatsen hebben een passende functie gekregen. Van de 8 voormalige steenfabrieksterreinen zijn er 5 aangeduid als ecologische pleisterplaats. De 5 pleisterplaatsen hebben vanwege de ligging in of nabij de uiterwaarden (natuurgebied) een ecologische functie gekregen, waar het mogelijk is om bepaalde extensieve vormen van recreatie te ontwikkelen. Boven in de oude fabriekscomplexen zijn extensieve vormen van verblijfsrecreatie gecreëerd. De natuurgenieter kan hier op hoogte verblijven in restanten van de oude steenfabrieken, in de nabijheid van de grote grazers van de Gelderse Poort. Want vanwege de hogere ligging van de (voormalige) steenfabrieksterreinen zijn de terreinen namelijk een schuilplaats voor flora en fauna ten tijde van hoog water geworden. De grote grazers kunnen hier schuilen, terwijl de recreant hierover uitkijkt. Waar geen bebouwing meer aanwezig was, is ook geen bebouwing terug gebracht.

De cultuurhistorische objecten zijn onderling met elkaar verbonden via struinpaden als verwijzing naar de voormalige smalsporen van de steenfabricage.

De 3 overige (voormalige) steenfabrieksterreinen kunnen zich in de toekomst omvormen van verlaten industriegebouwen tot unieke punten voor recreatie en toerisme binnen de gemeente. Cultuurhistorie verschaft het gebied een geheel eigen identiteit. Het Reomie-terrein (één van de drie overige terreinen) is omgevormd van cultuurhistorisch object tot een attractief en recreatief concentratiepunt met mogelijkheden voor verblijfsrecreatie en horeca en trekt inmiddels bezoekers. Het is getransformeerd tot een ecologisch en duurzaam verantwoord recreatiecomplex waar de cultuurhistorie is behouden en als inspiratie voor de nieuwe ontwikkeling heeft gediend. Op het Reomie-terrein zijn voorzieningen aanwezig voor dagrecreatie én verblijfsrecreatie, zoals een restaurant en/of een hotel. Andere vormen van kleinschalige bedrijvigheid zijn ook voorstelbaar, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de primaire functie van concentratiepunt. Het concentratiepunt is op een passende manier in landschap en de omgeving opgenomen. Bij toekomstige nieuwe ontwikkelingen blijft het inpassen van de ontwikkeling in het landschap en de context een belangrijke randvoorwaarde. Het Wylerbergmeer heeft een heel andere karakter en heeft zich ontwikkeld tot een bruisend recreatief concentratiepunt op basis van de in 2010 door de raad vastgestelde uitgangspunten.

Recreatie en toerisme is dus geconcentreerd op twee plaatsen: het Wylerbergmeer en het Reomie-terrein, de zogenaamde concentratiepunten voor recreatie van de gemeente.

Bij beide concentratiepunten is een grotere TOP (Toeristisch Overstap Punt) aanwezig, waar bezoekers hun auto neerzetten en overstappen op ander vervoer (wandelen, fietsen, zonnetrein e.d.) om verder het gebied in te gaan. Elders in de gemeente zijn kleinere TOP's tot ontwikkeling gekomen.





Over het water zorgt de Waalsprinter voor een verbinding over de rivier. Deze watertaxi is een bijzondere vorm van vervoer en zorgt voor een aantrekkelijk trip langs het recreatieve concentratiepunt van Reomie, de ecologische pleisterplaatsen en de fraaie natuurgebieden in de uiterwaarden van de gemeente. Hierbij kan ook de relatie worden gelegd met de voormalige IJssellinie en het eventueel opwaarderen van de linie. Behoud van cultuurhistorie is bepalend voor de identiteit en eigenheid van een gebied.



Buiten de concentratiepunten is het buitengebied in 2020 bestemd voor de recreant die van de rust wil genieten, in de vorm van wandelen en fietsen met hier en daar een pleisterplaats. De pleisterplaatsen zijn ondergebracht in gebouwen van voormalige en nog functionerende boerderijen aan de recreatieve wandel- en fietsroutes door het oeverwallengebied. Ze zijn er in verschillende vormen: klein café, bed&breakfast of enkele vakantiewoningen. Buiten het komgebied zijn verschillende, landschappelijk goed ingepaste, kleine kampeerterreinen aanwezig bij agrarische bedrijven (kamperen bij de boer als ondergeschikte nevenactiviteit). De verbindingen die bij recreanten geliefd zijn, zoals de dijken en de Rijksstraatweg, zijn in 2020 niet meer zo gewild bij gemotoriseerd verkeer.



Dit komt door de grote hoeveelheid “natuurlijke” verkeersremmers op deze wegen, in de vorm van allerlei soorten (alternatief) langzaam verkeer. De drukste wegen (of weggedeelten) zijn na een geslaagde proef op drukke dagen zelfs afgesloten voor gemotoriseerd verkeer. Er zijn geen nieuwe wegen aangelegd. De gemeente heeft aandacht voor de veiligheid van de fietser en voetganger daar waar sprake is van gecombineerd weggebruik met het gemotoriseerd verkeer.

Het netwerk van wandel- en struinpaden door het boerenland en de uiterwaarden is sterk uitgebreid, met respect voor de rust en de natuurwaarden in het buitengebied. Het netwerk loopt van de Waalbrug tot Millingen en van de Waal tot Berg en Dal. Het verbindt de plekken die voor de recreant interessant zijn, zoals pleisterplaatsen, boerenbedrijven en cultuurhistorische objecten. Dit netwerk sluit ook aan op de TOP's en de groene leefruimten om de dorpen. Er is een apart netwerk van ruiterspaden aanwezig.

Rondom alle dorpen zijn groene leefruimten gerealiseerd. Deze zones vormen de verbinding tussen de dorpen en het omliggende platteland. Ze zijn belangrijke ontmoetingsplekken voor de dorpsbewoners.

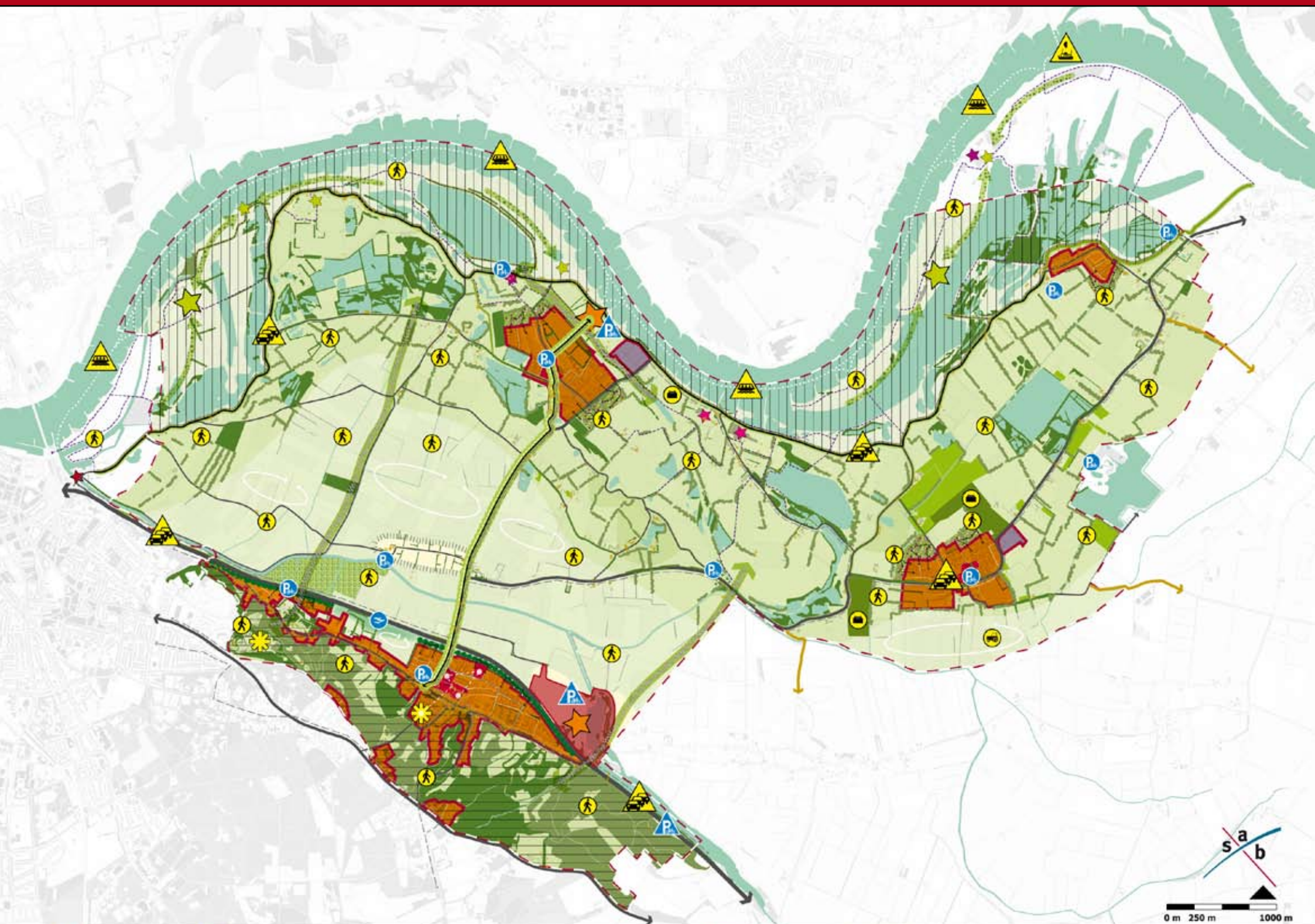

structuurvisie Buitengewoon Ubbergen

Hier is ruimte voor spelen, hond uitlaten, een korte wandeling en natuureducatie. De zones zijn samen met de dorpsbewoners vormgegeven en vormen een fraaie groene overgang van het dorp naar het buitengebied. De dorpsbewoners spelen ook een belangrijke rol bij het beheer. Water en natuur vormen samen een uniek beeld in de uiterwaarden binnen de gemeente Ubbergen. De uiterwaarden bieden evenals in de huidige situatie ruimte aan (dynamische) natuur, ruimte voor waterberging en verschillende vormen van recreatie.

De ecologische pleisterplaatsen zijn bijzondere, cultuurhistorische waardevolle, objecten in dit gebied. De voormalige steenfabrieken (en terreinen) vormen een soort landmarks langs de Waal. Het zijn bijzondere oriëntatie- en herkenningspunten.

De Ooijpolder en de Duffelt (Het Laag) heeft zijn eigen diversiteit met de landschapsopbouw van oeverwallen en de open komgebieden behouden. Op de oeverwallen is een uniek netwerk van paden en scheerheggen ontstaan en in het komgebied sluiten deze paden aan op de boerenlandpaden door het open gebied. Beide landschappen bieden vele mogelijkheden om te wandelen via boerenlandpaden en paden langs de kenmerkende hagen die aansluiten op de struinpaden in de uiterwaard. Dit samenhangende padennetwerk voert de wandelaar langs het vele natuurschoon en cultuurhistorische objecten.

toekomstbeeld van het scheerheggenlandschap



	TOP ontwikkelen (grootschalig)		ontwikkelen watertaxi		bovenlokale zorgvoorzieningen		ecologische pleisterplaats		behoud O.V.-netwerk		centrum dorps, met voorzieningsdriehoek		behoud oeverwal		behoud uitaanwaarden		ommetjes versterken + groene leefruimte (Hoog)
	TOP ontwikkelen, (kleinschalig)		versterken padennetwerk		concentratiepunt recreatie		ecologische verbinding		calamiteitenroute		uitbreiden recreatie Wylerbergmeer		behoud kom en openheid		benutten/behouden cultuurhistorische objecten		ommetjes versterken + groene leefruimte (Laag)
	behouden voetveer Halve Maan		ontwikkelen landgoederen/ (zorg)boerderij		kleinschalige recreatiehoreca		ontwikkelen struipaden		Hollandsch - Duitsch gemaal		zoekgebied waterbergings		scheerheggenlandschap versterken (met paden)		fruitboomgaard		bosgebied
	aandacht voor verkeersdruk		te verplaatsen boerderij		functiewijziging mogelijk*		noord-zuid verbinding		Persingen als eenheid ontwikkelen		behoud stuwwal		natuurgebied Zwanenbroekje				

* met behoud van cultuurhistorische erfgoed

Ubbergen 2020 in beeld



verbeelding visie: **Buitengewoon Ubbergen**, a: wandelen langs scheerheggen, b: actief verenigingsleven, c: verbreding in agrarische sector, d: vlietberg als schuilplaats voor flora en fauna, e: ruimte voor bedrijvigheid, f: verbreding in agrarische sector, g: behoud cultuurhistorie als blikvanger, h: cultuurhistorische objecten omvormen voor recreatiedoeleinden, i: struinen in de uiterwaard, j: actief verenigingsleven, k: aanwezigheid horecavoorzieningen l: nieuwbouw in de kernen (inbreiding Lindehof), m: behoud grote grazers, n: noord-zuid verbinding (driepadsweg), o: ontwikkelen TOP,



e: cultuurhistorische objecten omvormen tot recreatieve concentratiepunten, f: behoud openbaar vervoer/bereikbaarheid, g: vorm van recreatie (uiterwaard), h: overgang dorp-landschap, n: struinen door de natuur, o: dorpsommetje, p: goede onderwijsvoorzieningen, q: aanwezigheid zorgvoorzieningen, r: voorzieningen (Leuth) s: aanwezigheid zorginstellingen, z: sociale (zorg) voorzieningen.

Daarnaast is door het versterken van de groenstructuur op de oeverwal de openheid in de kom sterker geworden. De overgangen tussen de verschillende landschappen hebben extra kracht gekregen. De leesbaarheid van het landschap is aanzienlijk vergroot. Door het open komgebied loopt een aantal duidelijke noord-zuid lijnen die de verschillende werelden in de gemeente met elkaar verbindt. Het Hoog is met het Laag verbonden.

Het Hoog, de stuwwal met al haar rijkdom en historie, heeft nog steeds een grote aantrekkingskracht op recreanten en biedt een uniek woonmilieu in de beboste flanken van het Rijk van Nijmegen. Het huidige karakter is gerespecteerd en behouden gebleven. Bestaande cultuurhistorische waarden zijn behouden en waar mogelijk opgewaardeerd of beter zichtbaar gemaakt. Behoud is van groot belang voor de identiteit van de gemeente.



3.3 landbouw

De landbouw is nog steeds de belangrijkste gebruiksfunctie van het buitengebied. Het aantal agrarische ondernemers is kleiner geworden. Met name in de open kom van de Ooijpolder en tussen Leuth en Kekerdom heeft een schaalvergroting plaatsgevonden.

Deze schaalvergroting is op verantwoorde wijze in het landschap ingepast: zo zijn oude kavelgrenzen gerespecteerd en hebben de ondernemers geïnvesteerd in het landschap en de recreatieve ontsluiting daarvan met boerenwandelpaden.

De goed functionerende agrarische bedrijven hebben ook grotere bouwkvavels gekregen, die vooral buiten de open kom van de Ooijpolder liggen. Er is geen ruimte geboden aan nieuwe zandwoningen in het agrarische gebied. Er is een goede balans gevonden tussen de uitbreiding van de agrarische bebouwing en de inpassing in het landschap.

Op bestaande agrarische bouwpercelen zijn nieuwe grondgebonden agrarische bedrijven gevestigd. Er is geen ruimte geboden aan nieuwe niet-grondgebonden bedrijven (containerteelt, glastuinbouw, champignonkwekerij, intensieve veehouderij e.d.). Wel is ruimte geboden voor het verplaatsen van bestaande niet-grondgebonden bedrijven op het moment dat deze bedrijven zorgvuldig in de omgeving zijn ingepast en de noodzaak is aangetoond.

De gebouwen van de agrarische bedrijven die gestopt zijn, en waarvoor geen andere agrarische bedrijven belangstelling hebben getoond, hebben in 2020 een nieuwe functie gekregen. De kleinere boerderijen worden hergebruikt als een burgerwoning. Waar veel gebouwen zijn gesloopt, is een tweede burgerwoning gerealiseerd. In sommige gevallen zijn in de bestaande gebouwen naast de burgerwoning kleine bedrijven of recreatieve voorzieningen (pleisterplaatsen) aangebracht. In alle gevallen zijn karakteristieke gebouwen gehandhaafd en heeft een fraaie landschappelijke inpassing plaats gevonden. Maatwerk staat hierbij voorop en ruimtelijke kwaliteit is daarbij uitgangspunt. Maatwerk is belangrijk en is nodig wanneer zich in de toekomst nieuwe initiatieven voordoen.

3.4 wonen

Parallel aan deze ontwikkelingen vormt de gemeente een aantrekkelijke en leefbare woongemeente in een aantrekkelijke omgeving. De gemeente heeft de identiteit en sociale samenhang behouden en verder ontwikkeld en biedt een aantrekkelijke, groene en veilige woonomgeving.



Het woongenot staat voorop. Daarnaast kan men gebruik maken van de voorzieningen van de nabij gelegen steden Arnhem en Nijmegen en steden over de grens zoals Kleef. Ubbergen vormt daarmee een aangename en groene woongemeente in de stedelijke omgeving van de stadsregio Arnhem-Nijmegen.

Acht kernen bestaande uit drie grote dorpen, drie kleine dorpen en daarnaast twee buurtschappen, hebben elk een eigen kenmerkend (dorps en landelijk) woonmilieu. Dankzij de toegenomen diversiteit in de bevolkingssamenstelling zijn veel nieuwe initiatieven op het terrein van cultuur, natuur en leefbaarheid samen met de traditionele verenigingsactiviteiten de dragers van de sociale samenhang in de kernen.

De woningbouw wordt gerealiseerd door het zoveel mogelijk benutten van inbreidingslocaties en daarmee een efficiënt gebruik van de (open) ruimte in de kernen, waarbij het dorps karakter behouden blijft. Hierbij moet worden opgemerkt dat veel inbreidingslocaties benut zijn. Het bouwen binnen de compacte dorpskernen heeft bijgedragen aan het verbeteren van de woonmilieus en de kwaliteit van het wonen en de woonomgeving, mede door samen te werken met woningcorporatie Oosterpoort en ontwikkelaars. Daarbij heeft de gemeente veel aandacht voor de overgang van het dorp naar het landschap. Gebiedseigen kenmerken per landschapstype zijn benut voor het ontwikkelen van groene leefruimten op de overgang van de kernen naar het buitengebied.

Deze groene leefruimten, die in nauwe samenwerking met de bewoners zijn ingericht en door henzelf worden beheerd, voorzien in ontmoetings- en speelmogelijkheden en dorpse ommetjes en zorgen voor een fraai aanzicht van het dorp vanuit het buitengebied.

De voornaamste concentratie van woningbouw heeft plaats gevonden in Beek, Ooij en Leuth, hetgeen onverlet laat dat ook in de kleine dorpen Kekerdom, Ubbergen en Berg en Dal, zij het op kleinere schaal, woningbouw is gerealiseerd waarbij het accent ligt op herstructurering (sloop en nieuwbouw van verouderde woningen). In regionaal verband zijn kwalitatieve afspraken gemaakt. Bij uitwerking van de locaties is getoetst aan het Kwalitatief Woonprogramma (flankerend beleid), waarin regels zijn opgenomen over: betaalbaar bouwen, toegankelijkheidseisen, duurzaam bouwen, energiezuinig bouwen, veilig wonen.

Voor de periode na 2020 zal het accent komen te liggen op herstructurering van oudere woningen/wijken waarbij opnieuw wordt gekeken naar de verhouding betaalbare en dure woningen voor starters en ouderen.

3.5 werken

Lokaal verzorgende bedrijven hebben zich gevestigd op de bedrijventerrein De Bouwkamp en Lieskes Wengs. Beide terreinen voorzien nog steeds in de lokale behoefte voor bedrijvigheid.



De gemeente hanteert als uitgangspunt voor de leefbaarheid in de kernen dat ruimte moet zijn voor deze kleinschalige lokaalverzorgende bedrijvigheid op deze twee terreinen. Aanvullend zijn bedrijfjes aan huis en passende bedrijvigheid op voormalige agrarische bedrijven (conform beleid functieverandering) gerealiseerd.

3.6 voorzieningen

In 2020 hebben de inwoners van Ubbergen een bredere oriëntatie door de grotere mobiliteit en de toegankelijkheid en veelheid van digitale informatie. Ook voor het winkel- en dienstenaanbod is men steeds minder aangewezen op de directe omgeving. In toenemende mate wordt het dorp vooral beschouwd als woonplek. Werk en andere activiteiten vinden in veel ruimer verband plaats. Toch is er nog steeds behoefte aan voorzieningen in de eigen kern.

In alle kernen is daarom een samenhangend aanbod van zowel collectieve als commerciële voorzieningen, afhankelijk van de schaal van de kern. De nadruk ligt daarbij op een concentratie van maatschappelijke en sportvoorzieningen zoals de Kulturhusen in Beek en Kekerdom en het sportcomplex in Ooij. In Beek en Ooij zijn woonzorgzones gerealiseerd, die zich kenmerken door een clustering van wonen-, welzijns- en zorgvoorzieningen. Op kleinere schaal is dit ook gerealiseerd in Leuth en Kekerdom. Deze voorzieningen zijn van goede kwaliteit en goed bereikbaar. Het flankerend beleid is opgenomen in de Totaalvisie Welzijn en Zorg.



3.7 infrastructuur

De gemeente heeft aandacht voor de knelpunten in de verkeersstructuur en heeft deze mogelijk al opgelost. Ten behoeve van de leefbaarheid van kernen is ook een aantal infrastructuurele projecten in voorbereiding. Het gaat daarbij onder andere om de doorgaande weg door Leuth. De verbeterde N840 zorgt voor een goede doorstroming van het verkeer tussen Millingen aan de Rijn en Nijmegen en zorgt tevens voor een verbeterde woonkwaliteit voor de woningen in de directe omgeving. Daarnaast is de oversteekbaarheid van de weg verbeterd. Ook is onderzoek verricht naar een rondweg voor het dorp Leuth. Verder is aandacht voor of is gezocht naar een oplossing voor de verkeersdruk op de N325 en de aansluiting met Duitsland. Hier zullen op provinciaal niveau uitspraken worden gedaan, de gemeente zal hierop anticiperen of reageren. Daarnaast is de druk op de tracé van de dijken aanzienlijk afgenomen. Vanwege de toenemende (recreatieve) verkeersdruk is gezocht naar mogelijke oplossingen zoals alternatieve vervoersvormen of mogelijk zelfs een afsluiting van de dijk op gezette tijden. Ook is de verkeersdruk op de Rijksstraatweg afgenomen door passende maatregelen.

