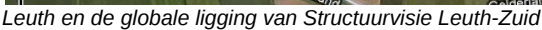


INHOUD

BLZ

DEEL A: VISIE	3
1 INLEIDING	5
1.1 Algemeen	5
1.2 Wettelijk kader structuurvisie onder Wro	8
1.3 Leeswijzer	9
2 STRUCTUURVISIE	11
2.1 Leuth-Zuid	11
2.2 Structuurvisie	11
DEEL B: VOORWAARDEN VOOR PLANONTWIKKELING	15
3 INLEIDING	17
4 RELATIE MET ANDER BELEID	19
4.1 Rijksbeleid	19
4.2 Provinciaal Beleid	29
4.3 Regionaal beleid	41
4.4 Gemeentelijk beleid	45
4.5 Volkshuisvestingsbeleid: nieuw woningbouwprogramma 2010-2025	58
5 KERN LEUTH	69
5.1 Leuth en omgeving	69
5.2 Karakteristiek van Leuth	69
6 PROGRAMMA VAN EISEN	73
6.1 Functioneel programma	73
6.2 Ruimtelijke randvoorwaarden	75
7 UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN	79
7.1 Milieu	79
7.2 Water	97
7.3 Archeologie en cultuurhistorie	103
7.4 Verkeer en parkeren	108
7.5 Duurzame ontwikkelingen	112
7.6 Overzicht onderzoeken en randvoorwaarden	112
DEEL C: UITVOERING, OVERLEG EN INSPRAAK	115
8 UITVOERINGSPARAGRAAF	117
8.1 Realisatie	117
8.2 Planning	117
9 OVERLEG EN INSPRAAK	119

DEEL A: VISIE



1 INLEIDING

1.1 Algemeen

De voorliggende structuurvisie betreft een beschrijving in hoofdlijnen van de gewenste herstructurering, uitbreiding en een agrarische bedrijfsverplaatsing aan de zuidzijde van de kern Leuth. Het structuurvisiegebied heeft een oppervlakte van circa 15 ha en bestaat uit 4 deelgebieden:

- Herstructurering Pastoor van Tielstraat en sportvelden;
- Uitbreiding Botsestraat – Plezenburgsestraat – Morgenstraatje;
- Herstructurering 't Bijenveld (huidige basisschoollocatie);
- Verplaatsing biologisch melkrundveebedrijf.

Voorgeschiedenis

Voor de ontwikkelingen aan de zuidzijde van Leuth bestaan al vele jaren ideeën. In de gemeentelijke Totaalvisie wonen, werken en voorzieningen is een deel van de voorgestane ontwikkelingen qua situering vastgelegd. In de daarop volgende jaren is in eerste instantie gewerkt aan de herstructurering van de bestaande woningen aan de zuidzijde van de Pastoor van Tielstraat. In een latere fase is deze herstructurering gekoppeld aan de bebouwing van de bestaande sportvelden en is er een verkavelingsschets opgesteld voor de beide gebieden samen.

Na de sluiting van het zwembad in januari 2007 is het zwembad verworven door de v.o.f. de Groene Landen en is door hen een plan ingediend om het zwembad weer open te stellen en een gezondheidscentrum te realiseren. Ook zou de nieuwe basisschool er gevestigd kunnen worden met de daarbij passende voorzieningen als een kinderdagopvang, buitenschoolse opvang en peuterspeelzaal. Zo zou er een complex kunnen ontstaan waarbij de diverse functies synergie aan elkaar kunnen bieden. De nieuwe locatie van de sportvelden en de kantine zou idealiter hierop aan moeten sluiten.

Het nieuwe plan voor het zwembad met gezondheidscentrum, basisschool en aanvullende maatschappelijke voorzieningen was de aanleiding om te kiezen voor een integratie en afstemming met de nieuwe sportvelden.

De eigenaren van het perceel ten westen van het zwembad boden de grond te koop aan de gemeente, maar onder de voorwaarde dat het agrarisch bedrijf zou kunnen worden verplaatst naar een perceel ten zuiden van de Plezenburgsestraat. Landschappelijk onderzoek wees uit dat het mogelijk was om op reeds in bezit zijnde gronden van de agrariër, ten zuiden van de Plezenburgsestraat, een nieuw agrarisch bouwperceel te leggen.