Uitgangspunt bij de knelpunten rondom de verkeersdruk is zoveel mogelijk oplossingen te vinden in de bestaande wegenstructuur. Mogelijk heeft het onderzoek naar een rondweg voor Leuth uitgewezen dat deze kan worden aangelegd. Het netwerk van wandel- en struinpaden door het boerenland en de uiterwaarden is in 2020 sterk uitgebreid met respect voor de rust en de natuurwaarden in het gebied.



Het netwerk loopt van de Waalbrug tot Millingen en van de Waal tot Berg en Dal. Het verbindt de plekken die voor de recreant interessant zijn, zoals pleisterplaatsen, boerenbedrijven en cultuurhistorische objecten. Dit netwerk sluit ook aan op de TOP's en de groene leefruimten om de dorpen. Er is een apart netwerk van ruitervaden aanwezig.

In 2020 liggen op meerdere plaatsen TOP's: parkeerterreinen waar recreanten van de auto kunnen overstappen op andere vormen van vervoer (wandelen, fietsen, huifkar, zonnetreintje, kano). Bij de concentratiepunten voor recreatie zoals het Reomieterein en het Wylerbergmeer liggen grotere TOP's, waar meerdere vormen van alternatief vervoer, een horecavoorziening en informatie over het gebied aanwezig zijn.

Hierbij kan ook gedacht worden aan de samenwerking met buurgemeenten zoals Nijmegen. In samenspraak kan dan gezocht worden naar geschikte locaties nabij het Hollandsch-Duitsch gemaal voor (grotere) TOP's. Bij het Wylerbergmeer is de oversteek van de provinciale weg verbeterd, zodat een goede verbinding met het dorp Beek en de bossen op de stuwwal is ontstaan. Bij het Wylerbergmeer is ook een camperplaats gerealiseerd. Buiten de TOP's gelden in de directe omgeving parkeerverboden.

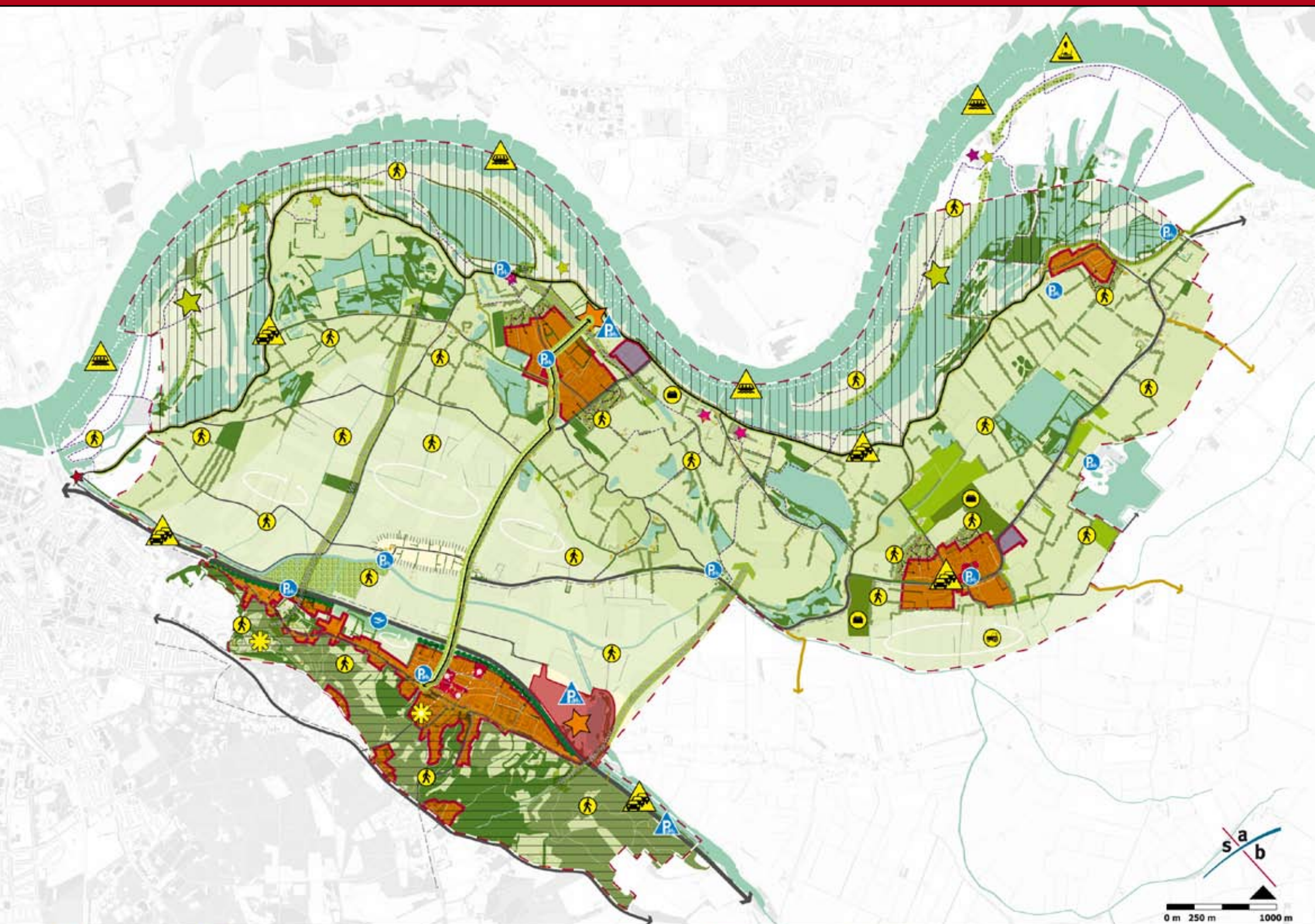
3.8 water

Verdere veranderingen in het klimaat leiden er toe dat er meer ruimte gezocht moet worden voor waterberging. De uiterwaarden langs de Waal bieden met de oude strangen en geulen van de Waal een goede mogelijkheid om water te bergen. Het huidige watersysteem in Beek biedt niet voldoende ruimte voor waterberging, aldus het nieuwe waterstructuurplan. De verandering in het klimaat vragen niet alleen direct langs de rivier om maatregelen, maar ook verder landinwaarts moeten maatregelen getroffen worden. Aan de voet van de stuwwal tussen Ubbergen en Beek is gezocht naar mogelijkheden voor waterberging om zo in de toekomst voldoende ruimte te bieden voor wateropvang. De rivierverruimingsprojecten Millingerwaard en Buitenooy (de Oude Waal) zijn in 2020 gerealiseerd.



a: ontwikkelen TOP's, b: doorgaande karakter van de N840, c: nieuwe leefruimten in de bloesem van de fruitbomen, d: uitkijkpunten in de nieuwe groene leefruimte van het dorp of in de uiterwaarden bij de ecologische pleisterplaatsen.

structuurvisie Buitengewoon Ubbergen



	TOP ontwikkelen (grootschalig)		ontwikkelen watertaxi		bovenlokale zorgvoorzieningen		ecologische pleisterplaats		behoud O.V.-netwerk		centrum dorps, met voorzieningsdriehoek		behoud oeverwal		behoud uitaanwaarden		ommetjes versterken + groene leefruimte (Hoog)
	TOP ontwikkelen, (kleinschalig)		versterken padennetwerk		concentratiepunt recreatie		ecologische verbindig		calamiteitenroute		uitbreiden recreatie Wylerbergmeer		behoud kom en openheid		benutten/behouden cultuurhistorische objecten		ommetjes versterken + groene leefruimte (Laag)
	behouden voetveer Halve Maan		ontwikkelen landgoederen/(zorg)boerderij		kleinschalige recreatiehoreca		ontwikkelen struipaden		bebouwd gebied		Hollandsch - Duitsch gemaal		zoekgebied waterberging		scheerheggenlandschap versterken (met paden)		fruitboomgaard
	aandacht voor verkeersdruk		te verplaatsen boerderij		functiewijziging mogelijk*		noord-zuid verbinding		bedrijven-terrein		Persingen als eenheid ontwikkelen		behoud stuwwal		natuurgebied Zwanenbroekje		bosgebied

* met behoud van cultuurhistorische erfgoed





Buitengewoon Ubbergen

2020

4 visie op eenheden

4.1 inleiding

Dit hoofdstuk geeft per thema een beschrijving van de ruimtelijke ontwikkelingsrichting. Aangegeven wordt waar waarden behouden moeten worden, knelpunten worden opgelost en waar en waarom welke ontwikkeling plaatsvindt.

4.2 buitengebied

4.2.1 landschap

De gemeente Ubbergen heeft een grote landschappelijke variatie. Dit komt mede door de ligging tussen de rivier de Waal, die in het verleden vrij spel had op het landschap, en de stuwwallen van het Rijk van Nijmegen. Het karakter van dit fraaie landschap is van groot belang voor de gemeente en tevens voor ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied. Tegelijkertijd is het landschap en de bijbehorende natuur ook heel kwetsbaar. De gemeente wil die natuur behouden en beschermen. Het gaat hierbij dan om de bossen van de stuwwal aan de zuidzijde, het komgebied in het midden en de oeverwal met de uiterwaarden van de Waal, welke onderdeel uitmaken van het natuurgebied de Gelderse Poort aan de noordzijde. Drie thema's zijn hierbij van belang:

- Versterking van de ecologische en landschappelijke structuur;
- Actief werken aan natuur en landschap, afgestemd op de kwaliteiten van deelgebieden;
- Behoud en beheer van cultuurhistorische waarden.



voorbeeld van groene leefruimten

Visie op eenheden

In het Landschapontwikkelingsplan noemt de gemeente het volgende motto voor het landschap: 'omarm de veelkleurigheid'. Dit om meerdere redenen:

- Voor een levend landschap met een vitale economie liggen in dit gebied kansen als ingespeeld wordt op de vele verschillende mensen die in dit landschap willen verblijven en op de nieuwe markten die de samenleving tegenwoordig biedt.
- Voor de ontwikkeling van de natuur in dit gebied is een grootschalige natuurontwikkeling langs de rivier en op de stuwwal even belangrijk als de ontwikkeling van een structuur van natuurlijke landschapselementen als onderdeel van het cultuurlandschap daartussen.
- Het voortbouwen op de veelkleurigheid en de verschillen in de delen van het landschap zal de identiteit van het landschap versterken en de beleving van een band met het landschap door de verschillende groepen mensen verstevigen.

Het is belangrijk om keuzes te maken en daarmee de karakteristieken van het Ubbergse landschap te behouden en beter beleefbaar te maken. De leesbaarheid van het landschap moet vergroot worden. Belangrijke elementen daarbij zijn:

de kernen en de groene leefruimte

De overgang van de kern naar het landelijk gebied wordt ontwikkeld als een groene leefruimte rondom de dorpen. Het landschap is hiervoor de basis. De groene leefruimten worden belangrijke ontmoetingsplekken voor de dorpsbewoners. Hier is ruimte voor spelen, hond uitlaten, een korte wandeling en natuureducatie. De gemeente zal deze ruimten samen met de dorpsbewoners gaan vormgeven. De leefruimten vormen een fraaie groene overgang van dorp naar buitengebied. De dorpsbewoners spelen een belangrijke rol bij het beheer.



zicht vanaf de beboste flanken van de stuwwal over het open komgebied en Persingen met op de achtergrond het opgaande groen van de oeverwallen; het buitengebied in één beeld

De dorpen Beek en Ubbergen zijn voorzien van groene leefruimten die aansluiten bij het karakter van de stuwwal. De groene leefruimte van Beek is voorzien van natuurlijk speelterrein met geurplekken, open plekken en struinpaden. Een fraaie groene leefruimte met een diverse en natuurlijke invulling. De groene leefruimte van Ubbergen wordt vormgegeven door de inrichting rondom de nieuwe HAVO Notre Dame. Ook in de andere dorpen worden op basis van het landschapstype groene leefruimten rondom de dorpen ontwikkeld.

landgoederen

Nieuwe natuurwaarden kunnen worden ontwikkeld door de realisatie van nieuwe landgoederen op geschikte plekken in het oeverwallengebied. Bestaande initiatieven zijn bijvoorbeeld het landgoed de Arem en de landgoederen Lötje en Nieuw Elzenhof rondom Leuth. Naast de bijdrage aan natuur dragen nieuwe landgoederen bij aan een versterking van landschappelijke waarden en recreatieve mogelijkheden en kunnen nieuwe landgoederen ook onderdeel uitmaken van de groene leefruimten rondom de kernen. Landgoederen kunnen worden ingezet om de ruimten, passend binnen het landschapstype, vorm te geven. Met de realisatie van landgoederen komen nieuwe natuurwaarden zoals natuurbos, hagen en boomgroepen, lanen, hoogstamboomgaard, waterpartijen, en natuurlijk grasland tot ontwikkeling. De landgoederen krijgen gedeeltelijk een openbaar karakter, waardoor ze benut kunnen worden voor een dorpsommetje. Voor veel diersoorten kunnen zij een leefomgeving vormen of een onderdeel in de grotere verbinding tussen de stuwwal en de uiterwaarden.

nieuwe landschappelijke structuurdragers

Tussen de karakteristieke verschillende werelden is een duidelijke verbinding beoogd. Een noord-zuidverbinding zal de verschillende landschapstypen op korte afstand beleefbaar en leesbaar maken.

drie-padsweg met wandel en/of fietsverbinding



Deze verbinding zal een uitbreiding van de huidige Sint Hubertusweg zijn. Hierbij kan gedacht worden aan een zogenaamd 'drie-padsweg'. Een wandelverbinding tussen de stuwwal en de rivier, een ruiterspad of andere combinaties naast elkaar kunnen een mogelijk invulling zijn van de vernieuwde noord-zuid verbinding.

Naast een duidelijke noord-zuidverbinding als belevingsas, bestaan ook belangrijke ecologische verbindingen tussen de stuwwal en de uiterwaarden. Langs de Kouwedijk en de Querdamm zijn ecologische verbindingen ontwikkeld. Deze groene relaties kunnen in de toekomst verder versterkt worden. Struinen door of langs deze nieuwe natuur is wellicht op termijn ook mogelijk.

behoud kwaliteiten op de stuwwal

Op de stuwwal zijn zeer stabiele levensgemeenschappen van oude loofbossen met eeuwenoude bronsystemen aanwezig. Het gaat hier om de bijzonderheden in het landschap zoals de bronnen en erosiedalen in de stuwwal en fraaie bossen op de flanken met wilde kers en haagbeuk, plaatselijk een wilde appel en vaak tamme kastanjes. Deze zouden hier reeds door de Romeinen zijn geïntroduceerd. Eveneens bijzondere milieus zijn de bronnenbossen, in het dal van de Filosofenbeek, Elzendal en bij De Rafter in Ubbergen.

drie-padsweg met ruiterverbinding



Vaak betreft het gewone elzen die hier groeien met kenmerkende ondergroei. Het behouden en herstellen van deze stabiele natuur is van groot belang voor de kwaliteit van het landschap, de identiteit en de herkenbaarheid van de gemeente. Door dit bijzondere landschap lopen tal van verschillende routes om het geheel beleefbaar te maken.

Nieuwe initiatieven ten behoeve van de beleefbaarheid, onderhoud of andere inzichten moeten niet op voorhand worden uitgesloten, maar een gedegen afweging moet hier gemaakt worden. Behoud van deze oude natuurgebieden staat voorop.



het Filosofendal

behoud openheid in de kommen

Behoud van het grootschalig en open karakter in de Ooijpolder is belangrijk. De grootschalige aaneengesloten open ruimten worden als karakteristiek aangemerkt. Deze gebieden zijn onbebouwd op Persingen en een enkele boerderij zoals De Plak na. Behoud van de openheid is van belang om de herkenbaarheid van de landschappelijke opbouw te waarborgen, naast de variatie in schaalgrootte ten opzichte van de oeverwal langs de Waal. Bij de vormgeving van (geleidelijke) ontwikkelingen in dit gebied is het van belang de schaalgrootte te behouden. Concreet betekent dit dat zeer terughoudend wordt omgegaan met het toevoegen van nieuwe erven voor agrarische bedrijven of burgerwoningen. Functieverandering en /of verbreding op bestaande erven is mogelijk, mits zorgvuldig wordt omgegaan met kwaliteiten en sprake is van een landschappelijk verantwoorde inpassing. Ook wordt terughoudend omgegaan met de realisatie van hoog opgaande beplanting (zoals wegbepanting, struweel of bossen). Opgaande wegbepanting dient vooral te worden toegepast langs de randen van de komgebieden op de overgang met de oeverwallen. Uitzondering daarop vormen de lange doorgaande noord-zuidlijnen in de komgebieden, die benadrukt worden door hoogopgaande beplanting. Dit om het rationele patroon te behouden en te versterken. Laagblijvende lijnvormige elementen zoals ruigtestroken en slootrandvegetaties langs randen van percelen zijn wel mogelijk. Dit levert een kwaliteitsimpuls op voor de ecologie en de belevingswaarde van het komgebied.



openheid langs de Kouwedijk



Persingen

Ze dragen bij aan de ecologische verbinding tussen stuwwal en uiterwaarden. Wanneer meerdere perceelsranden worden voorzien van ruigtestroken ontstaat een (aaneengesloten) ecologisch netwerken van groen. De toegankelijkheid kan doormiddel van bijvoorbeeld boerenlandpaden langs of over de percelen verbeterd worden.

Natte hooilanden en/of riet moerassen langs het Meertje zorgen voor extra waterberging in het gebied en zorgen voor diversiteit in de kom.

Persingen

Het gebied direct rondom Persingen en het buurtschap zelf vormen een geheel eigen omgeving in het open komgebied. De kenmerkende verhoogde ligging (op een rivierduin) is nog duidelijk waarneembaar. Het beleid richt zich dan ook op behoud van het aanwezige landschapsbeeld met een afwisseling van kenmerkende bebouwing, het kerkje en de verhoogde ligging. In vroegere tijden waren de kavels van Persingen waarschijnlijk ook omzoomd met heggen. Nieuwe hagen als landschapselement rondom Persingen kunnen een nieuwe landschappelijke functie krijgen als geleidend element langs wegen en wandelroutes. Een heg is duidelijk aanwezig, belemmert het uitzicht niet en verhindert ongewenste betreding.

Verder is het van belang om het kerkje van Persingen als vergezicht en oriëntatiepunt te handhaven. De recreatieve mogelijkheden kunnen worden afgestemd op de cultuurhistorische waarden. Uitsluitend extensieve recreatie, naast verbreding van agrarische bedrijvigheid is hier mogelijk.

behoud kleinschaligheid oeverwal

Op de oeverwallen wordt het beeld nagestreefd van een informeel landschap met grillige bebouwings- en kavelpatronen. Dit informele beeld wordt bevorderd door de aanwezigheid van relatief veel beplanting (veel scheerheggen) langs de wegen, langs de percelen en op de erven.

Op de oeverwal staan struweelhagen in greppels op de kavelgrenzen, met concentraties van hagen bij de Groenlanden, ten zuiden van Ooij en rond de Thornse Hof. Op de hoogste delen zijn restanten van oude meidoorn-scheerhagen te vinden, als voormalige veekeringen.



Deze hagenstructuur zal zich dus in de toekomst uitbreiden over de gehele oeverwal. De hagen kunnen bestaan uit onder meer elzenhagen, struweelhagen of meidoornhagen. Langs de hagen is het mogelijk om een padennetwerk aan te leggen, die aansluit routes in de uiterwaarden en op de boerenlandpaden in het komgebied. Zo ontstaat een bijzonder netwerk van wandelpaden door het buitengebied van Ubbergen.

Ook kunnen kansen worden benut om bij nieuwe ontwikkelingen, zoals erftransformatie, de aanplant van erfbeplanting meteen mee te nemen in de planontwikkeling.

Ook aan de dorpsranden zal het karakter van de oeverwal tot uiting worden gebracht, door de randen als een informele groene leefruimte vorm te geven en opgaande beplanting, bijvoorbeeld in de vorm van (hoogstam) fruitbomen, een belangrijke rol te geven. De fruitbomen in de nieuwe leefruimten dienen als verwijzing naar de vroegere teelt.



nieuwe groene leefruimte rondom dorpen

*nieuwe functies in historische complexen***kolken als dragers van de strijd tegen het water**

De landschappelijke opbouw van de gemeente als onderdeel van het rivierenlandschap met uiterwaarden, oeverwallen en komgebieden komt ook tot uiting in voormalige dijkdoorbraken. Bijzonder in de gemeente is het relatief grote aantal kolken die als restanten van die dijkdoorbraken in het landschap zijn achtergebleven. Hierdoor is niet alleen de invloed van de rivier als zodanig in het landschap zichtbaar, maar ook de strijd van de mens met het water. Aan kolken zijn soms zelfs mythen of sagen verbonden waardoor deze wateren een onderdeel zijn geworden van de lokale culturele geschiedenis.

Tegenwoordig vormen veel kolken bijna idyllische plekken in het landschap vanwege het kleinschalige samenspel van water, minimale beplanting en de beslotenheid van een dijk. De kolken vormen fraaie bezienswaardigheden die zich uitstekend lenen voor de ontwikkeling van natuurwaarden, als rustpunten in recreatieve routes en als aansprekende monumenten van een bewogen lokale geschiedenis. Het beleid is er dan ook op gericht deze kolken te behouden en te versterken en onderdeel uit te laten maken van het routenetwerk.

dynamiek van de uiterwaarden bewaren

Waterveiligheid, natuur en landschapsbeleving staan in de uiterwaarden voorop. Het behouden, versterken of zelfs uitbreiden van de natuurgebieden in de uiterwaarden zoals de Millingerwaard, de Kekerdomsche waard, Groenlanden en de Oude Waal is landschappelijk en ecologisch, maar ook toeristisch gezien van groot belang. De dynamiek die met de verschillende waterstanden in de rivier samenhangt, levert bijzondere vormen van natuur op. Behoud van dit aantrekkelijke landschap met specifieke kenmerken van het watererfgoed is dus het belangrijkste doel, waaraan alle functies, zoals natuur en recreatief medegebruik een bijdrage moeten leveren.