De KAN-raad stemde in oktober 2008 in met het verleggen van de “contour woningbouw” waarna verkavelingsschetsen zijn gemaakt met de nieuwe sportvelden in combinatie met woningbouw om het een en ander haalbaar te maken.

Eind 2008 is gestart met de opstelling van de bestemmingsplannen en het uitvoeren van de benodigde onderzoeken voor de diverse hiervoor genoemde ontwikkelingen. Gebleken is echter dat realisatie van de ontwikkelingen niet geheel binnen de komende 10 jaar mogelijk zal zijn¹. Het was daarom niet mogelijk om al een bestemmingsplan op te stellen voor de gehele opgave. Het bestemmingsplantraject is derhalve stil gelegd. Ook zijn de benodigde gronden nog niet verworven.

Aanleiding structuurvisie

Er zijn 2 redenen voor de opstelling van de voorliggende structuurvisie. Op de eerste plaats is de structuurvisie opgesteld om de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen in een samenhangende visie voor de langere termijn vast te leggen met globale kaders die nog voldoende speelruimte bieden. Met dit strategische beleidsdocument kan de gemeente meer regie voeren op private initiatieven.

Op de tweede plaats is de structuurvisie opgesteld om de nog altijd zeer gewenste ontwikkelingen mogelijk te houden en de gemeente een betere uitgangspositie te verschaffen op de grondmarkt, de regierol van de gemeente bij de uitvoering van het ruimtelijk beleid te versterken en prijsopdrijving door speculatie te voorkomen. Hiervoor is een gevestigd “Voorkeursrecht gemeenten” benodigd. Het op de gronden van de Uitbreiding Botsestraat – Plezenburgsestraat – Morgenstraatje gevestigde voorkeursrecht loopt echter af. Dit voorkeursrecht was gevestigd op basis van het locatieonderzoek “Visie stedelijke ontwikkelingen Leuth”. Het vestigen van een nieuw voorkeursrecht is mogelijk op basis van een concreter ruimtelijk plan (structuurvisie, projectbesluit, bestemmingsplan). Zoals hiervoor beschreven zijn een projectbesluit en een bestemmingsplan vanwege realisatietermijn niet mogelijk. Een structuurvisie is dan een goed instrument.

In het kader van de (nieuwe) Wro is een overgangssituatie van 6 maanden opgenomen waarbinnen een voorkeursrecht kan worden verlengd door middel van een vastgestelde structuurvisie.

¹ De wet gaat uit van een geldigheidsduur van een bestemmingsplan van 10 jaar. Binnen 10 jaar moet het bestemmingsplan worden herzien. Het bestemmingsplan mag niet meer ruimte bieden dan op basis van andere regelgeving of beleid mag, want als een bouwvergunning wordt aangevraagd, dan moet de vergunning worden verleend (als het plan aan alle andere eisen voor een bouwvergunning voldoet) en dat zou dus tegenstrijdig kunnen zijn.

Het bleek niet haalbaar te zijn om binnen die termijn een vastgestelde structuurvisie te hebben. Derhalve heeft de gemeente besloten een nieuw voorkeursrecht te vestigen. Daarvoor heeft de gemeente per 25 augustus 2009 een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op basis van een ontwerp structuurvisie. Dit voorlopig voorkeursrecht heeft een geldigheidsduur van 3 maanden. Het voorlopig voorkeursrecht kan alleen een definitief voorkeursrecht worden op basis van een binnen die 3 maanden vastgestelde structuurvisie.

Structuurvisie als kaderscheppende nota

De structuurvisie is in de eerste plaats de kaderscheppende nota voor de ruimtelijke ontwikkelingen in Leuth-Zuid.

Een structuurvisie biedt inzicht in het gemeentelijke beleid op het gebied van de ruimtelijke ordening. Een structuurvisie geeft de hoofdlijnen weer waarbinnen ontwikkelingen zullen plaatsvinden en geeft inzicht in de nog te maken keuzes.

Daarnaast vormt de voorliggende structuurvisie een ruimtelijke planvorm die de mogelijkheid biedt om het voorkeursrecht gemeenten te kunnen vestigen op een agrarisch perceel om een maatschappelijk verantwoorde ontwikkeling met een rendabel toekomstperspectief te kunnen realiseren.

Een structuurvisie bindt uitsluitend het gemeentebestuur (gemeenteraad) dat de structuurvisie heeft vastgesteld. Dit betekent dat de structuurvisie een belangrijke onderlegger is voor bestemmingsplannen, projectbesluiten en ontheffingen en dat afwijken van de structuurvisie zonder deugdelijke motivering niet mogelijk is. De structuurvisie heeft geen bindende werking ten opzichte van burgers. Dit wil echter niet zeggen dat burgers geen beroep op de structuurvisie kunnen doen op het moment dat er (concrete) beleidsuitspraken in zijn opgenomen.

De voorliggende visie betreft een deel van Leuth-Zuid, en dan uitsluitend die gebieden alwaar binnen een periode van 10 tot 15 jaar een aantal nieuwe ontwikkelingen worden voorzien: wonen, (veld)sport, onderwijs en aanverwante maatschappelijke voorzieningen, zorg en een agrarische bedrijfsverplaatsing. De visie betreft uitsluitend de gebieden die in de Totaalvisie Wonen, Werken en Voorzieningen zijn opgenomen als transformatiegebieden (bestaande sportvelden, nieuwe locatie sportvelden) aangevuld met gebieden die als gevolg van deze transformatie mede van functie zullen moeten veranderen (locatie basisschool 't Bijenveld, zwembadterrein, nieuwe agrarische bedrijfslocatie). De structuurvisie is feitelijk een verdere uitwerking van een gedeelte van de visie die in de Totaalvisie is opgenomen voor een aantal gebieden. De in de Totaalvisie voorgestane concentratie van voorzieningen en afronding van de zuidzijde van Leuth wordt met de structuurvisie verder uitgewerkt.

De structuurvisie Leuth-Zuid geeft de kaders weer waarbinnen in de komende 10 tot 15 jaar de uitbreiding van Leuth aan de zuidzijde zal plaatsvinden, zonder dat alle flexibiliteit wordt weggenomen die zo noodzakelijk is om aan de toekomstige behoefte te kunnen beantwoorden: de structuurvisie bevat derhalve nog een aantal keuzemogelijkheden.

De in de structuurvisie beschreven gewenste ontwikkeling is nog globaal; het is een beschrijving van een kader waarbinnen de gemeente de ontwikkeling van Leuth-Zuid wenst vorm te geven. In de hierop volgende bestemmingsplannen worden de gemaakte keuzes uit de mogelijkheden die de voorliggende structuurvisie nog open houdt, toegelicht en nader onderbouwd, waar nodig met aanvullende onderzoeken. Pas na de opstelling van de bestemmingsplannen kan Leuth-Zuid worden gerealiseerd.

Gezien de voorgeschiedenis van de structuurvisie waarin al een start is gemaakt met de opstelling van bestemmingsplannen en het uitvoeren van de daarvoor noodzakelijke onderzoeken, zijn er ook al een aantal gedetailleerdere uitgangspunten en randvoorwaarden bekend en in de visie opgenomen. De conclusies van de onderzoeken die dit inzicht hebben verschaft, zijn in de voorliggende structuurvisie opgenomen.

1.2 Wettelijk kader structuurvisie onder Wro

Wro

In art 2.1 Wro worden gemeenteraden verplicht om voor het grondgebied van hun gemeente een structuurvisie vast te stellen. Deze verplichting ziet op de structuurvisie als bedoeld in het eerste lid van dat artikel; de integrale structuurvisie. Naast een integrale structuurvisie is het ingevolge het bepaalde in het tweede lid ook mogelijk om voor bepaalde sectoren (bijv. wonen, recreatie, verkeer, etc.) een sectorale structuurvisie vast te stellen en is het eveneens mogelijk om integrale structuurvisies voor delen van het grondgebied van de gemeente vast te stellen.