De toegankelijkheid, met name het struinen, is een belangrijk thema voor de uiterwaarden, naast natuurontwikkeling en waterbergingsmogelijkheden creëren. De karakteristieke en kenmerkende (voormalige) steenfabrieken vormen de enige gebouwde elementen in de uiterwaard. Deze complexen vertellen het verhaal van de vroegere steenfabricage. Nieuwe functies op dit soort terreinen behoort tot de mogelijkheden. De terreinen van de voormalige steenfabrieken worden de nieuwe recreatieve concentratiepunten en de ecologische pleisterplaatsen van de gemeente.

Het Reomieterrein zal het voornaamste concentratiepunt worden en zal fungeren als nieuwe trekker in het gebied. Horeca, dag- en of verblijfsrecreatie is hier mogelijk. Slapen in een voormalige ringoven, cultuurhistorie van dichtbij beleven, iets proeven van de sfeer van noeste arbeid van weleer.



Andere vormen van kleinschalige bedrijvigheid zijn hier ook voorstelbaar, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de primaire functie van het concentratiepunt. Ook moet voldaan worden aan de voorwaarden die in het algemeen gelden voor het toelaten van kleine bedrijven in vrijkomende bebouwing in het buitengebied. De overige terreinen van de steenfabrieken worden benut als ecologische pleisterplaatsen voor low profile verblijfsrecreatie samen. Door de verhoogde ligging kan het complex fungeren als vliedberg. De vliedberg is een verhoogde schuilplaats voor de flora en fauna in de uiterwaard. De karakteristieke overgebleven constructie kan voorzien worden van een overkapping waaronder de dieren kunnen schuilen ten tijde van hoog water of extreme weersomstandigheden. Low profile verblijfsrecreatie is hier ook mogelijk. Slapen boven de grote grazers uit de uiterwaarden is een bijzondere beleving (zie afbeelding op pagina 29).

Bij alle ontwikkelingen in de uiterwaarden zijn vergezichten, ook over de rivier heen, mede bepalend voor de vormgeving, waarbij beleving vanaf de dijk als belangrijke factor moet worden meegewogen.

Hiernaast zijn de uiterwaarden onderdeel van het Nederlandse deel van een Europees netwerk van natuurgebieden, Natura 2000. Voor de natuurvisie op de uiterwaarden is het daarom van belang dat er strikte Europese richtlijnen gelden voor alle initiatieven binnen dit gebied (met uitzondering van enkele hoogwatervrije terreinen).

Dat wil zeggen dat voor elk project of plan dat niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van de uiterwaarden, maar afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor het gebied, een 'passende' beoordeling moet worden gemaakt.

alternatieve energie

De huidige fossiele energiebronnen raken in de toekomst op en de manier waarop de mens gebruik maakt van deze fossiele brandstoffen als energie heeft een slechte invloed op het milieu. Een toekomstig tekort dreigt. De gemeente erkent dit tekort en wil de opwekking van alternatieve energie, met uitzondering van windenergie, en aanleg van glasvezelverbindingen ruimtelijk faciliteren, mits passend in het waardevolle landschap.



4.2.2 stimuleren vitale agrarische sector

De landbouw is de belangrijkste gebruikersfunctie in het buitengebied van de gemeente. Functioneel gezien heeft de landbouw een sterke binding met het buitengebied en hoort zij in dat gebied thuis. Het beleid is er dan ook op gericht de bestaande landbouw voldoende mogelijkheden te bieden voor een economisch en milieuhygiënisch duurzame agrarische bedrijfsvoering, binnen de randvoorwaarden die de bescherming van natuur- en landschapswaarden stelt en rekening houdend met andere gevestigde belangen in het buitengebied. Nieuwe natuurontwikkelingsprojecten zijn dan ook in principe niet gewenst.

De visie biedt ruimte voor veranderingen in de agrarische sector. De visie gaat ervan uit dat de agrarische sector vooral in de kom (Circul van Ooij) en het gebied tussen Leuth en Kekerdom zal voortbestaan en dat daar schaalvergroting zal gaan plaatsvinden.

Een vitale agrarische sector is van belang voor behoud en versterking van landschappelijke waarden. Vooral bij vitale bedrijven is ruimte om te investeren in landschappelijke kwaliteit. Het agrarisch grondgebruik is sterk bepalend voor het landschapsbeeld. De kom is ingericht op een goed functionerend agrarisch landschap en zal zijn openheid behouden (zie hiervoor). De kom biedt namelijk goede voorwaarden voor de uitoefening van agrarische bedrijven (goede ontsluiting, bodemopbouw, weinig belemmeringen). Met name de schaal van de ruimte en de mate van openheid worden sterk door ontwikkelingen in de agrarische sector beïnvloed.

De verwachting is dat in de toekomst in de kom (Circul van Ooij) en het gebied tussen Leuth en Kekerdom minder agrariërs zullen zijn. De agrariërs die er zijn zullen beschikken over een groter areaal grond en de bedrijven zelf zullen ook groter zijn (met name in de open kom van de Ooijpolder en tussen Leuth en Kekerdom). Het is van groot belang deze schaalvergroting zorgvuldig in te passen in het landschap. Denk daarbij aan het respecteren van oude kavelgrenzen, investering van ondernemers in het landschap en de aanleg van boerenwandelpaden.



bestaande agrarische bedrijven buitengebied

De grotere bouwkavels van goed functionerende agrarische bedrijven zullen met name buiten de open kom van de Ooijpolder liggen. Uitbreiding van bestaande agrarische bedrijven is mogelijk. Voor deze uitbreidingsmogelijkheden sluit voorliggende visie aan bij het bestemmingsplan Buitengebied 2003. Nieuwvestiging van grondgebonden bedrijven is toegestaan, mits gebruik wordt gemaakt van een bestaand agrarisch bouwperceel. Voor de agrariërs (met name grondgebonden) op de oeverwal wil de gemeente de huidige bedrijven hun bedrijfsvoering voort laten zetten en zo mogelijk laten uitbreiden. Er is geen ruimte geboden aan nieuwe niet-grondgebonden bedrijven (containerteelt, glastuinbouw, champignonkwekerij, intensieve veehouderij e.d.), omdat dit type bedrijvigheid de kleinschaligheid van de oeverwal teveel aantast, maar ook de mogelijkheid voor functiemenging beperkt. Verplaatsing van bestaande niet-grondgebonden bedrijven is toegestaan, mits deze bedrijven zorgvuldig landschappelijk worden ingepast en de noodzaak is aangetoond.

nevenactiviteiten

Verder wil de gemeente ruimte bieden voor verbreding van de agrarische sector. Verbreding betekent dat ondergeschikte nevenfuncties zijn toegestaan. Hierbij kan gedacht worden aan kamperen bij de boer, verkoop eigen producten, bed & breakfast, etc. Voor deze verbreding sluit de structuurvisie aan bij het bestemmingsplan Buitengebied 2003. Maatwerk is hierbij belangrijk.



verbreding agrarische sector

Voor het voortbestaan van de sector is het van belang dat innovatieve maatregelen worden bedacht en uitgevoerd. Het puur alleen verbreden van de bedrijfsvoering door verschillende economische activiteiten op het bedrijf te combineren, is niet voldoende. Bij verbreding gaat het om een combinatie van verschillende agrarische activiteiten, maar ook niet-agrarische activiteiten zoals allerhande kleinschalige bedrijvigheid al of niet in de recreatieve sfeer. Een combinatie van agrarische en recreatieve activiteiten heeft als voordeel dat de agrariër indirect inkomsten kan genereren uit een voor recreatie aantrekkelijk landschap. De motivatie om het landschap te onderhouden kan hierdoor worden versterkt.

vrijkomende agrarische bebouwing

Door steeds strenger wordende milieueisen en marktontwikkelingen zal een aantal bedrijven genoodzaakt zijn te stoppen. De melkveehouderij vormt de belangrijkste landbouwsector binnen de gemeente. Het is aannemelijk dat vooral melkveehouderijen de komende jaren zullen stoppen. De gebouwen van de agrarische bedrijven die gestopt zijn, en waarvoor geen andere agrarische bedrijven belangstelling hebben getoond, kunnen een nieuwe functie krijgen. De kleinere boerderijen op de voormalige erven worden hergebruikt als een burgerwoning. Waar veel gebouwen zijn gesloopt, kan een tweede burgerwoning worden gerealiseerd. In sommige gevallen kunnen in de bestaande gebouwen naast de burgerwoning zich kleine bedrijven vestigen of kunnen op de oeverwal recreatieve voorzieningen (pleisterplaatsen) een plek krijgen.



In alle gevallen zijn karakteristieke gebouwen gehandhaafd en heeft een fraaie landschappelijke inpassing plaats gevonden.

Bij grote moderne boerderijen ligt hergebruik voor bedrijfsdoeleinden meer voor de hand, temeer daar het afbreken van grote moderne bedrijfsgebouwen als kapitaalvernietiging wordt beschouwd. Overigens kunnen ook kleine oude bedrijven een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor diverse soorten bedrijvigheid vormen.

Voorbeelden daarvan zijn ateliers, dierenpensions, verblijfsrecreatie en horeca. Vaak speelt de directe omgevingsstructuur (afstand tot bebouwde kom) een beslissende rol in de uiteindelijke functie. Uitgangspunt is dat de functies naar aard en schaal passend zijn in het buitengebied.

Hergebruik van de agrarische gebouwen heeft als belangrijkste voordelen dat onnodige kapitaalvernietiging wordt voorkomen, dat cultuurhistorische waardevolle en karakteristieke bebouwing bewaard kan blijven en dat de lokale werkgelegenheid en leefbaarheid wordt gestimuleerd. Indien sprake is van hergebruik, dan mag dit alleen plaatsvinden als bestaande agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt en sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Maatwerk is in alle gevallen van groot belang en het behouden of versterken van de ruimtelijke kwaliteit staat daarbij voorop.

4.3 cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorische objecten en structuren, zoals oude dijken, kolken, (relicten van) kastelen, villa's, oude steenfabrieken, oude dorpslinten, stedenbouwkundige ensembles e.d. geven de omgeving een extra dimensie vanwege hun verwijzing naar het verleden. Cultuurhistorie verschaft een gebied een eigen identiteit. De objecten zijn vanuit hun intrinsieke waarde vaak het behouden waard, maar ook vanwege hun attractieve waarde voor recreatie in het gebied.

Het is van belang niet alleen de objecten zelf te behouden en te beschermen, maar ook de directe omgeving ervan, omdat het object en de omgeving vaak nauw met elkaar verbonden zijn. Naast het object zelf, is het evenzeer van belang de geschiedenis van het object te behouden. Daarnaast is het beleefbaar maken van de objecten van belang voor de herkenbaarheid. De verhalen er achter moeten bewaard blijven. De gemeente wil stimuleren dat deze verhalen die verbonden zijn met de cultuurhistorische objecten bekend blijven of opnieuw bekend worden.



villa's (Montana) kenmerkend voor de stuwwal

De gemeente heeft beleid waarmee de archeologische waarden beschermd worden. Belangrijke cultuurhistorische waarden zijn vastgelegd in een cultuurhistorische waardenkaart (CHW). Het behoud of de versterking van deze waarden wordt afgewogen bij ruimtelijke ordeningsvraagstukken. Ook op de visiekaart zijn cultuurhistorische objecten/ elementen opgenomen, zodat bij ruimtelijke ontwikkelingen aandacht is voor het cultuurhistorisch erfgoed. Daaronder vallen ook de terreinen van de (voormalige) steenfabrieken. De aanduiding op de kaart geeft geen uitsluitel over de vraag of op de locatie van de aanduiding dergelijke objecten of elementen aanwezig zijn. Voor aanwijzing van monumenten is een andere procedure voorgeschreven.

Door het behouden en versterken van de objecten en structuren in hun context en het bekend maken van de verhalen die eraan verbonden zijn wordt de geschiedenis meer een onderdeel van de beleving van de omgeving waarin men woont, verblijft of recreëert. Zo herinnert een kolk met een slingerende dijk er omheen aan woestere tijden van weleer in de strijd tegen het water. De steenfabrieken met herkenbare schoorstenen zijn onlosmakelijk verbonden met de grondstofrijke uiterwaarden langs de Waal. De wederopbouw-wijken herinneren aan de verwoestende Tweede Wereldoorlog en de wederopbouwperiode daarna. Herkenbare en toegelichte cultuurhistorische objecten versterken de identiteit, herkenbaarheid en de leesbaarheid van het Ubbergse landschap en zorgen ervoor dat mensen zich verbonden voelen met het landschap.



In de gemeente Ubbergen zijn de volgende objecten en gebieden het behouden waard:

- Kolken (als gevolg van dijkdoorbraken);
- Kerken, kastelen, landhuizen en villa's;
- Cultuurhistorisch waardevolle terreinen en relictten van steenfabrieken;
- Klei- en zandwinputten vanuit de steenfabriecage en de bijbehorende smalsporen;
- Historische boerderijen op verhoogde woonplaats of pol;
- Waterstaatkundige werken en dijken (als verwijzing naar de strijd tegen het water);
- Objecten en elementen vanuit het oorlogsverleden zoals een landweer, de frontlinie van 1945, verdedigingswerken van de IJssellinie of zelfs vanuit de Romeinse tijd;
- De stedenbouwkundige structuur en kenmerkende bebouwing van de oude dorpskernen en dorpslinten;
- Wederopbouwgebieden;
- Scheerheggen;
- Verkavelingsgrenzen (historisch)

Bijzondere cultuurhistorische elementen en bepalend in het gebied zijn de terreinen van de (voormalige) steenfabrieken, restanten van de oude smalsporen naar de kleiwinputten en de putten zelf. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is behoud van deze elementen van belang voor de identiteit van het gebied.

Aansluitend op deze structuur kan het kenmerkende heggenlandschap op de oeverwal met een padenstructuur versterkt worden. De overgangen tussen verschillende landschappen worden zo beleefbaar gemaakt. Vanuit het kleinschalige heggenlandschap (oeverwal) heeft men zicht over het open komgebied, dat toegankelijk is via boerenlandpaden. Het padennetwerk voert langs kolken, oude boerderijen, over dijken, langs heggen en door de beboste gebieden op de flanken van de stuwwal met al haar rijkdom. De gemeente beschikt daarmee over een uniek netwerk door de gehele gemeente die de cultuurhistorie beleefbaar maakt.

De voormalige stuw in de Waal tussen de Groenlanden en Bemmelen, als onderdeel van de immense verdedigingslinie de IJssellinie, kan wellicht beleefbaar gemaakt worden. Dit geheim uit de Koude Oorlog kent nog weinig bekendheid, maar kan de identiteit van het gebied, samen met de bouwwerken aan de dijk, vergroten. Elk landschapstype heeft zijn specifieke kenmerken, samenhangend met de context en periode waarin het is ontstaan. Oeverwallen kunnen gekenmerkt worden door bochtige patronen en veel randbeplanting, terwijl kommen veelal heel rationeel zijn uitgevoerd. De uiterwaarden en de stuwwallen vormen daar weer groene randen omheen. Behoud of versterking van contrasten in het landschap is dan ook van belang voor de vergroten van de cultuurhistorische waarde van het gebied. Naast het geroemde historische cultuurlandschap van Ubbergen kent ook het archeologisch erfgoed zijn potentie voor toerisme en recreatie. Vindplaatsen kunnen in het veld zichtbaar worden gemaakt op tal van ruimtelijke manieren. Informatievoorziening is erg belangrijk om beleefbaar te maken wat er te zien is. Gedacht kan worden aan fietsroutes, maar ook aan informatiepanelen ter plekke. Een combinatie van informatievoorziening over cultuurlandschappelijke, archeologische en natuurwaarden heeft daarbij de voorkeur. Kortom benut bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen cultuurhistorische waarden. De ontwikkeling wordt veel aantrekkelijker wanneer kenmerken van het Ubbergse landschap worden gebruikt en kan daardoor bijdragen aan de identiteit van het gebied.



4.4 wonen, werken en voorzieningen

4.4.1 algemeen

De gemeente wil een aantrekkelijke, leefbare woongemeente met veel landschappelijke kwaliteiten zijn. De reeds aanwezige bijzondere landschappelijke kwaliteiten wil de gemeente op een verantwoorde wijze benutten voor kwalitatief goed wonen. Bij een leefbare woongemeente horen de volgende ambities:

Totaalvisie Wonen, Werken en Voorzieningen **Visie op wonen**

- Leefbare aantrekkelijke woongemeente in een aantrekkelijke omgeving;
- Betaalbaar wonen voor jong en oud.

Visie op werken

- Kleinschalige lokale bedrijvigheid.

Visie op voorzieningen

- Samenhangend aanbod, compact, multifunctioneel ruimtegebruik en een integrale ontwikkeling.

Visie op ruimtelijke kwaliteit

- Afronding dorpen en buurtschappen versterken;
- Ruimtelijke structuren in de dorpen en buurtschappen versterken;
- Relatie buitengebied met dorp en buurtschap verbeteren.

Totaalvisie Welzijn en Zorg

Visie op sociale kwaliteit

- Aanwezige sociale structuren ondersteunen;
- Preventief de gezondheidssituatie en het welbevinden van inwoners verbeteren;
- Betrokkenheid bewoners, organisaties monitoren en stimuleren;
- Kwetsbare gezinnen en inwoners begeleiden.

Visie op fysieke kwaliteit

- Vaststellen basisvoorzieningenniveau per kern;
- Samen meer mogelijk maken door een kerngerichte integrale benadering;
- Versterken van aanwezige kwaliteit.

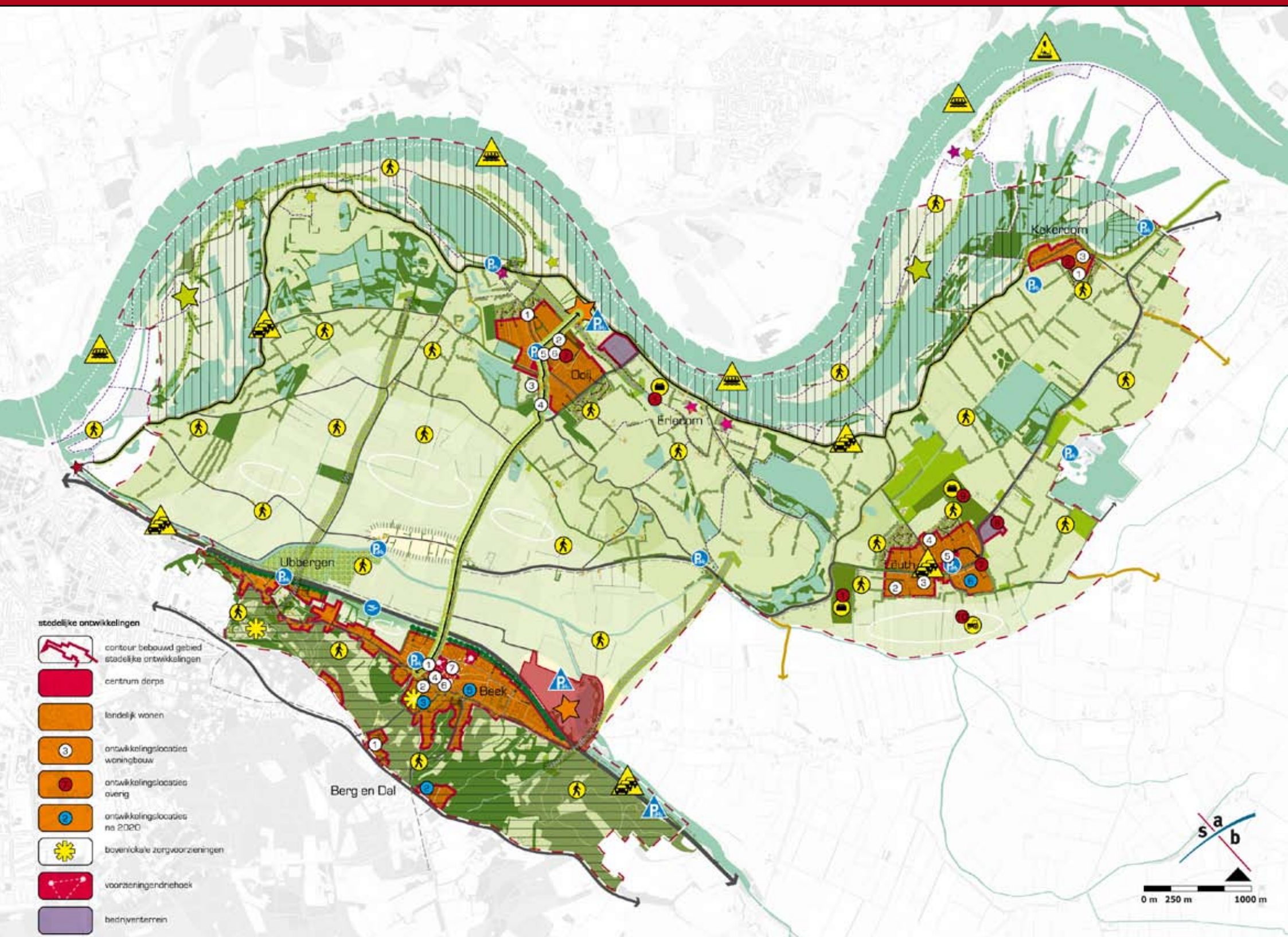
Visie op veiligheid

- Openbare ruimte veilig inrichten (verantwoord verlicht, veilig verkeer, goed onderhouden);
- Kwaliteit van het milieu op hoog niveau (lucht, geluid, bodemkwaliteit, afval);
- Handhaven van de gestelde regels.

In de volgende paragrafen wordt per kern een nadere (ruimtelijke) uitwerking hieraan gegeven.



Beek op de flank van de stuwwal



4.4.2 Beek

Beek is een levendige woonplaats met een sterk imago. Beek heeft als centrumdorp van de gemeente Ubbergen een belangrijke voorzieningenfunctie. Een bijzonder element bij deze voorzieningen is een samenhangend aanbod van wonen, welzijn en zorg in de zogenaamde voorzieningendriehoek. Hiermee wordt ingespeeld op de gevolgen van de vergrijzing. Beek is een leefbaar dorp voor iedereen. Dat is ook in de toekomst belangrijk, in verband met de gewenste gemêleerde bevolkingsopbouw.