Ingevolge de laatste zin van het eerste lid van art 2.1 Wro dient in een structuurvisie ingegaan te worden op de wijze waarop de gemeenteraad zich voorstelt de voorgenomen ontwikkeling van de gemeente of een deel van de gemeente² te doen verwezenlijken.

² Indien de structuurvisie betrekking heeft op een deel van de gemeente ziet deze verplichting vanzelfsprekend slechts op dit deel van de gemeente.

Bro

In de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.6 Bro worden eisen gesteld aan het opstellen en beschikbaar stellen van een structuurvisie. Kort gezegd komen deze eisen erop neer dat de “Regeling standaarden ruimtelijke ordening” toepassing van IMRO 2008 verplicht stelt. De wijze waarop dit vorm moet krijgen is beschreven in de praktijkrichtlijn gemeentelijke structuurvisies.

Structuurvisie en Wet voorkeursrecht gemeenten

In de Wet voorkeursrechten gemeenten is in artikel 4 opgenomen dat “gronden die zijn begrepen in een structuurvisie, waarbij aanwijzingen zijn gegeven voor de bestemming en waaraan bij de structuurvisie een niet-agrarische bestemming is toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming” in aanmerking komen voor aanwijzing waarop de [artikelen 10 tot en met 24, 26 en 27](#) van die wet van toepassing zijn.

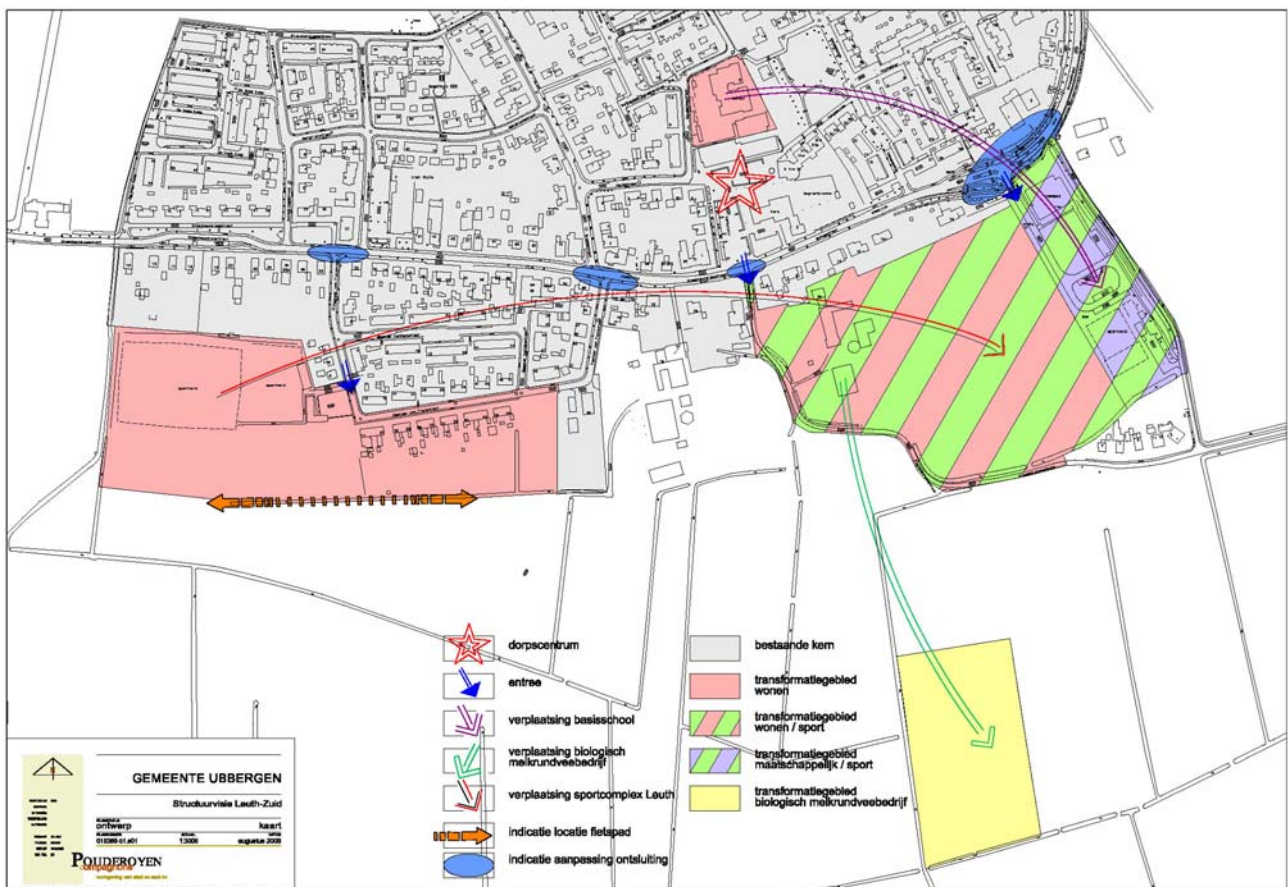
1.3 Leeswijzer

De voorliggende notitie bestaat uit 3 delen.

In deel A zijn de inleiding en de feitelijke structuurvisie Leuth-Zuid opgenomen. Deel B vormt de verantwoording: aangetoond wordt dat de voorgestane ontwikkelingen passen binnen het vigerend beleid van rijk, provincie, regio en gemeente. Tevens worden de bestaande karakteristieken van de kern Leuth beschreven en is een overzicht van het programma van eisen voor de voorgenomen ontwikkelingen opgenomen. Ook de uitgangspunten en randvoorwaarden, waaronder het waterplan, worden, voor zover deze bekend zijn door de onderzoeken die inmiddels zijn verricht, belicht. Tot slot wordt in deel C inzicht gegeven in de voorgestane realisatie en planning en wordt te zijner tijd een verslag opgenomen van de ingediende inspraakreacties.



Luchtfoto met structuurvisielocaties



Verkleinde weergave van de structuurvisiekaart die ook als bijlage op A3-formaat is toegevoegd aan de structuurvisie

2 STRUCTUURVISIE

2.1 Leuth-Zuid

Het structuurvisieplangebied is gelegen in het oeverwallengebied met een relatief grootschalige verkaveling van het platteland.

De zuidwestzijde van het structuurvisiegebied is momenteel in gebruik als sportvelden. Daarnaast is een gedeelte bebouwd met woningen (Pastoor van Tielstraat) en zijn de achterliggende gronden grotendeels braakliggend. Aan de zuidoostzijde kennen de gronden momenteel een agrarische gebruik, inclusief agrarische bebouwing, dan wel een gebruik als zwembad/tennisbanen met bijbehorende (parkeer)voorzieningen. Ten noorden van het centrum van Leuth ligt de huidige basisschool 't Bijenveld. Op dit perceel is naast de school met buitenspeelruimte een gymzaal aanwezig.

2.2 Structuurvisie

De ontwikkeling van Leuth-Zuid met circa 180 woningen is van belang om 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 de kern Leuth op peil houden.

Ambitie

De voorgestane ontwikkelingen dienen op een dorpse wijze vorm gegeven te worden. Bij de herontwikkeling van de basisschoollocatie wordt rekening gehouden met de omgevende kleinschalige woonbebouwing. De ontwikkelingen aan de zuidzijde maken een definitieve zuidelijke dorpsrand, sluiten aan op het bestaande stratenpatroon van het dorp en tonen een open structuur naar het buitengebied. Kern en landelijk gebied grijpen in elkaar.

De cultuurhistorisch waardevolle wegen Plezenburgsestraat en Morgenstraatje behouden hun landelijke karakter.

Het agrarisch bedrijf wordt bij de verplaatsing op een bij het landschap en de cultuurhistorie passende wijze verankerd in de omgeving.