De woningbehoefte in Beek zal de komende jaren mede bepaald worden door mensen met een zorgbehoefte. Immers door de verwachte extramuralisering rond 't Höfke (onderdeel van Kalorama) neemt de behoefte aan zorgwoningen toe.

voorzieningen

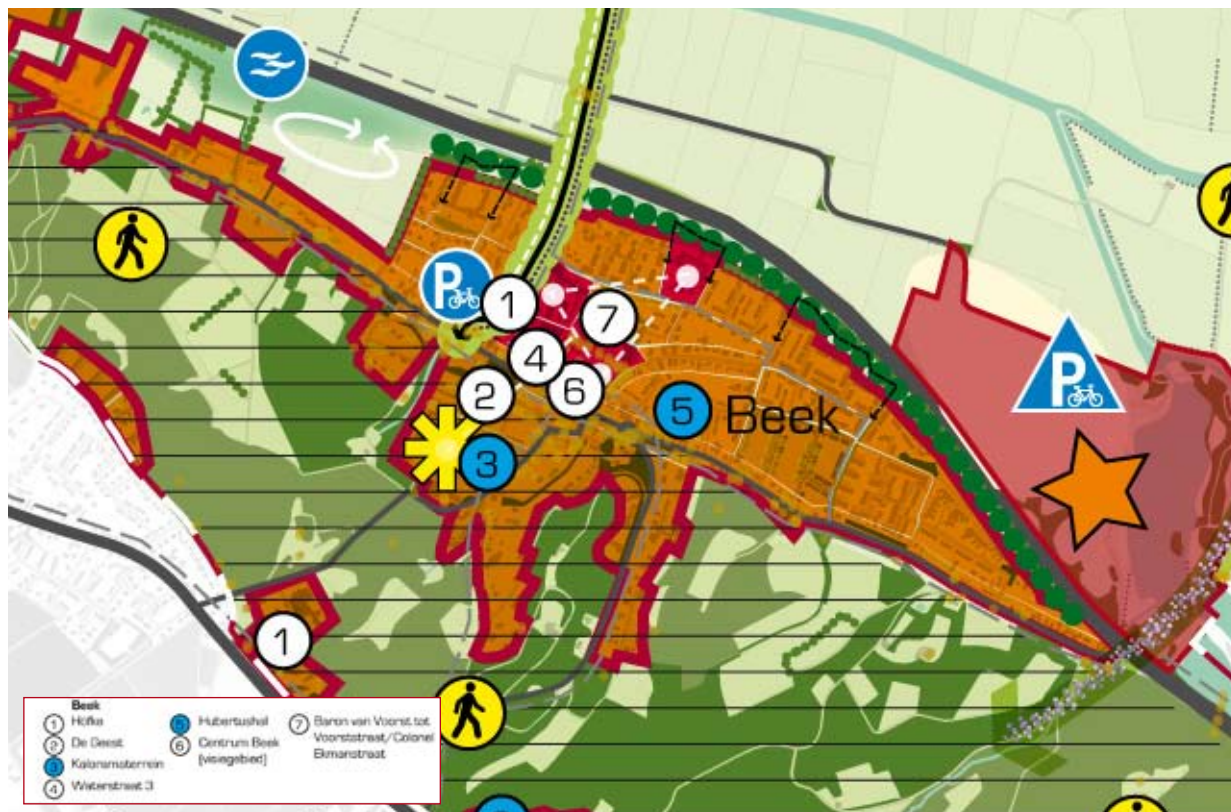
Binnen de bovengenoemde voorzieningendriehoek streeft de gemeente naar samenhangende ontwikkelingen op het terrein van wonen (woon-, zorg-, beschutte- en clusterwoningen), welzijn en zorg. Hoewel buiten de 'driehoek' gelegen vervult Kalorama een belangrijke functie in de zorginfrastructuur van Beek. Een verdere uitbouw van de voorzieningendriehoek berust op de samenwerking tussen Kalorama, woningcorporatie Oosterpoort en de gemeente. In Beek streeft de gemeente naar verdere winkelconcentratie, wat tot uiting komt in het centrumplan dat in ontwikkeling is. Hiermee kan het karakter en de uitstraling van het centrumgebied worden versterkt. Bovendien wil de gemeente met concentratie de voorzieningen en detailhandel behouden en blijvend draagvlak genereren met de supermarkt als trekker.

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). De supermarkt (PlusMarkt) fungeert als trekker.

Voor een betere aansluiting op (toekomstige) woonwensen zet de gemeente in op een versterking van de verschillende woonmilieus. Bij een aantal woonmilieus gaat het met name om de omzetting van niet-woonfuncties naar wonen (functieveranderingslocaties). Verder zet de gemeente in op een transformatie van woonmilieus die (op termijn) niet meer voldoen aan de woonwensen, hierbij gaat het om de besloten woonmilieus.

Bij besloten woonmilieus die grenzen aan het (nieuwe) centrumgebied richt de gemeente zich op verdichting van het woonmilieu door stapeling van (een beperkt aantal) woningen. Wonen in en aan het centrum in hogere dichtheden maakt het voorzieningencentrum voor meer mensen op korte afstand bereikbaar. Bovendien komt deze 'oprekking' van het centrumdorpse woonmilieu de levendigheid en de uitstraling van het centrum ten goede. De uitbreiding van het centrum vindt plaats binnen de 'voorzieningendriehoek'. Vrijkomende detailhandelsbestemmingen buiten het centrumgebied zullen worden omgezet naar wonen. Verder van het centrumgebied zet de gemeente in op verdunning en herstructurering door middel van sloop en nieuwbouw. Hier biedt Beek meer ruimte aan de ontwikkeling van groener en ruimer woonmilieu.

Aan de noordrand van het dorp zal een groene leefruimte tot ontwikkeling komen. De groene ruimte is inmiddels aangelegd, maar zal nog tot volledige wasdom moeten komen. Deze leefruimte vormt het overgangsgebied tussen dorp en buitengebied. De groene leefruimte wordt een belangrijke ontmoetingsplek voor de dorpsbewoners.



structuurvisie Buitengewoon Ubbergen: Beek

Hier is ruimte voor spelen, hond uitlaten, een korte wandeling en natuureducatie. De dorpsbewoners spelen ook een belangrijke rol bij het beheer.

ontwikkelingsrichting

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

Accenten in dit programma zijn:

- Toevoeging van middeldure huurwoningen en goedkopere en middeldure koopwoningen om de doorstroming op gang te brengen;
- Toevoeging van woonzorgwoningen en beschutte woonvormen om de vraag van ouderen (inclusief de extramuralisering) op te vangen.

De landschappelijke en ecologische waarde van de beboste stuwwalhelling, de beken en het open poldergebied beperken de ontwikkelingsmogelijkheden van Beek tot de invulling van inbreidings, herstructurerings- en functieveranderingslocaties. De gemeente draagt er zorg voor dat bij de invulling van locaties in Beek, zoals De Geest, de Waterstraat, het centrum van Beek, en de Baron van Voorst tot Voorstraat/Colonel Ekmanstraat, een duidelijke relatie wordt gelegd met lokale kwaliteiten als water, reliëf en karakteristieke bebouwing (villa's). Voor een versterking van de ruimtelijke hoofdstructuur van het dorp geeft de gemeente bijzonder aandacht aan:

- De entree van het dorp;
- De route naar het centrum;
- Een groene leefruimte aan de noordzijde;
- Het open houden van het zicht op de stuwwal, vanaf de ruimtelijke dragers van de structuur van Beek;

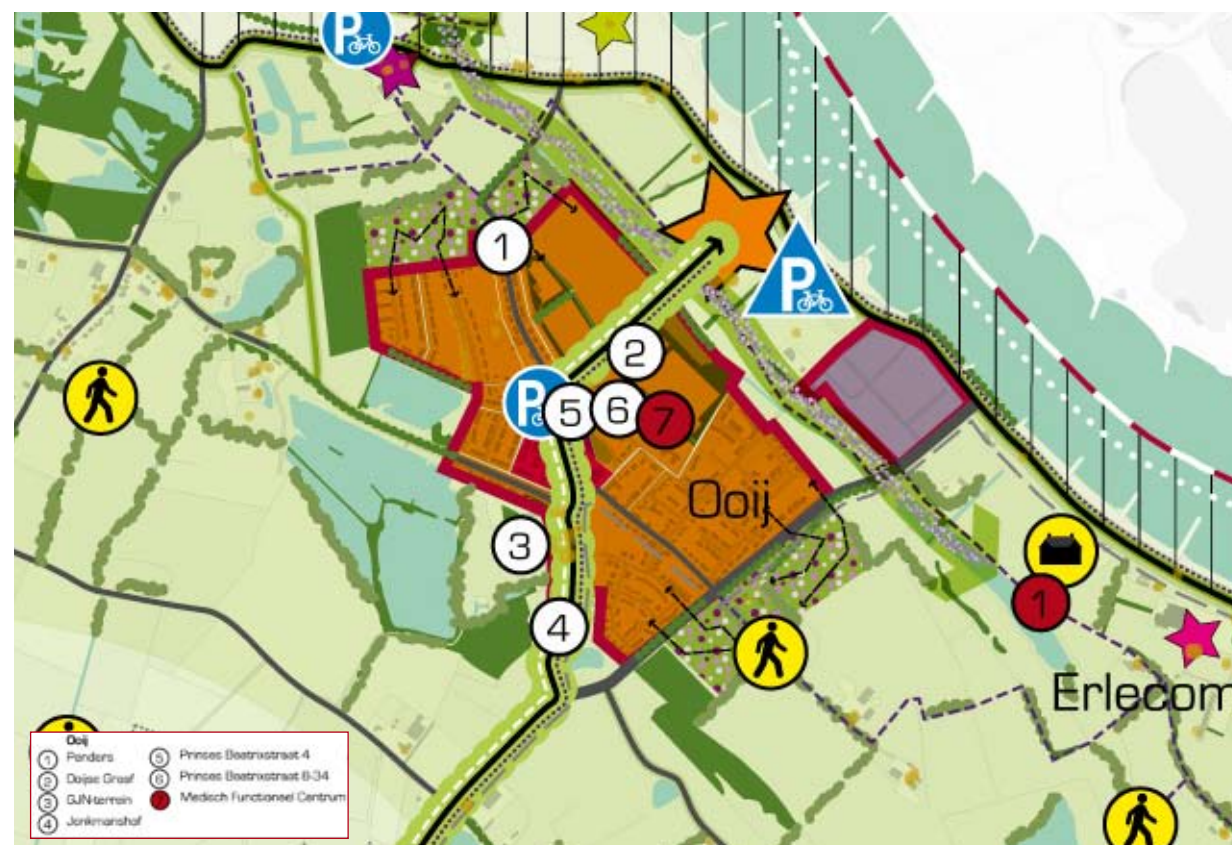
Op deze manier geeft de gemeente vorm aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit in Beek.

4.4.3 Ooij

Ooij is de afgelopen jaren sterk gegroeid vooral als gevolg van de beperkte bebouwingsmogelijkheden in Beek en de gunstige ligging ten opzichte van Nijmegen. Desondanks is Ooij, na Beek, het meest vergrijsde dorp in de gemeente. Nog altijd bestaat behoefte aan aanvullende nieuwbouw, hetgeen samenhangt met de behoefte van jongeren in Ooij aan betaalbare woningen. De gemeente wil in Ooij in het bijzonder aandacht geven aan de huisvesting van starters en senioren (woonzorgcombinaties). Door de oplevering van verschillende zorgwoningen in Ooij, is voor de korte termijn voorzien in de behoefte aan 'zelfstandig wonen met zorgmogelijkheid'.

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

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



structuurvisie Buitengewoon Ubbergen: Ooij

voorzieningen

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

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

Voor lokaalverzorgende bedrijvigheid heeft de gemeente bij Ooij het bedrijventerrein De Bouwkamp ontwikkeld. Op dit bedrijventerrein is nog beperkt ruimte voor nieuwe lokaal verzorgende bedrijven, maar ook voor vestiging van startende ondernemers en verplaatsing van bestaande bedrijven binnen de gemeente onder andere vanuit milieuoogpunt.

De verplaatsing van woononvriendelijke bedrijvigheid uit de dorpen naar dit bedrijventerrein is inmiddels zo goed als afgerond. Het bedrijf Penders in Ooij is weliswaar verplaatst naar dit bedrijventerrein maar de oude bedrijfsbebouwing aan de Koningin Julianalaan dient nog gesaneerd te worden. Deze bebouwing conflicteert nu met de omliggende woonfunctie en de landschappelijk fraaie ligging van Ooij. Het voornemen is om op deze bedrijfslocatie dan enige woningen te bouwen. Het bedrijventerrein is inmiddels nagenoeg (op één kavel na) uitgegeven. Op dit moment (2011) is er geen behoefte om het bedrijventerrein uit te breiden.

ontwikkelingsrichting

In Ooij ligt een opgave om de bestaande woningvoorraad een grotere toekomstkwaliteit te geven; aansluitend bij de behoefte. Voor een betere aansluiting op (toekomstige) woonwensen zet de gemeente in op een versterking van een centraal en levendig woonmilieu. De gemeente kiest voor concentratie van voorzieningen. Rond het Reiner van Ooijplein biedt de gemeente de mogelijkheid het centrummilieu uit te breiden en streeft daarbij naar meer ruimtelijke kwaliteit.

In de meer besloten woonmilieus die grenzen aan het centrum richt de gemeente haar inspanningen op transformatie naar een centraal en levendig woonmilieu door herstructurering en verdichting. Transformatie van woonmilieus die op de langere termijn niet meer voldoen aan de woonwensen. In de besloten woonmilieus aan de noordwestzijde van Ooij zet de gemeente in op transformatie door middel van sloop en nieuwbouw. Zo ontstaat ruimte voor de ontwikkeling van een ruimer en groener woonmilieu. Daarnaast zet de gemeente in op een uitbreiding van het landelijk wonen en het wonen in groene wijken aan de noordoostzijde van het dorp.

Ooij zal naar verwachting nog groeien en dat betekent ook een toenemende woningbehoefte, van verschillende groepen woningzoekenden. Locaties hiervoor zijn onder meer Penders, Ooijse Graaf, Jonkmanshof en het GJN-terrein. De gemeente streeft naar een gedifferentieerd programma, zodat er voor verschillende groepen op de woningmarkt keuzemogelijkheden zijn.

Accenten in dit programma zijn:

- Toevoeging van middeldure huurwoningen en goedkopere en middeldure koopwoningen om de doorstroming op gang te brengen;
- Toevoeging van woonzorgwoningen en beschutte woonvormen om de vraag van ouderen (inclusief de extramuralisering) op te vangen;
- Het Reomietterrein ontwikkelen tot concentratiepunt voor recreatie. Andere vormen van kleinschalige bedrijvigheid zijn hier voorstelbaar, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de primaire functie van concentratiepunt. Ook moet voldaan worden aan de voorwaarden die in het algemeen gelden voor het toelaten van kleine bedrijven in vrijkomende bebouwing in het buitengebied.



voorzieningen aan het Reiner van Ooijplein

4.4.4 Leuth

Leuth is van oudsher een agrarische gemeenschap. Met de opkomst van de baksteenindustrie vestigden fabrieksarbeiders zich in het dorp. In de Tweede Wereldoorlog is een groot deel van het dorp verwoest. Na de oorlog is Leuth herbouwd. Nu is Leuth vooral een woondorp met veel 'standaardeengezinswoningen'. Hierdoor hebben delen van Leuth een eenzijdige uitstraling. Vooral 'kleine' eengezinswoningen zijn er veel. De belevingswaarde en daarmee aantrekkingskracht van Leuth is gebaat bij het vergroten van variatie aan woonbuurten en woningen. Deze variatie biedt bewoners van het dorp de kans om binnen het dorp te blijven wonen, ook als hun huishoudenssituatie wijzigt. De gemeente wil zo inspelen op veranderende woonwensen, vanwege gezinsvorming, uit huis gaan van kinderen, gezondheid of inkomensverandering.

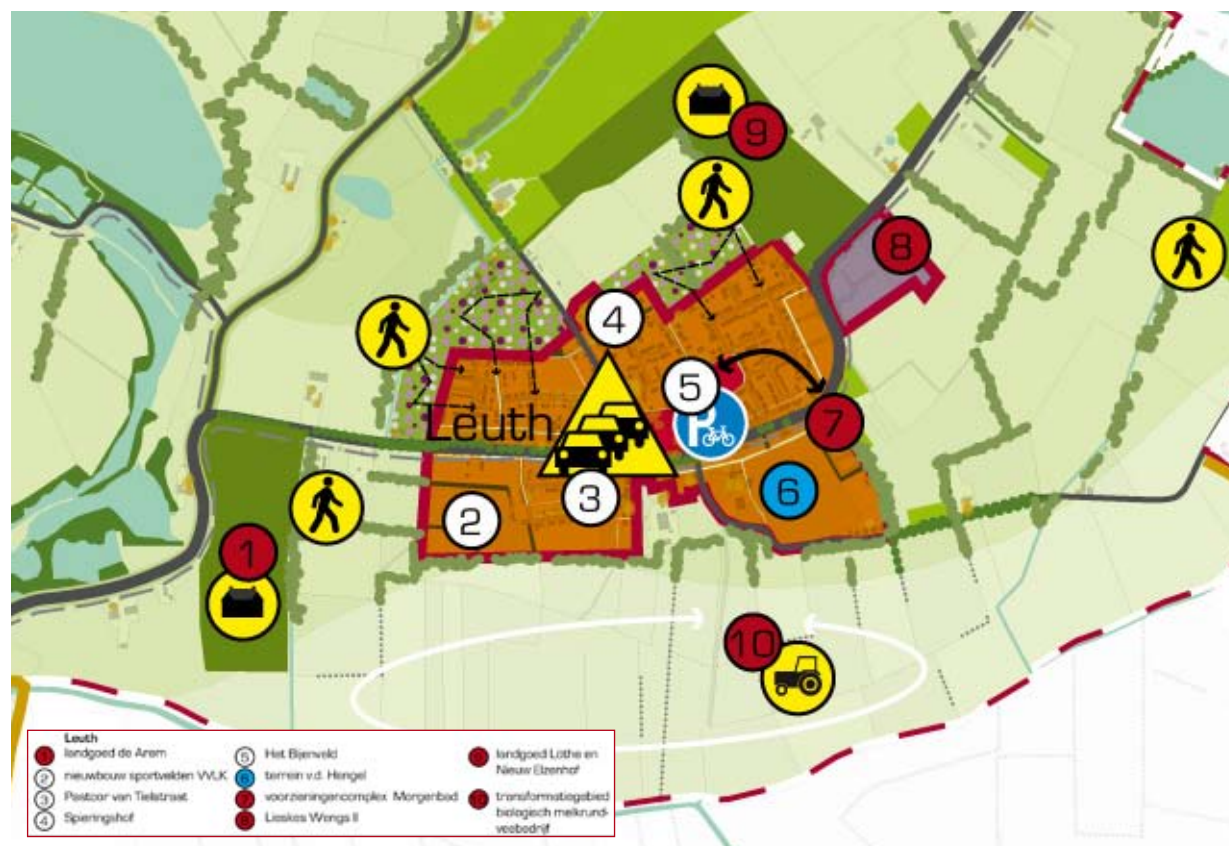
voorzieningen

Leuth beschikt over een gevarieerd voorzieningenaanbod variërend van verenigingsgebouwen (Vriendenkring en DES), tot gezondheidscentrum. Ook zijn er onderwijs, kinderopvang en sportvoorzieningen. Ook hier geldt dat clustering van voorzieningen noodzakelijk is. Flexibiliteit is daarbij uitgangspunt om in te kunnen spelen op ontwikkelingen in de bevolkingssamenstelling en veranderende behoeften. Speciale aandacht zal nodig zijn voor de gevolgen van de vergrijzing. In combinatie met het gezondheidscentrum zullen hiervoor mogelijkheden moeten worden gecreëerd. Bij de Hoge Kamp zullen, in het kader van de realisatie van een groene leefruimte, speel- en ontmoetingsmogelijkheden worden gerealiseerd. Ook bij de ontwikkelingen van de landgoederen zal hiervoor aandacht zijn. Met de verplaatsing van lokale bedrijven naar bedrijventerrein Lieskes Wengs en winkelpanden naar het nieuwe centrum ontwikkelt Leuth zich verder tot woondorp. De gemeente stimuleert verhuizing van bedrijven en winkels die niet passen in het woongebied.

Leegkomende bedrijfsbebouwing kan dan benut worden voor woningbouw. De gemeente stimuleert de vestigings-mogelijkheden van bedrijven op Lieskes Wengs. Door uitbreiding van het bedrijventerrein met circa 1 hectare is er voldoende toekomstige ruimte voor startende, lokaalverzorgende bedrijven en voor verplaatsing van bestaande bedrijven binnen de gemeente, onder andere vanuit milieuoogpunt. Daarnaast biedt de gemeente onder voorwaarden vestigingsmogelijkheden voor zogenaamde bedrijven aan huis in de dorpen. Momenteel werkt de gemeente aan de vernieuwing van het voorzieningencentrum van Leuth. Hiermee verwacht de gemeente het draagvlak voor deze voorzieningen te vergroten en een bijdrage te leveren aan de lokale werkgelegenheid.

ontwikkelingsrichting

De veranderende woonwensen betekent vooral de behoefte aan transformatie van woonmilieus (ruimtelijke ingrepen). Daarnaast speelt ook de behoefte aan nieuwe woonzorgvormen, samenhangend met de vergrijzing die optreedt. Voor een betere aansluiting op (toekomstige) woonwensen zet de gemeente in op een versterking van een centraal en levendig woonmilieu. Bij voorzieningenmilieus die grenzen aan het centrumgebied richt de gemeente haar inspanningen op verdichting van het woonmilieu door het benutten van inbreidingslocaties. Verder zet de gemeente in op transformatie van woonmilieus die (op termijn) niet meer voldoen aan de woonwensen. Het gaat dan om meer besloten woonmilieus.



structuurvisie Buitengewoon Ubbergen: Leuth

In de besloten woonmilieus die liggen aan de Bredestraat en de zuidzijde van de Steenheuvelsestraat-Botsestraat zet de gemeente in op verdunning en herstructurering door middel van sloop en nieuwbouw. Hier biedt Leuth meer ruimte aan de ontwikkeling van een ruimer en groener woonmilieu. Op termijn speelt de mogelijkheid van woningbouw op de locatie van de huidige sportvelden en de verplaatsing van deze sportvelden naar het voorzieningencentrum bij het Morgenbad. Als deze transformatie vorm krijgt zal ook het biologische melkrundveebedrijf worden verplaatst.

Deze ontwikkeling, genaamd Leuth Zuid, met circa 150 woningen is van belang om ook op de lange termijn tegemoet te kunnen komen aan de toekomstige woningvraag enerzijds en anderzijds om een financieel haalbaar plan te kunnen realiseren waarin sociale, maatschappelijke en sportvoorzieningen een nieuwe plek kunnen krijgen waar deze voorzieningen elkaar kunnen versterken en zo de kwaliteit van leven in Leuth op peil houden.

Andere ontwikkellocaties in Leuth zijn onder andere de Pastoor van Tielstraat, Bijenveld, Spieringshof en het bedrijventerrein Lieskes Wengs II. Daarnaast wordt rondom Leuth nog een aantal landgoederen ontwikkeld. Deze landgoederen, de Arem, Lötje en Nieuw Elzenhof kunnen bijdragen aan de ontwikkeling overgang naar het landschap, de eerder genoemde groene leefruimten.

Op basis van het bouwprogramma zal de bevolkingsontwikkeling van Leuth stabiliseren. Voor Leuth is het gewenst om huishoudens met kinderen te huisvesten. Een positief effect van de groei van het aantal huishoudens met kinderen is het daaraan gekoppelde draagvlak voor vrijwilligerswerk. Het blijkt namelijk dat huishoudens met kinderen een belangrijke bijdrage leveren aan verenigingen (zowel in bestuur als in deelname).

De situering van seniorenwoningen (lieft dichtbij voorzieningen) vraagt aandacht.

Nu liggen de seniorenwoningen namelijk niet altijd dichtbij voorzieningen. De gemeente besteedt hier in haar bouwprogramma aandacht aan door een aantal voor ouderen geschikte woningen in het programma op te nemen.

leefbaarheid onder druk

Een belangrijk knelpunt in Leuth is het doorgaand verkeer richting Millingen aan de Rijn over de N840. De Botsestraat en Steenheuvelsestraat door het dorp worden hiermee steeds zwaarder belast; met een negatief effect op de leefbaarheid. Dit is al geruime tijd een zorgpunt voor de gemeente. De gemeente blijft aandacht houden voor de negatieve ontwikkelingen omtrent het doorgaande verkeer over de N840. In 2020 is in ieder geval onderzoek verricht naar een rondweg voor het dorp Leuth.



oostelijke deel van het plangebied van Leuth-Zuid met zicht op de Sint-Remigiuskerk

4.4.5 Kekerdom

Kekerdom biedt een rustige woonomgeving, omringd door natuur en is een relatief klein dorp. De kleinschaligheid van Kekerdom kan dan ook gezien worden als een kwaliteit. Detailhandelsvoorzieningen ontbreken nagenoeg. De ligging en kleinschaligheid maken het dorp Kekerdom tot een geliefd woonmilieu. De praktijk leert dat vooral oudere ouderen (75-plus) vertrekken uit het dorp, om bij voorzieningen in bijvoorbeeld Millingen te gaan wonen. Voldoende jonge aanwas is nodig om enig evenwicht te houden in de bevolkingssamenstelling.

voorzieningen

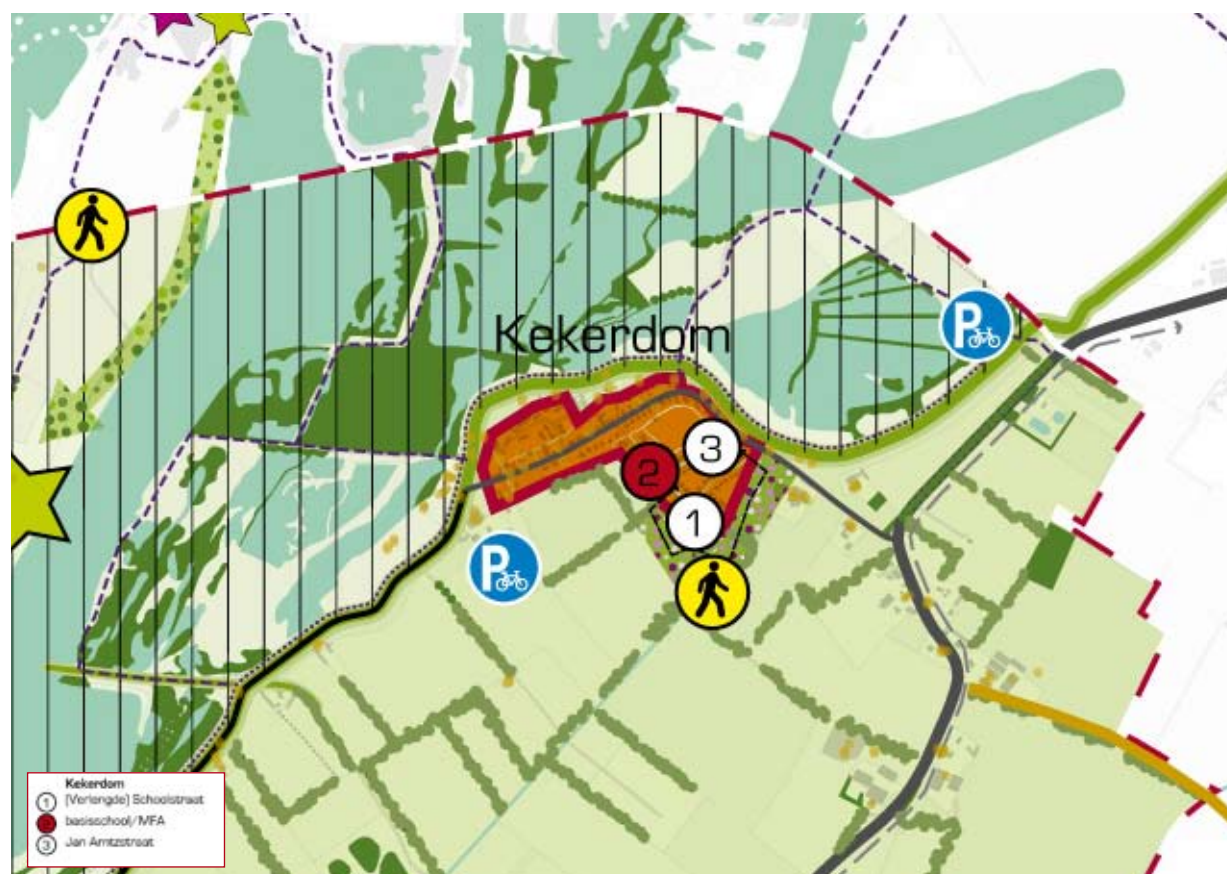
Voor een goed toekomstperspectief en draagvlak voor activiteiten hiervan is behoud van jongere leeftijdsgroepen in het dorp gewenst. Een belangrijke ontwikkeling is dat op korte termijn gestart wordt met de bouw van de Multifunctionele accommodatie (MFA/ Kulturhus) waarin de school, organisaties en verenigingen een nieuw onderdak krijgen. In combinatie hiermee zal de Jan Arntzstraat worden geherstructureerd en worden er ook nieuwe woningen gebouwd in het verlengde van de Schoolstraat. Door deze kwaliteitsimpuls wordt het dorp (weer) aantrekkelijker voor jonge gezinnen en kunnen ouderen langer in hun eigen omgeving blijven wonen.

Verder heeft het wilderniscafé en de toegang tot de Millingerwaard aan de Weverstraat een verkeersaantrekkende kracht. De gemeente wil naar een structurele oplossing voor de parkeeroverlast en daarmee Kekerdom ontlasten. De ontwikkeling van een aantal goede TOP's met bijbehorende voorzieningen kan een mogelijke oplossing daarvoor zijn.

ontwikkelingsrichting

De gemeente wil in Kekerdom aanvullende mogelijkheden realiseren voor huishoudens met kinderen. Op korte termijn liggen de meest urgente tekorten bij goedkopere en middeldure eengezinskoopwoningen.

structuurvisie Buitengewoon Ubbergen: Kekerdom



Voor een betere aansluiting op (toekomstige) woonwensen zet de gemeente in op een versterking van het wonen in groenere buurten. Hierbij gaat het om de omzetting van niet-woonfuncties naar wonen (functieveranderingslocaties, o.a. locaties aan de Weverstraat: ontwerp- en meubel/interieurbouwbedrijf en het vrijkomende dorps huis). Daarnaast zet de gemeente in op transformatie van woonmilieus die (op termijn) niet meer voldoen aan de woonwensen. In de besloten woonmilieus zal worden ingezet in op verdunning en herstructurering door middel van sloop en nieuwbouw. Hier biedt Kekerdom ruimte aan de ontwikkeling van het ruimere, groene woonmilieu.

Verder is er op beperkte schaal uitbreiding van het landelijk wonen mogelijk. Dit betreft de stedenbouwkundige afronding van het dorp met aandacht voor landschappelijk fraaie ligging van Kekerdom. Van belang daarbij is behoud van open zones en relaties naar het open landschap van de Duffelt en natuurontwikkeling in de Kekerdomse Waard. Deze kaders beperken echter de ruimtelijke uitbreiding van Kekerdom, waarbij ook in het dorp aandacht nodig blijft voor de relatie met het buitengebied.

4.4.6 Ubbergen

Het dorp Ubbergen ligt fraai op de hellingen van het Rijk van Nijmegen. Het positieve beeld van Ubbergen dankt het dorp aan zijn statige villa's in het heuvellandschap. Behoud van dit karakteristieke beeld staat dan ook voorop. Op de grens van heuvels en polder ligt het benedendorp met sociale huurwoningen (Thilman Werenbertzstraat en Ubbergensdijk) en een aantal koopwoningen (Paralelweg en Kasteelselaan). Ubbergen kent niet een hechte sociale samenhang. Vooral de villabewoners en het woon/werkcentrum de Refter zijn sterk op Nijmegen georiënteerd.

Het dorp Ubbergen is een beschermd dorpsgezicht. De gemeente kiest ervoor het landschap rondom Ubbergen vrij te houden van bebouwing.

voorzieningen

Het voorzieningenaanbod in Ubbergen is beperkt. Hiervoor is ook weinig draagvlak, vanwege de nabijheid en oriëntatie op Nijmegen en Beek. Dorpshuis de Ubburch heeft een beperkte functie voor de inwoners van Ubbergen. De Havo maakt gebruik van het gebouw voor de expressievakken en ook het kantoor van Via Natura is er gehuisvest. Daarmee is Ubbergen minder aantrekkelijk voor huishoudens die zijn aangewezen op voorzieningen in de nabijheid, zoals zorgvragers.

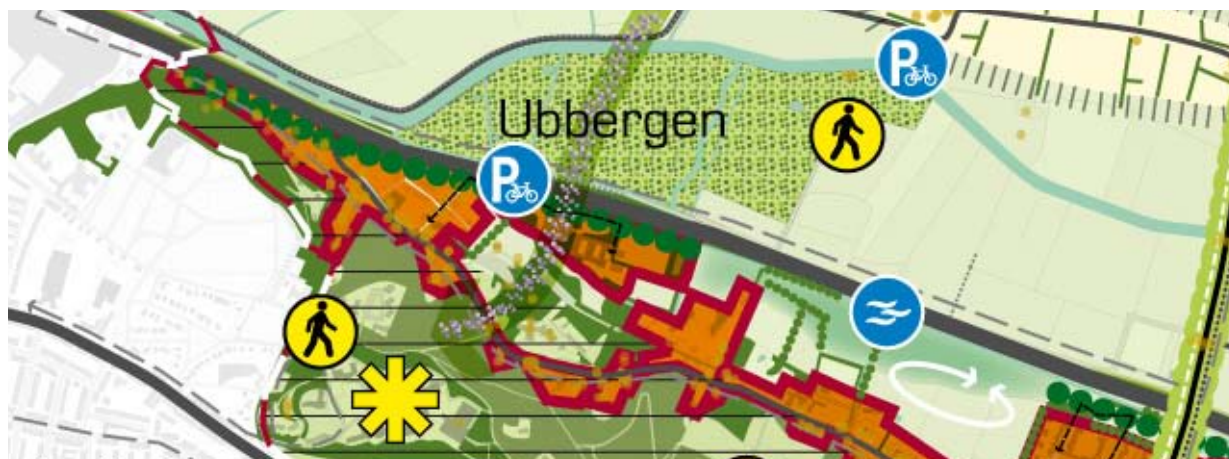
In het dorp Ubbergen is de HAVO Notre Dame des Anges gevestigd. Momenteel wordt aan de Kasteelselaan een nieuw schoolgebouw gerealiseerd dat dicht bij de Rijksweg komt te staan en compacter is dan het huidige gebouw. De verplaatsing van de school biedt ruimte voor versterking van de ecologische hoofdstructuur. Op deze locatie komt dan ook geen nieuwe invulling voor wonen of voorzieningen. De groenstrook, die al lange tijd de functie heeft van informele speelplek, in de nabijheid van de geherstructureerde Thilman Werenbertzstraat zal samen met de bewoners opnieuw worden ingericht als groene speel- en ontmoetingsruimte.

ontwikkelingsrichting

De plaatselijke behoefte in Ubbergen is beperkt. Gelet op de beperkte lokale binding van de bevolking geeft de gemeente geen prioriteit aan het voorzien in de plaatselijke behoefte. Nieuwbouwmogelijkheden die zich aandienen, wil de gemeente benutten om de ruimtelijke kwaliteit van het dorp te behouden en te versterken. Hierbij gaat het om transformatie van besloten woonmilieus in het benedendorp aan bijvoorbeeld de Thilman Werenbertszstraat. Deze kleinschalige herstructurering van de besloten woonbuurt in het benedendorp leidt tot meer kwaliteit.

Het herstructureringsplan voor de nieuwbouw van de rijtjeswoningen is in 2009 uitgevoerd. De inrichting en eventuele reconstructie van het openbaar gebied moet nog worden gerealiseerd.

Voor de royale woningen in het groen op de flanken van de stuwwal, waar behoud van het karakteristieke beeld voorop staat, werkt de gemeente mee aan splitsing van villa's in koopappartementen (met servicemogelijkheden). De gemeente verleent alleen medewerking als een initiatief past binnen het kwalitatief woonprogramma en rekening houdt met de cultuurhistorische en landschappelijke aspecten, alsmede verkeersveiligheid, parkeernormen en milieuaspecten, waaronder geluid.



structuurvisie Buitengewoon Ubbergen: Ubbergen

4.4.7 Berg en Dal

Dit heuvelachtige dorpje en zijn omgeving vormt een pleisterplaats voor fietsers en wandelaars die van rust en fraaie panorama's houden. Berg en Dal ligt op de grens van de gemeenten Nijmegen, Groesbeek en Ubbergen. Het grootste deel van het dorp ligt in de gemeente Groesbeek.

Door de gemeenten is in 2003 gezamenlijk een wijkvisie opgesteld voor Berg en Dal. Dit plan is sturend voor de toekomstige ontwikkeling van Berg en Dal.

Hierin staat dat de ontwikkeling in het Ubbergse deel van Berg en Dal meer een relatie heeft met de rest van Berg en Dal, dan met de gemeente Ubbergen.

ontwikkelingsrichting

Belangrijk voor Berg en Dal zijn de volgende richtingen uit deze wijkvisie:

- Berg en Dal heeft een hoge landschappelijke waarde. Het beleid is gericht op een duurzame en op kwaliteit gerichte inrichting van de woonomgeving, met relaties naar het omliggende landschap.

- In Berg en Dal willen de gemeenten strategisch bouwen, waarbij woningbouw aanvullend is op de bestaande woningvoorraad en aansluit op de veranderende bevolkingssamenstelling. Belangrijk daarbij is dat Berg en Dal niet alleen een aantrekkelijke woonplaats voor zorgvragers moet zijn, maar ook voor andere doelgroepen zoals in de nieuwbouw van de Meerberg. Aanvullend op de bestaande voorraad is daarom levensloopbestendige nieuwbouw nodig voor jong en oud. 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 in de behoefte vanuit Groesbeek.
- Voorzieningen in Berg en Dal moeten bereikbaar blijven. Behoud van basisvoorzieningen als winkels voor dagelijkse boodschappen (in het Groesbeekse deel van Berg en Dal) en een zorgsteunpunt (Vijverhof in Groesbeek en mogelijk ook bij Groot Berg & Dal in Ubbergen) zijn daarom van belang. Het behoud van een goede busverbinding naar het centrum van Beek is gewenst.

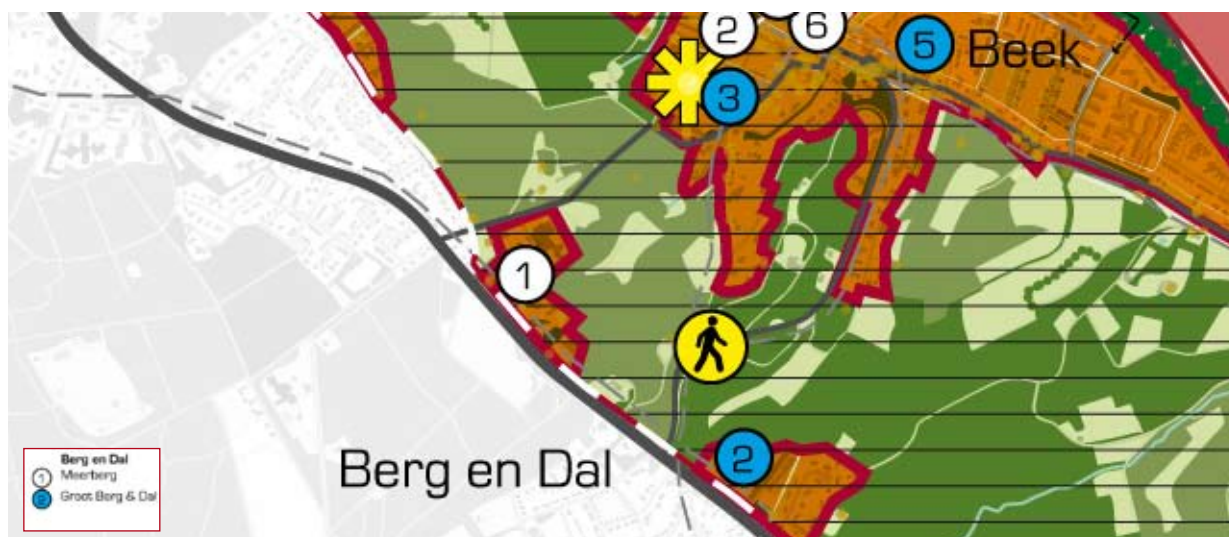
De ontwikkelingsmogelijkheden in het Ubbergse deel kunnen een belangrijke bijdrage leveren aan deze doelen. De gemeente wenst daarbij een ontwikkeling die aansluit bij het groene karakter van Berg en Dal, bij de differentiatieafspraken met de stadsregio Arnhem-Nijmegen en de financiële mogelijkheden.

4.4.8 Erlecom/Persingen

De buurtschappen Erlecom en Persingen liggen respectievelijk aan de dijk en in het open komgebied. De gemeente wil die buurtschappen niet verder uitbouwen. Voor deze twee buurtschappen geldt het beleid voor het buitengebied.

voorzieningen

Een mogelijkheid dient zich aan door een gezamenlijk initiatief van woningcorporatie Oosterpoort en de Driestroom. Zij willen aan de Erlecomsedam, op een bestaande locatie, een zorgboerderij voor mensen met een verstandelijke beperking bouwen. Daarbij zullen ook initiatieven worden ontplooid om de omgeving bij het project te betrekken. Hiertoe wordt een bestaande boerderij verbouwd.



structuurvisie Buitengewoon Ubbergen: Berg en Dal



buurtschap Persingen niet verder uitbouwen

4.5 infrastructuur

Binnen de gemeente is een aantal infrastructurele knelpunten. Deze zijn uiteengezet in de inventarisatie en analyse. In de periode van de structuurvisie zullen de oplossingsrichtingen nader onderzocht worden en zal waar mogelijk een start worden gemaakt met de uitvoering. Omdat in de gemeente de verkeersdruk al hoog is en de gemeente wil voorkomen dat nieuwe c.q. andere knelpunten ontstaan, wil zij geen medewerking verlenen aan initiatieven en /of projecten met een grote verkeersaantrekkende werking. Ontwikkelingen moeten qua aard en schaal passend zijn in het gebied en rekening houden met een goede ontsluiting en voldoende parkeermogelijkheden. Voor locatieontwikkeling geldt dat vooraf zal worden getoetst of op de beoogde locatie voldoende mogelijkheden zijn om het extra verkeer afkomstig van de nieuwe functies goed af te wikkelen. Door verkeersafwikkeling deel uit te laten maken van locatiekeuze voorkomt men een te hoge verkeersdruk op het reeds bestaande en relatief drukke wegennet.

Van groot belang voor de verkeersafwikkeling en leefbaarheid in het dorp Leuth is het doorgaande karakter van de N840. De oversteekbaarheid en de profilering van de weg zetten de leefbaarheid onder druk en zorgen voor onveilige situaties. Onderzocht wordt hoe deze weg op een passende manier onderdeel uit kan maken van de bebouwde kom. Herinrichting van het wegprofiel, met duidelijke en veilige oversteekplaatsen, kan een mogelijke oplossing zijn. In 2020 is in ieder geval onderzoek verricht naar een rondweg voor het dorp Leuth.



De druk op de N325 neemt toe. Dit heeft ook met de ontwikkelingen van Kranenburg te maken en zeker als Kranenburg besluit de B9 door te trekken. Hierdoor zal de verkeersoverlast c.q. het verkeerslawaaï bij Beek toenemen en met name door de toename van vrachtverkeer. Omdat de N325 een provinciale weg is zal dit bij de provincie worden aangekaart.

De verkeersdruk op dijken kan op meerdere manier aangepakt worden, namelijk door middel van afsluiting van de dijk op gezette tijden en voor bepaalde delen van de dijk en het ontwikkelen van TOP's op strategische plekken aan de dijk. De TOP's zorgen ervoor dat er minder autobewegingen over de dijk gaan. De automobilist kan de auto parkeren bij een TOP en vanuit daar met via andere vormen van vervoer, bijvoorbeeld te voet, of met de fiets, te paard etc, verder het gebied ingaan. Langs de dijk kan verder niet meer geparkeerd worden. De fietsen bijvoorbeeld kunnen worden verhuurd en kunnen bij andere TOP's gestald worden. De 'Ubbergse fietsen' kunnen niet gereserveerd worden en mogen niet op slot worden gezet. Het roulatiesysteem werkt zodanig, dat zodra een fiets in de stalling wordt gezet, een andere recreant er gebruik van mag maken. De recreant kan ook voor de gehele dag een Ubbergse fiets (andere kleur bijvoorbeeld) huren, zodat de recreant altijd de beschikking heeft over een fiets.