Op de structuurvisiekaart zijn 4 verschillende transformatiegebieden te zien:

- transformatiegebied wonen: zuidwest en noord;
- transformatiegebied wonen / sport;
- transformatiegebied maatschappelijk / sport;
- transformatiegebied agrarisch bedrijf.

Transformatiegebied wonen: zuidwest

Het westelijk plandeel voorziet deels in een herstructurering ter plaatse van de bestaande woningen aan de zuidzijde van de Pastoor van Tielstraat en de daar ten zuiden van gelegen braak liggende gronden, en deels een herontwikkeling ter plaatse van de huidige sportvelden. De wijk dient getypeerd te worden als “landelijk en open wonen”. Binnen dit gebied dient voorzien te worden in een diversiteit aan ééngezinswoningen, (overwegend) grondgebonden.

De entree van dit gebied is gelegen in de westelijke tak van de u-vormige Pastoor van Tielstraat.

Aan de zuidrand van dit ontwikkelingsgebied is indicatief een fietspad opgenomen, dat een veilige, verkeersluwe verbinding dient te leggen tussen Millingen – Leuth – Nijmegen.

Transformatiegebied wonen: noord

Het meest noordelijk gelegen plandeel van de voorliggende structuurvisie betreft de huidige locatie van basisschool 't Bijenveld met sportzaal.

Basisschool en sportzaal zullen verplaatst worden naar het voorzieningencluster tussen het zwembad en de tennisbanen.

Het gebied leent zich, vanwege de aansluitende ligging op het dorpscentrum van Leuth, uitstekend voor senioren/zorgwoningen.

Eéngezinswoningen zijn echter ook mogelijk.

De woningen kunnen zowel grondgebonden als in een kleinschalig gestapeld complex worden opgericht.

Tegen de oostgrens wordt gedacht aan een logische langzaam-verkeersverbinding tussen de Reusensestraat en de Hengemunde. De buurt dient getypeerd te worden als “groene wijk”.

Transformatiegebied wonen / sport

Het oostelijk plandeel voorziet in de herontwikkeling van de gronden van een duurzaam melkrundveebedrijf, bestaande uit een bouwperceel en weiden. In dit gebied wordt een combinatie van sportvelden (als verplaatsing vanuit het westelijk plandeel) met woningen voorgestaan. De woningen dienen overwegend als ééngezin-, grondgebonden woningen vormgegeven te worden. Ten aanzien van het programma betaalbaar wonen leent dit plandeel zich tevens voor het realiseren van een aantal gestapelde woningen voor met name starters, eventueel gecombineerd met senioren/zorgwoningen i.v.m. de nabijheid van het nieuw te realiseren voorzieningencomplex en de korte afstand met het bestaande centrum, mits er dan een goede toegankelijke verbinding voor ouderen en personen met een beperking wordt gerealiseerd en de inrichting van het openbaar gebied daarop aangepast wordt. De wijk dient getypeerd te worden als “landelijk en open wonen”.

De entree van dit plandeel ligt voor de woningen bij de Plezenburgsestraat. Voor de sportvelden zal de entree bij de huidige entree van het zwembadterrein gelegen zijn om zo een zo optimaal mogelijke clustering van de voorzieningen te bewerkstelligen.

Transformatiegebied maatschappelijk/sport

Het plandeel met de gronden van het huidige zwembad en de tennisbanen leent zich uitstekend voor een clustering van sociaal/maatschappelijke voorzieningen in combinatie met sportvoorzieningen. Clustering van al deze voorzieningen heeft ten doel een grote synergie te bereiken tussen de functies onderling en met de naar het aangrenzende transformatiegebied wonen/sport te verplaatsen sportvelden.

Binnen dit plandeel dient te worden voorzien in behoud van het bestaande zwembad en tennisbanen en de bouw van een basisschool, peuterspeelzaal, kinderdagopvang en buitenschoolse opvang en gymzaal. Verder wordt er gedacht aan een wellnesscentrum met sauna en kruidenbaden, beautysalon, pedicure, manicure, kapper en bijbehorende horeca, fitnessruimte en op termijn andere recreatieve voorzieningen.