De gemeente zal de mogelijkheid onderzoeken om de dijk op gezette tijden af te sluiten voor (recreatief) verkeer via bijvoorbeeld een ingenieus 'paaltjessysteem'. Dit geldt dan niet alleen voor autoverkeer, maar ook voor motoren. Aanwonenden kunnen op deze manier nog wel gebruik van de dijk maken en de woningen blijven bereikbaar. Ingrijpende maatregelen als deze, zullen wellicht nodig zijn om de toenemende druk en bijbehorende problematiek op de dijk te verminderen.

Binnen de kernen in de gemeente is aandacht voor de recreatieve parkeerdruk. In de dorpen Beek en Ubbergen (op de stuwwal) is deze druk groot.

Veel bezoekers en recreanten die vanuit Beek en Ubbergen de stuwwal op gaan, parkeren de auto langs de (doorgaande) straten zoals de Rijksstraatweg. Dit zorgt voor overlast en onveilige situaties aan deze straten. Ook hier moeten goede parkeervoorzieningen binnen of aan de randen van de kernen worden gerealiseerd. TOP's kunnen ook hier op strategische plaatsen een plek krijgen.

4.6 recreatie en toerisme

Recreatie en toerisme neemt in landelijke gebieden van Nederland toe. Er is een duidelijke behoefte aan ontspanning en rust als tegenhanger voor een dynamisch sociaal en economisch leven. Het landelijk gebied vervult hierin een bijzondere rol. In Ubbergen is dit ook zeker het geval, het landschap met waardevolle natuurgebieden, biedt vele mogelijkheden tot rust en ontspanning.

Het landelijk gebied is van grote invloed op de kwaliteit van de woonomgeving, ook voor mensen die in de kernen woonachtig zijn.

De behoefte aan recreatie in Ubbergen zal vooral bestaan uit mogelijkheden om te fietsen en te wandelen waarbij de beleving van het landschap en de cultuurhistorie centraal staat. Concreet gaat het daarbij om de beleving van het samenspel aan functies in het landelijk gebied. De recreant is niet meer alleen geïnteresseerd in vermaak, maar steeds meer in het functioneren van het gebied zelf, in zowel het heden als het verleden (cultuurhistorie). De gemeente Ubbergen biedt vanwege het aanwezige landschap, waar de historie van de rivier nog duidelijk aanwezig is, vanwege de bijzondere terreinen van de steenfabrieken langs de rivier en vanwege de rijkdom op de stuwwal uitgelezen mogelijkheden om op deze trend in te spelen (bijvoorbeeld concentratiepunt Reomie). Dag- en of verblijfsrecreatie is mogelijk bij het recreatieve concentratiepunt Reomie. De overige terreinen van de steenfabrieken worden benut als ecologische pleisterplaatsen met low profile verblijfsrecreatie.

De ecologische pleisterplaats vormt tegelijkertijd een vliedberg voor de grote grazers van de uiterwaarden.

De terreinen van de steenfabrieken zullen onderling verbonden worden door struipaden. Een padenstructuur door de uiterwaarden en gebieden binnendijks, die de recreant langs de recreatieve concentratiepunten en ecologische pleisterplaatsen zal voeren. Dit padennetwerk verwijst naar de voormalige smalsporen vanuit de steenfabriacage. De beleving van de historie biedt vele eenvoudig te verzilveren kansen. De vele kolken en kleiputten hoeven alleen maar onder de aandacht van de recreant te worden gebracht. Spannende verhalen liggen met name in de nabijheid van deze wateren voor het oprapen. Het is van belang de recreant langs dit soort elementen te leiden en het verhaal er achter toe te lichten. Wandel- en fietsroutes bieden hiervoor uitgelezen kansen, zeker in combinatie met informatie borden of moderne communicatiemiddelen zoals gps, i-pods e.d. waarmee het verhaal kan worden verteld.



De natuur- en reactiegebieden langs de Waal, zoals de Groenlanden, de Bisonbaai en de Kekerdonse waard trekken een bepaald soort recreant, die van de natuur, de rust en de schoonheid van landschap houdt. Het Wylerbergmeer daarentegen trekt een andere soort recreant. In en bij het Wylerbergmeer wordt zomers veel gezwommen en gewandeld. Naast het concentratiepunt op het Reomieterrein is bij het concentratiepunt Wylerbergmeer op de stranden en weiden rondom de plas gelegenheid tot zonnen en zijn ook diverse sport- en spelmogelijkheden aanwezig.

Het Wylerbergmeer kan op beperkte schaal worden uitgebreid met verschillende vormen van dagrecreatie. Recent is een manege gerealiseerd, van waaruit tochten te paard zouden kunnen worden georganiseerd. Bij het meer bestaat de mogelijkheid om een camperplaats te realiseren. Om de kwaliteit van de recreatie verder te versterken is aandacht nodig voor verweving van de verschillende vormen van grondgebruik en het versterken van het aanbod aan recreatieve voorzieningen.

De kwaliteit van de recreatie zal toenemen, wanneer in de beleving van de agrarische activiteiten wordt geïntensiveerd.



Het begrip voor de landbouw zal verder toenemen als men meer contact met deze sector kan maken. Kleine inspanningen zoals het openstellen van boerenlandpaden door de landerijen, het bieden van de mogelijkheid van bedrijfsexcursies, het aanbieden van picknickplaatsen op het agrarisch bedrijf en de verkoop van plaatselijk geproduceerde artikelen, naast het kamperen bij de boer kunnen van grote waarde zijn voor de kwaliteit van de recreatie en de relatie met de agrarische sector. Zo wordt het begrip voor deze sector vergroot en kunnen de neveninkomsten een belangrijke financiële impuls voor de agrariër zijn.

De recreatieve structuur dient op verschillende doelgroepen te worden afgestemd. Het gaat om toeristen die speciaal naar dit gebied toekomen, of die als passanten het gebied doorkruisen, maar het gaat zeker ook om de eigen inwoners.

Naast een regionale recreatieve structuur is er daarom ook aandacht nodig voor een lokale recreatieve structuur in de directe omgeving van de verschillende dorpen, zoals dorpsommetjes in de groene leefruimte direct rondom de kernen. De toenemende landschapsbeleving die dorpsommetjes tot gevolg hebben, zullen zorgen voor meer waardering voor de eigen leefomgeving en de gebruikers van het buitengebied.

verbeteringen in de recreatieve infrastructuur

Om het bestaande fiets- en wandelnetwerk te versterken zullen enkele aantrekkelijke noord-zuid verbindingen worden ontwikkeld. Vanuit de omgeving Leuth naar Duitsland wordt aansluiting gezocht bij bestaande routes, daar zullen geen nieuwe verbindingen worden aangelegd. De noord-zuid verbinding loopt vanaf het centrale concentratiepunt voor recreatie (Reomieterrein) via de Sint Hubertusweg, richting Beek en de stuwwal. Hierbij kan gedacht worden aan een zogenaamd 'drie-padsweg'. Een wandelverbinding tussen de stuwwal en de rivier, een ruiterspad of andere combinaties naast elkaar vormen tezamen de nieuwe noord-zuidverbinding. Het is van belang de herkenbaarheid van deze recreatieve route duidelijk te maken door bijvoorbeeld de aanleg van wegbeplanting en eenduidige wegingdeling. Zo ontstaat een veilige en prettige verbinding voor fietsers en wandelaars etc. tussen de terreinen van de voormalige steenfabrieken, de natuur in de uiterwaarden en de kernen in het noorden richting het zuiden van de gemeente, naar de stuwwal, het Wylerbergmeer en de kernen op de flank van de stuwwal. Deze route kan gezien worden als de centrale noord-zuid verbinding.



De onderlinge verbinding tussen de terreinen van de voormalige steenfabrieken wordt vorm gegeven door een nieuw te ontwikkelen padenstructuur door de uiterwaarden als verwijzing naar de smalsporen richting de kleiputten ten behoeve van het winnen van grondstoffen voor de fabricage van stenen. Restanten in de vorm van kleine dijkjes en verhogingen zijn nog terug te vinden in het landschap. Daarnaast geven historische kaarten een aardig beeld van het wisselende netwerk van weleer. De paden voeren langs kleiputten, oude steenfabrieken, over dijkjes, langs beboste gebieden en zelfs door ooibossen. Een taxi over water, de zogenaamde Waalsprinter zorgt voor een ander soortige verbinding tussen deze concentratiepunten voor recreatie, de ecologische pleisterplaatsen, het toekomstige Natuurcentrum Rivieren bij Nijmegen, de verschillende natuurgebieden, het theehuis aan de Waal en wellicht met Millingen.

De gemeente is tevens aangesloten op een regionaal knooppuntensysteem voor fietsers (www.lekkerfietsen.nl). Via dit knooppuntensysteem wordt de fietser langs plekken met cultuurhistorische of andere waarden geleid, waarbij ook informatievoorziening plaatsvindt.



Verder is het voor het bevorderen van extensieve recreatie van groot belang om een efficiënte en eenduidige bewegwijzering te realiseren.

Daarnaast is het streven om het netwerk van struinpaden in de vorm van het bielenpad in de uiterwaarden nog verder uit te breiden. Hiervoor zullen vooral bestaande verhogingen en voormalige dijkjes in het landschap worden benut.

Verder is het voor de gemeente belangrijk om tijdig te anticiperen op recreatieve, maar ook andere, ruimtelijke ontwikkelingen in de buurgemeenten. Zo wil de gemeente Millingen aan de Rijn mogelijk een themapark ontwikkelen bij de zandwinningsplas rondom Klein Zeeland. De gemeente Ubbergen moet hierop anticiperen. Samenwerking kan leiden tot een meerwaarde voor beide gemeenten. Ditzelfde geldt voor de ontwikkeling van het Natuurcentrum Rivieren in Nijmegen. Daar moet voldoende parkeergelegenheid aanwezig zijn. Van hieruit kan dan ook de zogenaamde Waalsprinter vertrekken richting Millingen aan de Rijn.

Tot slot wil de gemeente, met uitzondering van de Vierdaagse, geen grootschalige evenementen toestaan. Evenementen moeten naar aard en schaal passend zijn en moeten voldoende rekening houden met verkeersafwikkeling en voldoende parkeerplaatsen.

4.7 water

In de gemeente Ubbergen liggen relatief veel kolken en kleiputten. Een groot aantal van deze wateren is relatief gaaf gebleven. De opgave voor de toekomst is om dit bijzondere dijklandschap met de daarin besloten historische gebeurtenissen te behouden.



Dit watererfgoed landschap kan ontwikkeld worden tot toeristisch-recreatief visitekaartje van de gemeente, waarbij moet worden opgemerkt dat alleen recreatief medegebruik is toegestaan. Welke maatregelen noodzakelijk zijn om de kwaliteit van ieder kolk of put afzonderlijk te behouden zal nader bepaald moeten worden. Daarnaast zijn de wateren in de uiterwaarden langs de Waal van groot belang voor de ecologie, waterberging en recreatie. Deze wateren dienen dan ook behouden te blijven en versterkt te worden. Voor de gebieden van de Millingerwaard en van de Oude Waal worden momenteel inrichtingsplannen opgesteld om de aanwezige kwaliteiten te versterken.



Een aantal wateren binnen de gemeente is ontstaan door zandwinning. Grote waterplassen zijn hier ontstaan door het winnen van zand uit de ondergrond. Rondom de wateren komt vaak bijzondere natuurontwikkeling op gang. De locaties waar momenteel nog zand gewonnen wordt, zoals ten oosten van Erlecom, zullen worden afgerond. Ook hier zal worden ingezet op natuurontwikkeling. De gemeente wil vervolgens in de toekomst geen nieuwe zandwinlocaties meer toestaan.

De gemeente heeft samen met het Waterschap Rivierenland in 2007 een waterplan opgesteld. Het waterplan formuleert doelstellingen die deze partijen hebben voor het toekomstig waterbeheer binnen de gemeente. Het plan bouwt voort op bestaande initiatieven en beleid dat al is ontwikkeld.

De belangrijkste doelstelling is: een aansprekende visie, gebaseerd op een gedegen inventarisatie en analyse van de waterhuishouding (kwantiteit en kwaliteit) gekoppeld aan een haalbaar en betaalbaar uitvoeringsprogramma waarmee een duurzaam watersysteem wordt nagestreefd.

Het opgestelde 'Waterstructuurplan gemeente Ubbergen', is één van de maatregelen uit het waterplan van 2007. Hieruit blijkt echter dat het huidige watersysteem in Beek niet voldoende ruimte biedt voor waterberging. In het zoekgebied tussen Ubbergen en Beek, ten zuiden van de provinciale weg zal op termijn meer bergingsruimte voor water gevonden moeten worden.

Voor de dorpen Ooij, Leuth en Kekerdome geldt dat het omliggende landelijk gebied voldoende ruimte biedt om water te bergen. Het ontwikkelen van woongebieden en bedrijventerreinen brengt een extra wateropgave met zich mee. Een toename van aan verhard oppervlak mag niet leiden tot een grotere afvoer van water uit het betreffende gebied.

Overstorten op (bijna) droog gevallen watergangen leiden tot een ernstige verslechtering van de waterkwaliteit in deze watergangen. De maatregelen uit het basisrioleringsplan om de emissie terug te dringen heeft op een aantal watergangen een positief effect.



verbeterde waterafvoer in Beek (Wilgenlaan)

Vanuit de Kaderrichtlijn water staan de waterbeheerders voor de opgave om ecologische doelstellingen op te stellen voor een aantal aangewezen wateren (zogenaamde waterlichamen). Ook de chemische doelstellingen moeten nog vastgesteld worden. De stoffen die hierop van toepassing zijn, zijn al wel bekend. Het waterplan Ubbergen streeft naar: het behouden en waar nodig versterken van een gezond, veerkrachtig, veilig en duurzaam watersysteem.

Er zijn streefbeelden verwoord voor een aantal deelaspecten, te weten: watersysteem, afvalwater en riolering, ruimtelijke ontwikkelingen, beleving, samenwerking en communicatie. De streefbeelden zijn op hun beurt vertaald in ambities. Op basis van de gestelde streefbeelden en ambities zijn verschillende aandachtspunten benoemd. De aandachtspunten betreffen:

- grondwateroverlast;
- verdroging en natuurontwikkeling;
- functioneren van het rioolstelsel;
- waterkwaliteit;
- waterberging;
- communicatie en beleving van water door inwoners;
- verantwoordelijkheden van gemeente en waterschap;
- water en ruimtelijke ontwikkelingen;
- cultuurhistorie;
- functietoekenning van wateren.

Om op termijn te kunnen voldoen aan het gestelde streefbeeld moeten bovenstaande aandachtspunten in ieder geval opgelost worden. In het uitvoeringsprogramma van het waterplan is een aantal maatregelen en projecten beschreven waarmee de oplossingsrichtingen concreet zijn gemaakt. In 2010 is een start gemaakt met het opstellen van een tweede uitvoeringsprogramma. Bij nieuwe ruimtelijke projecten, zoals de aanleg van een weg of een stedelijke uitbreiding, kan werk met werk gemaakt worden door waterberging integraal mee te nemen.

Bij nadere uitwerking hiervan geldt als uitgangspunt dat met waterberging landschappelijke versterking wordt nagestreefd.



zicht op de druk bevaren Waal

4.8 ruimtelijke kwaliteit

De gemeente streeft er gedurende de planperiode van de visie naar om ruimtelijke kwaliteit bij een groot aantal ontwikkelingen op de agenda te zetten. Om een aantrekkelijke woongemeenschap in een aantrekkelijke omgeving te ontwikkelen is het belangrijk om voldoende aandacht te besteden aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

Het is dan van groot belang om al in een vroegtijdig stadium te kunnen sturen en ambities vast te leggen. Later in het proces wordt getoetst en gehandhaafd. Door vroegtijdig te sturen kan voorkomen worden dat er in een later stadium kostbare en tijdrovende wijzigingen moeten worden doorgevoerd. Belangrijke aspecten voor het realiseren van een goede ruimtelijke kwaliteit zijn:

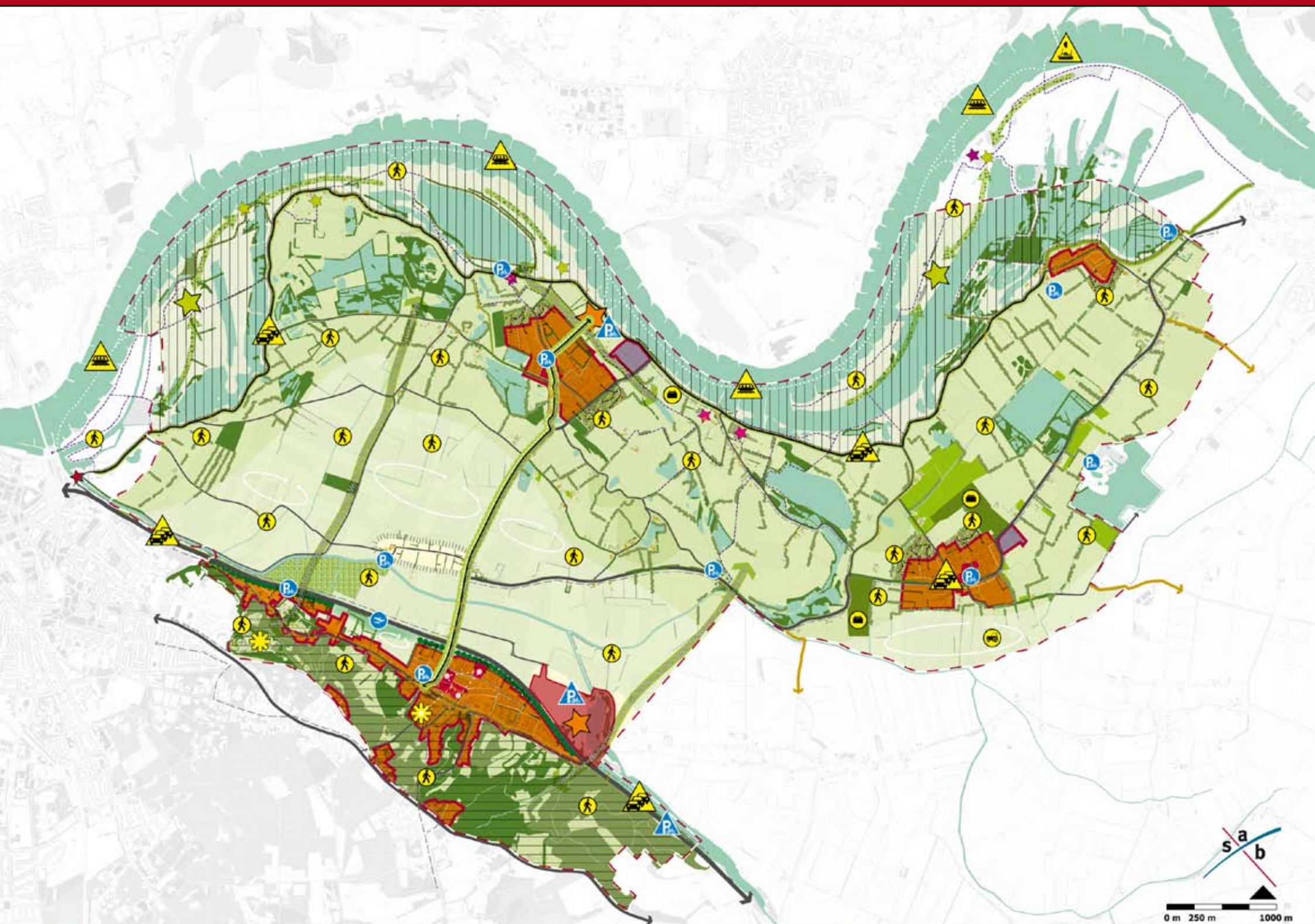
- Aandacht voor de overgang en relatie tussen dorp/buurtschap en landelijk gebied;
- Aandacht voor de identiteit van een kern of gebied;
- De verschijningsvorm van de bebouwing;
- De inrichting van de openbare ruimte;
- De overgangen tussen openbaar en privé.

Voor het versterken van en het sturen op de ruimtelijke kwaliteit zullen met name de woonmilieus in de kernen die monotoon zijn en weinig identiteit of uitstraling hebben worden getransformeerd naar een meer gewilder milieu. De ruimtelijke kwaliteit zal ook worden vergroot door afronding van de kernen, ofwel de overgang naar het landschap. Deze zogenaamde leefruimten dienen op een goede manier te worden vormgegeven, waarbij de relatie tussen het buitengebied en het dorp bijzondere aandacht behoeft.



Ruimtelijke structuren zoals pleinen en routes kunnen worden versterkt door een andere inrichting van de openbare ruimte.

Vanwege het behouden van aanwezige landschapswaarden rondom de kernen wordt gekozen voor inbreiding boven uitbreiding. Het landschap rondom de kernen is mede bepalend voor de identiteit van een dorp en de vormt de overgang van dorp naar landelijk gebied.



	TOP ontwikkelen (grootschalig)		ontwikkelen watertaxi		bovenlokale zorgvoorzieningen		ecologische pleisterplaats		behoud O.V.-netwerk		centrum dorps, met voorzieningen driehoek		behoud oeverwal		behoud uitaanwaarden		ommetjes versterken + groene leefruimte (Hoog)
	TOP ontwikkelen, (kleinschalig)		versterken padennetwerk		concentratiepunt recreatie		ecologische verbindig		calamiteitenroute		uitbreiden recreatie Wylerbergmeer		behoud kom en openheid		benutten/behouden cultuurhistorische objecten		ommetjes versterken + groene leefruimte (Laag)
	behouden voetveer Halve Maan		ontwikkelen landgoederen/ (zorg)boerderij		kleinschalige recreatiehoreca		ontwikkelen struipaden		bebouwd gebied		Hollandsch - Duitsch gemaal		zoekgebied waterbergig		scheerheggenlandschap versterken (met paden)		fruitboomgaard
	aandacht voor verkeersdruk		te verplaatsen boerderij		functiewijziging mogelijk*		noord-zuid verbinding		bedrijven-terrein		Persingen als eenheid ontwikkelen		behoud stuwwal		natuurgebied Zwanenbroekje		bosgebied

* met behoud van cultuurhistorische erfgoed





Buitengewoon Ubbergen

2020

5 uitvoeringsstrategie

5.1 inleiding

Het realiseren van de in dit document verwoorde visie kost tijd en geld. De gemeente doet dat ook niet alleen, maar samen met andere overheden en private partijen. In de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat structuurvisies dienen in te gaan op de wijze waarop de gemeente(raad) zich voorstelt de voorgenomen ontwikkeling “te doen verwezenlijken”. In de volksmond wordt dat de uitvoeringsparagraaf genoemd.

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de wijze waarop de gemeente denkt de geformuleerde beleidsdoelen te verwezenlijken. Eerst wordt ingegaan op het financieel instrumentarium dat de gemeente wil inzetten. Daarna komen de programmatische aspecten van de uitvoering en de maatschappelijke haalbaarheid van de visie aan de orde.

5.2 algemeen beleid ten aanzien van de uitvoering

De gemeente is niet voornemens het in deze visie geformuleerde beleid geheel zelf tot uitvoering te brengen. Het beleid van de gemeente is erop gericht dit zo veel mogelijk samen met andere belanghebbenden te doen. De gemeente zal daartoe actief op zoek gaan naar uitvoeringpartners. Particuliere initiatieven cq initiatieven van derden die passen binnen deze visie zullen door de gemeente worden ondersteund. Het algemene standpunt van de gemeente daarbij is dat aan de realisatie van dergelijke initiatieven geen kosten voor de gemeente zijn verbonden (zowel plankosten als ook (ambtelijke) voorbereidingskosten). De gemeente heeft als streven zoveel mogelijk vast te leggen in anterieure overeenkomsten. Deze overeenkomsten zullen worden verbonden met de juridisch-planologische stukken (zoals bestemmingsplan, omgevingsvergunning) die nodig zijn voor de daadwerkelijke realisatie. Voor initiatieven die niet passen in deze visie bestaat geen basis voor uitwerking anders dan het onderzoeken van de mogelijkheden of en hoe het initiatief in overeenstemming kan worden gebracht met deze visie.

Uitvoeringsstrategie structuurvisie



Voor de financiële uitvoerbaarheid zal de gemeente gebruik gaan maken van de mogelijkheden die de nieuwe wet daartoe biedt. In de volgende paragrafen wordt ingegaan op de regeling en de toepassing daarvan door de gemeente.

5.3 kostenverhaal

Sinds de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening zijn gemeenten in de volgende gevallen verplicht tot kostenverhaal op de initiatiefnemer van een ruimtelijke ontwikkeling ¹:

Wanneer een initiatief mogelijk wordt gemaakt via een bestemmingsplan(herziening), een projectbesluit, een projectafwijakingsbesluit of een wijzigingsplan en: er sprake is van een bouwplan zoals genoemd in artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), zie hieronder:

- De bouw van een of meer woningen;
- De bouw van een of meer andere hoofdbouwen;
- De uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- De verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoel-einden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- De verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoel-einden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- De bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte.

¹ Er moet dus sprake zijn van te verhalen kosten, die worden gemaakt door de gemeente, en het moet ook gaan over ruimtelijke ontwikkelingen in relatie tot grondexploitatie

In voornoemde gevallen geldt de plicht tot het vaststellen van een (publiekrechtelijk) exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening. Het exploitatieplan volgt daarbij de procedure van het planologische besluit, waarbij in het geval van bijvoorbeeld een bestemmingsplan, tegelijkertijd met de vaststelling van dat plan eveneens een exploitatieplan wordt vastgesteld. Aan de hand van de kostensoortenlijst in artikel 6.2.3 t/m 6.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt in het exploitatieplan aangegeven welke kosten voor de betreffende ontwikkeling worden gemaakt. Aan de hand van die opsomming wordt een bijdrage berekend aan diegene die de opbrengsten van een bepaalde ontwikkeling, bijvoorbeeld woningbouw, ontvangt. De feitelijke afrekening hiervan vindt plaats bij de afgifte van de omgevingsvergunning voor het bouwen. Een gemeente hoeft geen exploitatieplan op te stellen indien het kostenverhaal al op een andere manier geregeld is ('anderszins verzekerd') en tevens locatie-eisen en regels voor woningbouwcategorieën niet nodig zijn of op een andere manier zijn geregeld. Deze situatie kan zich voordoen als met de eigenaar van een locatie een exploitatie-overeenkomst wordt gesloten. Ook is het mogelijk dat de gemeente zelf grond uitgeeft, waardoor gemaakte kosten kunnen worden versleuteld in de gronduitgifteprijs.

kostenverhaal in relatie tot de structuurvisie

De Wet ruimtelijke ordening geeft een direct verband aan tussen de mogelijkheden voor kostenverhaal en het instrument structuurvisie. Dit heeft betrekking op bovenplanse verevening (artikel 6.13 lid 7 Wro) en de bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen (artikel 6.24 Wro). Zolang kosten worden gemaakt voor voorzieningen ten behoeve van één bepaalde locatie, bijvoorbeeld woningbouw, is er geen relatie met de structuurvisie. In het kader van bovenplanse verevening is de structuurvisie wel van belang. De Wro biedt namelijk de mogelijkheid verevening van exploitaties in de vorm van een fondsbijdrage in de exploitatieopzet van een exploitatieplan op te nemen, mits voor deze locaties een structuurvisie is vastgesteld.

Uit de structuurvisie moet daarom de bovenplanse verevening te herleiden zijn, alsmede de ruimtelijke en/of functionele relatie tussen beide exploitatiegebieden.

De structuurvisie kent ook een directe koppeling met (anterieure) overeenkomsten, voor zover het financiële bijdragen aan 'ruimtelijke ontwikkelingen' betreft. Voorwaarde is wel dat er een structuurvisie vastgesteld is, waarin de ruimtelijke samenhang van de ruimtelijke ontwikkeling waarvoor een bijdrage wordt gevraagd is aangegeven (het 'profijtgebied').

bovenplanse verevening

De regeling ten aanzien van bovenplanse verevening (artikel 6.13 lid 7 Wro) komt er op neer dat de tekorten van de ene locatie worden gedekt door de positieve resultaten van een andere locatie. Daar waar in artikel 6.13 lid 7 van de wet (Wro) wordt gesproken over bovenplanse kosten, worden deze in de structuurvisie aangeduid als 'bovenplanse verevening'.

Bovenplanse verevening kan voor meerdere locaties of gedeeltes daarvan in de exploitatieopzet worden opgenomen in de vorm van een fondsbijdrage, indien er voor deze locaties of gedeeltes daarvan een structuurvisie is vastgesteld, welke aanwijzingen geeft over de bestedingen die ten laste van het fonds kunnen komen. Bovenplanse verevening is mogelijk via een exploitatieplan, maar ook via een anterieure overeenkomst. De criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid zijn van toepassing bij een exploitatieplan. Hieronder wordt het volgende verstaan:

Profijt: de locatie moet nut ondervinden van de te treffen werken, maatregelen of voorzieningen. Deze toets geldt alleen voor de locatie als geheel, niet per bouwperceel binnen een locatie. De wetgever gaat ervan uit dat bijvoorbeeld het opheffen van een stankcirkel binnen een gebied ten gunste komt van het gehele plangebied en niet een gedeelte ervan;

Toerekenbaarheid: er moet een causaal verband zijn tussen de gebiedsontwikkeling en de kosten. De werken, maatregelen en voorzieningen zouden niet aan de orde zijn zonder dat plan of de kosten worden mede gemaakte ten behoeve van dat plan;

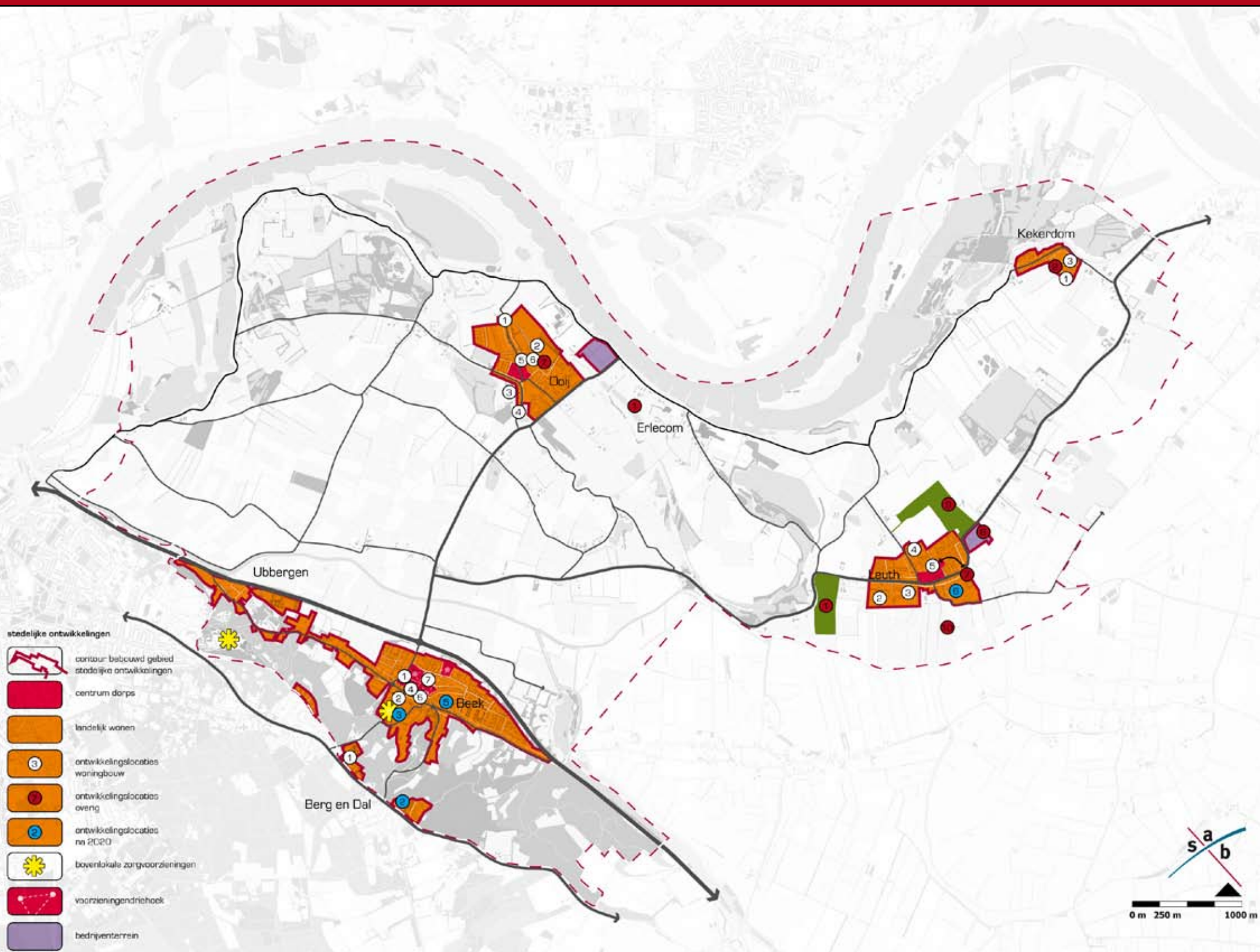
Proportionaliteit: indien meerdere gebieden baat hebben bij een werk, maatregel of voorziening moeten deze naar evenredigheid (neergelegd in expliciet gemaakte verdeelmaatstaven) worden verdeeld. Dat betekent dat de gemeente transparant moet aanduiden langs welke criteria deze kosten zijn verdeeld.

bovenwijkse voorziening

Voor een exploitatiegebied worden voorzieningen of maatregelen getroffen. Het gaat hierbij om de aanleg van een voorziening zoals genoemd op de kostensoortenlijst (artikel 6.2.5 Bro). Een bovenwijkse voorziening is een voorziening buiten een exploitatiegebied. De kosten van de aanleg van dergelijke voorzieningen komen voor verhaal in aanmerking via het exploitatieplan. Hierbij gelden de criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid (zie hiervoor voor definities). De kosten van de aanleg van deze voorziening zijn ook op basis van een anterieure overeenkomst te verhalen. Criteria bij het bepalen of sprake is van een bovenwijkse voorziening zijn:

- Is er sprake van de aanleg van een voorziening als vermeld in artikel 6.2.5 Bro?
- Ondervindt het exploitatiegebied profijt van de aanleg van de voorziening?
- Indien er sprake is van profijt, in welke mate is er sprake van profijt voor het exploitatiegebied en/of andere exploitatiegebieden.

Om de kosten te kunnen verhalen is het niet noodzakelijk dat er een onderbouwing plaatsvindt in een structuurvisie, omdat ze via de kostensoortenlijst afdwingbaar zijn.



Drie kostensoorten (de kosten voor aanleg van infrastructuur voor openbaar vervoer, de kosten van aanleg van nutsvoorzieningen en de kosten van openbaar toegankelijke gebouwde parkeervoorzieningen) kan de gemeente alleen in rekening brengen voor zover ze niet via gebruikstarieven kunnen worden gedekt. Alleen de zogenaamde onrendabele top is verhaalbaar.

kosten voor toekomstige grondexploitaties

Soms legt men bij de ontwikkeling van een locatie al voorzieningen aan (mede) voor andere, in de toekomst te realiseren locaties. Van deze kosten is bijvoorbeeld sprake indien een binnen het exploitatiegebied geplande ontsluitingsweg ruimer gedimensioneerd wordt dan voor de in voorbereiding zijnde locatie nodig is, omdat in de toekomst ook een andere nog te realiseren locatie er gebruik van zal maken. De gemeente kan deze kosten weliswaar opnemen in de exploitatie van het huidige plangebied, maar moet bij de opbrengsten een reservering opnemen ten laste van de toekomstige locatie ter hoogte van het bedrag van de meerkosten. De opname van de genoemde kostensoort is dus vooral bedoeld om in de toekomst haar eerdere reservering weer terug te krijgen.

bijdragen ruimtelijke ontwikkelingen

Een anterieure overeenkomst over grondexploitatie is in principe vormvrij. Hierbij geldt echter dat uitsluitend bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen mogen gevraagd, als hiervoor een grondslag wordt geboden in de structuurvisie. In tegenstelling tot bovenplanse verevening en bij bovenwijkse voorzieningen gelden de drie criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid niet voor bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen. Om een bijdrage te mogen vragen voor ruimtelijke ontwikkelingen, hoeft er (volgens de wet) dus niet perse een relatie tussen de betreffende (opbrengstgevende) ontwikkeling en de ruimtelijke ontwikkeling, waarvoor een bijdrage wordt gevraagd, te zijn.

Uit de parlementaire geschiedenis blijkt echter dat dit wel als dusdanig bedoeld was, dus daarom is er voor gekozen de relatie zekerheidshalve op te nemen.

Bij 'ruimtelijke ontwikkelingen' valt te denken aan de aanleg van natuurelementen en maatschappelijke voorzieningen, maar ook aan de verbetering van de infrastructurele voorzieningen van een gemeente, zo blijkt uit de toelichting van de Wet ruimtelijke ordening op dit onderdeel. Als voorwaarde voor het vragen van bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen geldt echter wel dat deze ruimtelijke ontwikkelingen moeten zijn benoemd in de structuurvisie. Pas dan kan een gemeente aan een initiatiefnemer een bijdrage vragen in de door haar te maken kosten voor een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling. Voor een overeenkomst gelden uiteraard de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (a.b.b.b.) en de algemene eisen van het Burgerlijk Wetboek. Dit betekent dat de gevraagde bijdrage altijd in verhouding zal moeten staan tot de betreffende ontwikkeling, die aan de ruimtelijke ontwikkeling bijdraagt. De bijdrage voor ruimtelijke ontwikkelingen mag alleen in een anterieure overeenkomst worden opgenomen. Bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen zijn niet mogelijk via het exploitatieplan of via een posterieure overeenkomst.

In paragraaf 5.4.4 is aangegeven welke ruimtelijke ontwikkelingen in de planperiode van deze visie worden voorzien en welke (potentiële) kostendragende locaties hiervan profijt hebben, dus wat het 'verzorgingsgebied' van de ruimtelijke ontwikkelingen is. Het verzorgingsgebied, waarvoor een planologisch besluit wordt genomen, wordt gevraagd een bijdrage te leveren aan de in deze structuurvisie benoemde ruimtelijke ontwikkelingen.

5.4 financieel-economische uitvoerbaarheid

5.4.1 inleiding

In de structuurvisie staat het beoogde ruimtelijk beleid van de gemeente Ubbergen beschreven voor de komende tien jaar. Het betreft een visie op hoofdlijnen, waarin vooral de belangrijkste ontwikkelingen beschreven staan.

De realisatie van deze ontwikkelingen dient te worden georganiseerd en gefinancierd. Projecten die niet kunnen worden bekostigd, kunnen ook niet worden gerealiseerd. Dat wil echter niet zeggen dat elk project ook zijn eigen kosten moet dragen. Het is mogelijk om met externe geldstromen (geldstromen van buiten) ontwikkelingen te realiseren. Subsidies zijn daar een eenvoudig voorbeeld van.

In dit hoofdstuk wordt aangegeven van welke ontwikkelingen de gemeente verwacht opbrengsten te kunnen inzetten voor de financiering van andere projecten en voor welke ontwikkelingen de gemeente deze opbrengsten dan wil inzetten.

5.4.2 kostendragende locaties

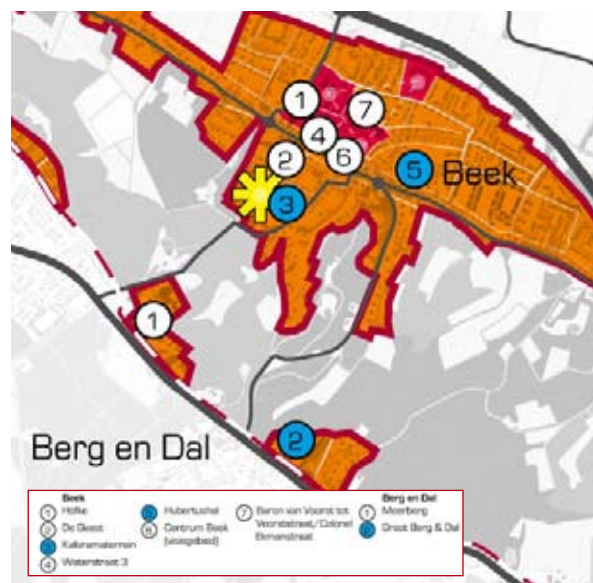
In de hierna volgende overzichten staan de belangrijkste kostendragende locaties genoemd. Kostendragende locaties zijn locaties waarbij naast kosten ook substantiële opbrengsten zijn te verwachten. Uitgangspunt van de gemeente is dat deze locaties een financiële bijdrage leveren aan de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen (veelal verfraaiing van het landschap, ontwikkeling van natuur en groen) waarbij geen of weinig opbrengsten te verwachten zijn. De kostendragende locaties in de gemeente betreffen allen woningbouwlocaties. De gemeente heeft geen bedrijvenlocaties of andere rode ontwikkelingen waarbij substantiële opbrengsten te verwachten zijn.



De kostendragende locaties, zijn met de wetenschap van nu, benoemd. Nevenstaand overzicht is niet star of uitputtend. Met het opnemen van deze locaties geeft de gemeente het streven aan dat ze bij deze locaties substantiële opbrengsten verwacht en daarmee kunnen bijdragen aan realisatie van de ruimtelijke ontwikkelingen in deze visie. Het kan natuurlijk zo zijn, dat bij uitwerking van een locatie blijkt dat de verwachtingen (naar beneden) moeten worden bijgesteld. Ook kan voorkomen dat locaties die wel in deze visie zijn benoemd vooralsnog niet als kostendragend zijn aangemerkt, terwijl ze dat de toekomst wel blijken te zijn. De gemeente kan dan ook bij die locaties vragen om een bijdrage.

Hieronder staat het overzicht van de kostendragende woningbouwlocaties met daarbij het globale geplande aantal woningen tot 2020. In deze structuurvisie is de ondergrens gelegd bij locaties met een capaciteit van minimaal 5 woningen, omdat locaties van deze omvang of groter, ruimtelijke impact hebben en bovendien goed te plannen zijn middels behoefte. Onderlinge uitwisseling en verschuiving in de tijd is mogelijk. Het exacte aantal woningen wordt in de planvorming definitief bepaald.

Overigens zullen zich in de praktijk, naast genoemde grote ontwikkelingen uit de structuurvisie, zich kleinere initiatieven voordoen die passen binnen de doelstellingen van de structuurvisie. Deze kleinere initiatieven worden niet specifiek genoemd in deze structuurvisie. Voor alle bouwplannen met een omvang groter dan één woning (etc., zoals genoemd in het Besluit ruimtelijke ordening), waarvoor nog een planologisch besluit moet worden genomen, geldt dat hiervoor een verplichting geldt tot kostenverhaal en hierop eveneens de bepalingen met betrekking tot bovenplanse verevening, bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen en bovenwijkse voorzieningen van toepassing zijn. Het betreft dus meer locaties dan enkel de grotere ontwikkelingen, die in de navolgende opsomming zijn opgenomen.



Beek

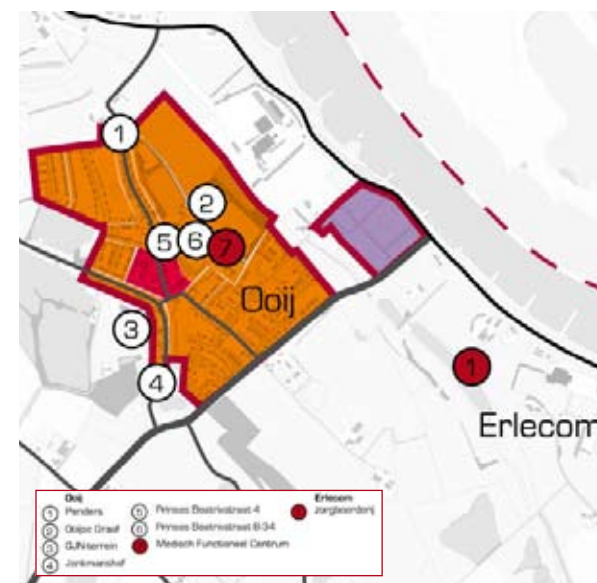
- 1) Höfke: circa 20 woningen
- 2) De Geest: circa 56 woningen
- 3) Kaloramaterrein: circa 14 woningen (na 2020)
- 4) Waterstraat 3: circa 6 woningen
- 5) Hubertushal: circa 10 woningen (na 2020)
- 6) Centrum Beek: circa 16 woningen
- 7) Baron van Voorststraat/Colonel Ekmanstraat: circa 30 woningen (herstructurering)

TOTAAL: circa 152 woningen

Berg en Dal

- 1) Meerberg: circa 55 woningen
- 2) Groot Berg & Dal: circa 16 woningen (na 2020)

TOTAAL: circa 71 woningen



Erlecom

- 1) Zorgboerderij: zorgplaatsen (geen woningen)

Ooij

- 1) Penders: circa 6 woningen
- 2) Ooijse Graaf: circa 165 woningen
- 3) GJN-terrein: circa 15 woningen
- 4) Jonkmanshof: circa 15 woningen
- 5) Prinses Beatrixstraat 4: circa 6 woningen
- 6) Prinses Beatrixstraat 8-34: circa 14 woningen (herstructurering)
- 7) Medisch Functioneel Centrum (geen woningen)

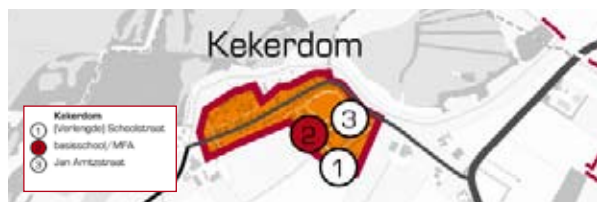
TOTAAL: 221 woningen



Leuth

- 1) Landgoed De Arem: circa 3 woningen
- 2) Nieuwbouw sportvelden VVLK: circa 66 woningen
- 3) Pastoor van Tielstraat: circa 37 woningen (waarvan 20 herstructurering)
- 4) Spieringshof: circa 21 woningen
- 5) Het Bijenveld: circa 20 woningen
- 6) Terrein v. d. Hengel: p.m.
- 7) Voorzieningencomplex Morgenbad
- 9) Landgoed Lothe en Nieuw Elzenhof: circa 6 woningen
- 10) Transformatiegebied biologisch melkrunderveebedrijf: p.m.

TOTAAL: circa 153 woningen



Kekerdorp

- 1) (Verlengde) Schoolstraat: circa 19 woningen
- 2) Jan Arntzstraat: circa 17 woningen (waarvan 12 herstructurering)

TOTAAL: circa 36 woningen

5.4.3 bovenplanse verevening (artikel 6.13 lid 7 Wro)

Het volkshuisvestelijk beleid van de gemeente is erop gericht dat voor alle inkomenscategorieën voldoende woonruimte beschikbaar is van voldoende kwaliteit. De komende 10 jaar verwacht de gemeente een grote vraag naar betaalbare starters- en seniorenwoningen.

De gemeente is een aantrekkelijke landelijke gemeente, waarbij natuurwaarden en recreatie en toerisme een belangrijke rol spelen. Binnen deze gemeente moet bij elk dorp of buurtschap worden ingespeeld op de lokale behoefte. Het bouwen van betaalbare woningen voor starters en senioren is weliswaar uitgangspunt, maar het kan zo zijn dat vanuit het aspect landschap, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit toch voor andere woningtypen wordt gekozen, danwel een groter aandeel van bijvoorbeeld duurdere woningen. Te denken valt aan landgoederen, vrijkomende agrarische bebouwing, het willen behouden van zichtlijnen langs de dijk of karakteristieke weilandjes en boomgaarden binnen de kern, versterking van bestaande lintbebouwing etc. Hier zijn bijvoorbeeld juist grotere kavels met vrijstaande bebouwing gewenst in plaats van rijwoningen of gestapelde bebouwing.

Indien afgeweken wordt van de woonwensen van de gemeente op een locatie, dan dient elders compensatie te worden gevonden. Compensatie kan op verschillende manieren.

Dit kan door een programmatische bovenplanse verevening of een financiële bovenplanse verevening. In het eerste geval wordt afgesproken het tekort aan een bepaald type woningen in het ene plan te compenseren in een ander plan, zodat het woningbouwprogramma van beide locaties samen weer voldoet aan de verdeling. In het tweede geval worden afspraken gemaakt over een financiële bijdrage die het mogelijk maakt om op een andere toekomstige locatie het tekort aan goedkope woningen te compenseren.

conclusie

Binnen de gemeente zijn voor zover nu op basis van de structuurvisie bekend, geen locaties aan de orde waarbij sprake zal zijn van bovenplanse verevening.

5.4.4 ruimtelijke ontwikkelingen

Op grond van artikel 6.24 Wro kan de gemeente bij het aangaan van een overeenkomst over grondexploitatie afspraken maken over financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen op basis van een vastgestelde structuurvisie. De gemeente is voornemens van deze regeling gebruik te maken voor de realisatie van een aantal ruimtelijke ontwikkelingen die in deze visie zijn opgenomen. In deze paragraaf wordt een overzicht gegeven van deze ruimtelijke ontwikkelingen die de gemeente de komende tien jaar beoogt te realiseren, mits er voldoende samenwerkingspartners en financieringsmogelijkheden gevonden worden. Ook wordt een “zachte” tijdsfasering aangegeven. Mogelijk kunnen onderdelen sneller uitgevoerd worden vanuit een andere prioriteitsstelling door andere beleidsvelden. In algemene zin kan gesteld worden dat alle hieronder genoemde ruimtelijke ontwikkelingen een positieve bijdrage leveren aan de verbetering, versterking en ontwikkeling van het imago en de uitstraling van de gehele gemeente. Iedereen heeft daar profijt van: bewoners, arbeiders, passanten, recreanten etc. De ruimtelijke ontwikkelingen hebben veelal een ruim ‘verzorgingsgebied’, een gebied dat van de betreffende ontwikkeling voordeel heeft. Voor enkele ‘kostendragende locaties’ kan een ruimtelijke ontwikkeling ‘bovenplanse kosten’, zoals bedoeld in de kostensoortenlijst van het Besluit ruimtelijke ordening, worden. Duidelijk mag zijn dat voor zover kosten vallen onder het begrip bovenplanse kosten, ze niet vallen onder de bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen.



herkenbare inrichting en elementen bij TOP's

verkeer

Toeristisch Overstap Punt

Een van de doelstellingen van deze visie is het faciliteren van de recreant en de recreant op te vangen in de gemeente (bij voorkeur aan de randen).

In dat kader zal een aantal Toeristische Overstap Punten worden gerealiseerd. Zowel huidige gebruikers (bewoners, recreanten, arbeiders, passanten etc.) als toekomstige gebruikers hebben profijt van deze TOP's. Het verzorgingsgebied is dan ook de gehele gemeente. Alle ontwikkelingslocaties, inclusief particuliere initiatieven, in de gemeente leveren een financiële bijdrage aan deze ruimtelijke ontwikkeling.

opheffen knelpunten N840 in Leuth

Van groot belang voor de verkeersafwikkeling en leefbaarheid van Leuth het aanpakken van de oversteekbaarheid en profilering van de N840, teneinde de leefbaarheid te verbeteren. Hiertoe zal nader onderzoek moeten plaatsvinden. Zowel huidige gebruikers (bewoners, recreanten, arbeiders, passanten etc.) als toekomstige gebruikers hebben profijt van het goed inpassen van de N840 in het dorp. Het verzorgingsgebied is Leuth. Alle ontwikkelingslocaties binnen de bebouwingscontour, inclusief particuliere initiatieven, in Leuth leveren een financiële bijdrage aan deze ruimtelijke ontwikkeling.

verbeteren oversteekbaarheid N325

Van groot belang voor de verkeersveiligheid is het verbeteren van de oversteekbaarheid van de N325. Hiertoe zal nader onderzoek moeten plaatsvinden. Zowel huidige gebruikers (bewoners, recreanten, arbeiders, passanten etc.) als toekomstige gebruikers hebben profijt van het goed inpassen van de N325. Het verzorgingsgebied is Beek. Alle ontwikkelingslocaties binnen de bebouwingscontour, inclusief particuliere initiatieven, in Beek leveren een financiële bijdrage aan deze ruimtelijke ontwikkeling.

verbetering veiligheid fietsers en wandelaars

Van groot belang is het verbeteren van de verkeersveiligheid op wegen waar een grote (recreatieve) druk heerst.

Zowel huidige gebruikers (bewoners, recreanten, arbeiders, passanten etc.) als toekomstige gebruikers hebben profijt van het veilige langzaamverkeersroutes. Het verzorgingsgebied is de gehele gemeente. Alle ontwikkelingslocaties in de gemeente, inclusief particuliere initiatieven, leveren een financiële bijdrage aan deze ruimtelijke ontwikkeling.

uitbreiden netwerk wandel- en struipaden

De gemeente wil het netwerk van wandel- en struipaden uitbreiden. Dit netwerk moet de recreatief interessante plekken met elkaar verbinden en sluit aan op TOP's en groene leefruimten. Zowel huidige gebruikers (bewoners, recreanten, arbeiders, passanten etc.) als toekomstige gebruikers hebben profijt van een aantrekkelijk en uitgebreid netwerk van wandel- en struipaden. Het verzorgingsgebied is de gehele gemeente. Alle ontwikkelingslocaties in de gemeente, inclusief particuliere initiatieven, leveren een financiële bijdrage aan deze ruimtelijke ontwikkeling.

cultuurhistorie

Zoals in de visie aangegeven vindt de gemeente het zeer belangrijk de cultuurhistorische waarden te behouden en waar mogelijk te verbeteren en versterken. Het gaat dan vooral om de steenfabrieken en het realiseren van een wandelroute. Herstel en verdere ontwikkeling van deze cultuurhistorische waarden is van groot belang voor de leesbaarheid van het landschap, maar ook voor de beleving van de eigen gemeentelijke historie. Zowel huidige gebruikers (bewoners, recreanten, arbeiders, passanten etc.) als toekomstige gebruikers hebben profijt van het herstel van deze cultuurhistorische waarden. Het verzorgingsgebied is dan ook de gehele gemeente. Alle ontwikkelingslocaties, inclusief particuliere initiatieven, in de gemeente leveren een financiële bijdrage aan deze ruimtelijke ontwikkeling.



behouden cultuurhistorische objecten

water, natuur en recreatie

aanleg waterbuffers bij kernen

Uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen is dat elke locatie moet voorzien in een goede waterhuishouding en eventuele maatregelen bij voorkeur binnen de ontwikkelingslocatie zelf worden gerealiseerd. Indien de waterberging niet binnen de locatie zelf opgelost kan worden, dient de initiatiefnemer aan te tonen dat elders buiten de locatie een oplossing geboden wordt.

De kernen Ooij, Erlecom, Leuth en Kekerdome kunnen met een tekort aan open water te maken krijgen. In deze kernen is nauwelijks open water aanwezig. Het waterschap heeft aangegeven dat in het omliggende landelijk gebied voldoende bergingsmogelijkheden aanwezig zijn en dat een eventueel bergingstekort in het stedelijk gebied, op te vangen is in het omliggende landelijk gebied.

Kortom de aanleg van waterbuffers (zoekgebied waterberging) aan de rand van de kernen kan noodzakelijk zijn om ook in de toekomst een goede waterhuishouding en dus ook afwatering te kunnen garanderen.

De realisatie van deze extra bergingscapaciteit zal zoveel mogelijk samengaan met een versterking van lokale landschappelijke kenmerken van het gebied. Te denken valt aan het aanbrengen van streekeigen beplanting rondom nieuwe waterpartijen, het openhouden van bepaalde zichtlijnen door de realisatie van waterpartijen enzovoorts. Het water kan ook worden ingezet om duurzame dorpsranden en een goede overgang naar het omliggende landschap te creëren. De aanleg van de waterbuffers zal binnen de planperiode van de visie tot uitvoering worden gebracht.



Zowel huidige gebruikers in en nabij deze vier kernen als toekomstige gebruikers hebben profijt van de waterbuffer. Het verzorgingsgebied is dan ook per waterbuffer de betreffende kern plus de directe omgeving. Alle ontwikkellocaties, inclusief particuliere initiatieven, binnen de stedelijke ontwikkelingscontour van die kern leveren een financiële bijdrage aan deze ruimtelijke ontwikkeling.

realisatie groene leefruimten bij alle kernen

Om kortdurende recreatie in de eigen omgeving te stimuleren wil de gemeente in samenspraak met haar burgers groene leefruimten ontwikkelen. De aanleg van een lokale recreatieve structuur in de directe omgeving van de verschillende dorpen in de vorm van bijvoorbeeld dorpsommetjes is wenselijk. De toenemende landschapsbeleving die deze dorpsommetjes tot gevolg hebben, zullen zorgen voor meer waardering voor de eigen leefomgeving en de gebruikers van het buitengebied.

Zowel huidige gebruikers in en nabij de kernen als toekomstige gebruikers hebben profijt van deze recreatieve voorziening. Het verzorgingsgebied is dan ook per voorziening de betreffende kern plus de directe omgeving. Alle ontwikkellocaties, inclusief particuliere initiatieven, bij die kern leveren een financiële bijdrage aan deze ruimtelijke ontwikkeling.

voorzieningen

winkelconcentratie Beek

Voor de leefbaarheid van de dorpen en buurtschappen in de gemeente zijn sociaal maatschappelijke voorzieningen van groot belang. Het gaat dan om voorzieningen van goede kwaliteit en voorzieningen die goed bereikbaar zijn.

De gemeente stimuleert op verschillende manieren particulieren, verenigingen, stichtingen om goede voorzieningen aan bewoners beschikbaar te stellen. Daarnaast realiseert de gemeente ook zelf voorzieningen, al dan niet in samenwerking met anderen.

Bereikbaarheid van de voorzieningen en ondersteunen van de leefbaarheid van de kernen spelen daarbij een belangrijke rol. In de dorpen Leuth, Ooij en Beek zijn de meeste voorzieningen aanwezig, waarbij Beek een bovenlokale functie heeft voor zorgvoorzieningen. In Beek streeft de gemeente naar verdere winkelconcentratie, wat tot uiting komt in het centrumplan dat in ontwikkeling is. Hiermee kan het karakter en de uitstraling van het centrumgebied worden versterkt. Het gaat enerzijds om de gebouwde omgeving, maar ook om het herinrichten van de openbare ruimte. Bovendien wil de gemeente met concentratie de voorzieningen behouden en waar mogelijk versterken en/of uitbreiden. Ook bij nieuwe initiatieven, zoals uitbreiding van een kern, zal steeds bekeken worden of aanpassing of uitbreiding van het voorzieningenniveau wenselijk is.

Voor centrumplan wil de gemeente bij alle ontwikkelingslocaties en particuliere initiatieven in de gemeente een financiële bijdrage laten leveren. Het verzorgingsgebied wordt dan ook gevormd door de gehele gemeente. Ontwikkellocaties en particuliere initiatieven binnen deze kernen leveren een financiële bijdrage. Daarnaast zijn de gebruikers van het buitengebied aangewezen op de voorzieningen in de kernen.

realisatie maatschappelijke voorzieningen

Voor de leefbaarheid van de kernen in de gemeente zijn maatschappelijke voorzieningen van groot belang. Het gaat dan om voorzieningen van goede kwaliteit en voorzieningen die goed bereikbaar zijn.

De gemeente streeft naar versterking en behoud van het aanbod. Hierbij kan worden gedacht aan:

- Bouw scholen;
- Herinrichting openbare ruimte;
- Multifunctionele accommodaties;
- Verplaatsing sportvelden.

Voor de realisatie van maatschappelijke voorzieningen wil de gemeente alle ontwikkelingslocaties en particulieren initiatieven een financiële bijdrage laten leveren. Het verzorgingsgebied wordt dan ook gevormd door de gehele gemeente.

5.4.5 andere initiatieven

Het is mogelijk dat zich initiatieven aandienen die in voorliggende structuurvisie nog niet waren voorzien of niet concreet worden benoemd. Het betreft immers een structuurvisie op hoofdlijnen, waarin initiatieven op het niveau van enkele woningen of een kantoorgebouw niet apart zijn benoemd. Dat wil niet zeggen dat aan deze initiatieven niet tegemoet kan worden gekomen. Wel geldt dat deze initiatieven zullen worden getoetst aan het generieke ruimtelijke beleid van de gemeente en dat ook hiervoor bestemmingsplannen moeten worden vastgesteld om deze ontwikkelingen daadwerkelijk mogelijk te maken.

Ten aanzien van deze structuurvisie staat alleen de mogelijkheid van inspraak open. Op het moment dat ontwikkelingen, die voortvloeien uit deze structuurvisie, concreet worden, staan ten aanzien van het bestemmingsplan meer mogelijkheden open om bezwaar te maken. Immers is alleen het bestemmingsplan rechtstreeks bindend voor burgers.

Naast de beoogde gemeentelijke ambities is in de structuurvisie een toetsingskader voor particuliere initiatieven opgenomen. Initiatieven worden in eerste instantie getoetst aan de visie. Indien het initiatief past binnen de uitgangspunten van de visie, wordt onderzocht of het initiatief inpasbaar is in de directe omgeving. Hiermee dragen particuliere initiatieven in belangrijke mate bij aan de beoogde ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. In deze paragraaf is aangegeven hoe met particuliere initiatieven wordt omgegaan.

- Een particulier initiatief wordt op onderstaande wijze in behandeling genomen;
1. Toets aan visie
 - Beoogde ruimtelijke ontwikkeling van gemeente.
 2. Beoordeling op basis van wet- en regelgeving
 - Het initiatief moet voldoen aan wet- en regelgeving op het gebied van bodem, geluid, luchtkwaliteit, archeologie, water, verkeer en parkeren, milieuzonering, visuele hinder, schaduwwerking, bezonning, landschap, cultuurhistorie, externe veiligheid en natuur. Eveneens dient de economische uitvoerbaarheid van het initiatief aangetoond te worden.
 3. Planologische procedure
 - Indien een initiatief kan voldoen aan bovenstaande toetsings- en beoordelingsaspecten wordt een planologische procedure in de vorm van bestemmingsplanwijziging / projectbesluit opgestart.

5.5 hoe geschetst beeld te realiseren?

In de hoofdstukken 3 en 4 van de structuurvisie Buitengewoon Ubbergen is de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Ubbergen geschetst in de vorm van het ruimtelijke beeld van de gemeente in 2020.

In nevenstaande tabel zijn de acties van de gemeente Ubbergen opgenomen die nodig zijn om het geschetste beeld te kunnen bereiken.

Omschrijving actie	Waarom is deze actie nodig	Initiatief bij
Ontwikkelen van beleid voor functieveranderingen in het buitengebied en nevenfuncties bij agrarische bedrijven.	Uitwerking van de contouren die in de structuurvisie zijn aangegeven. In samenhang met een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied.	Gemeente
Vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen voor het buitengebied, het Wylerbergmeer en de kernen.	Dit is een wettelijke verplichting. De nieuwe plannen moeten mogelijk maken dat het beeld 2020 van de structuurvisie kan worden gerealiseerd.	Gemeente
Instellen haalbaarheidsonderzoek terrein Reomie Ooij.	Onderzoek naar de mogelijkheden voor realisering van een concentratiepunt recreatie en toerisme op dit terrein, voorafgaand aan herziening van het bestemmingsplan.	Gemeente en Reomie
Vaststellen centrumvisie Beek.	Realisering van verdere winkelconcentratie en woonzorgzone. De visie gaat vooraf aan herziening van het bestemmingsplan.	Gemeente
Medewerking aan verzoeken om functieveranderingen, verbreding en nieuwe landgoederen die passen in het (nieuwe) gemeentelijke beleid.	Realisering van pleisterplaatsen en nieuwe landgoederen. Betere landschappelijke inpassing van bestaande en nieuwe bebouwing. Ruimte bieden voor bedrijfjes aan huis en passende bedrijvigheid op voormalige agrarische bedrijven.	Eigenaren
Toetsen en ondersteunen van plannen van eigenaren voor behoud, herstel en toegankelijk maken van cultuurhistorische waarden/objecten. Aanwijzen van en subsidies verlenen aan monumenten.	Behoud, verbetering en versterking van cultuurhistorische waarden.	Eigenaren
Uitvoering van project Voorbeeldgebied groenblauwe dooradering Ooijpolder-Groesbeek. Uitvoering van GUP Ooijpolder (subsidieverlening) en opschaling naar de Duffelt.	Uitbreiding netwerk wandel- en struin- en ruiterspaden in de Ooijpolder en de Duffelt (op de oeverwal met scheerheggen).	Gemeente Stuurgroep Voorbeeldgebied Eigenaren
Opstellen verkeerscirculatieplan.	Oplossen verkeersknelpunten, waaronder verkeersdruk op bestaande drukke wegen (dijken, Rijksweg, N325 en N840). Vergroten van de verkeersveiligheid en bevorderen van de doorstroming.	Gemeente
Onderzoek naar rondweg Leuth	Oplossen verkeersknelpunt N840 Leuth	Gemeente
Haalbaarheidsonderzoeken fietspaden Erlecom-Ooij en Leuth.	Vergroten verkeersveiligheid. Stimuleren fietsgebruik. Realiseren ontbrekende fietsverbindingen.	Gemeente
Haalbaarheidsonderzoek verbetering oversteken N325.	Vergroten verkeersveiligheid. Betere bereikbaarheid Wylerbergmeer en Ooijpolder vanuit Beek-Ubbergen.	Gemeente
Opstellen van plan voor aanleg en promotie van TOP's.	Realisering TOP's.	Gemeente
Opstellen parkeeronderzoek.	Beoordelen benodigde parkeercapaciteit in relatie tot de voorziene ontwikkelingen.	Gemeente
Haalbaarheidsonderzoek watertaxi op de Waal.	Realisering watertaxi op de Waal.	Gemeente
Meedenken over invulling Millingerwaard en Buitenooij.	Realisering van deze natuurontwikkelings- en rivierverruimingsprojecten op een wijze die in het gemeentelijke beleid past.	DLG
Aanleg groene leefruimtes bij de dorpen.	Versterken van de leefbaarheid van de dorpen. Verbeteren van de overgang van de dorpen naar het landelijk gebied.	Gemeente
Aanleg extra waterbergingscapaciteit Beek.	Uitvoering waterstructuurplan.	Gemeente Waterschap
Uitvoering woningbouwprogramma op de voorziene locaties.	Realisering van evenwichtig woningbouwprogramma en differentiatie.	Gemeente Oosterpoort Eigenaren
Realisatie woonzorgzones in Beek, Ooij, Leuth en Kekerdom.	Uitvoering Totaalvisie Welzijn en Zorg.	Gemeente
Nader onderzoek naar kostenverhaal in kader van bovenplanse verevening, bovenwijkse voorzieningen en ruimtelijke ontwikkelingen.	Uitwerking van de aanzet die voor kostenverhaal in de structuurvisie is gegeven.	Gemeente