De uitstraling naar het Morgenstraatje verdient aandacht: het huidige kleinschalige landelijke karakter dient behouden te blijven.

De entree van deze voorzieningen ligt op de eerste plaats op de bestaande entree van het zwembadterrein.

Transformatiegebied agrarisch bedrijf

De eigenaren van het duurzaam melkveebedrijf hebben aangegeven hun bedrijf te willen verplaatsen. Daardoor ontstaat de mogelijkheid om het vrijkomende perceel te gebruiken voor andere functies.

Het melkveebedrijf wordt in zuidelijke richting verplaatst, ten zuiden van de Plezenburgsestraat naar een perceel dat tot de eigendommen van de agrariër behoort. Dit plandeel bevat het toekomstig bouwblok van het bedrijf: de bijbehorende, bestaande, weiden liggen er omheen.

Vanwege de vanuit milieuhygiënisch oogpunt benodigde afstand tussen het bedrijf en de nieuwe woningen, ligt het bouwblok van het melkveebedrijf op relatief grote afstand van de Plezenburgsestraat.

Ten behoeve van de inpassing in het landelijk gebied, is een landschapsinrichtingsplan een vereiste bij het realisatietraject van dit onderdeel van de structuurvisie.

DEEL B: VOORWAARDEN VOOR PLANONTWIKKELING

3 INLEIDING

In de hierna volgende hoofdstukken wordt per hoofdstuk een aantal relevante beleidsstukken beschreven en wordt in kaders in het desbetreffende hoofdstuk aangegeven wat de relevantie van het desbetreffende beleid is voor de ontwikkeling van Leuth-Zuid. Uitgangspunt hierbij is dat het beleid de inspiratiebron vormt voor het te formuleren beleid. Tegelijkertijd kan daarmee worden geconstateerd dat de gemeente het eigen gemeentelijke beleid maar ook het beleid van andere overheden volgt voor bij de concrete invulling van het plangebied.

De planontwikkeling Leuth is op zichzelf niet uniek in haar soort. Wat het plan wel uniek maakt is dat binnen een relatief klein plangebied een aantal doelstellingen gezamenlijk en in onderling verband worden gediend:

1. Het plan voorziet in een extra impuls voor de woningbouw. Door deze impuls groeit de bevolking, waardoor een bevolkingsafname voor de gemeente Ubbergen en voor de kern Leuth in het bijzonder wordt voorkomen. Ook wordt daarmee de tendens gekeerd dat de bevolking van de gemeente Ubbergen veroudert, waardoor de voorzieningen erg eenzijdig worden. De toename van de bevolking leidt tot een beter en gedifferentieerder aanbod van voorzieningen en tot het behoud daarvan.
2. Het realiseren van nieuwbouw leidt tot opbrengsten die binnen het gebied kunnen worden geïnvesteerd in voorzieningen.
3. De planontwikkeling biedt kansen om meer en beter aandacht te vragen voor verkeersveiligheid.
4. Het landschap en de kwaliteit daarvan worden versterkt.
5. Door een combinatie van voorzieningen kunnen deze elkaar versterken en kan het zwembad behouden blijven.
6. Door toevoeging van een nieuwe basisschool in het gebied krijgt de wijk een extra dimensie.
7. Op de plaats van de huidige basisschool kan een voorziening worden gerealiseerd in de vorm van huisvesting voor senioren.
8. De archeologische waarde van het gebied wordt nadrukkelijk onderkend, onderzocht en in beeld gebracht.
9. Voor de afvoer van het water wordt voldaan aan de moderne doelstellingen van waterbeheer en –afvoer: gescheiden stelsel en water beter zichtbaar maken, alsmede aandacht voor de nodige waterbergingscapaciteit en de vereiste buffering.

4 RELATIE MET ANDER BELEID

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het rijks-, provinciaal / regionaal en gemeentelijk beleid. Het rijksbeleid zal worden besproken aan de hand van het overkoepelend stuk de "Nota Ruimte". Voor het provinciaal beleid wordt gebruik gemaakt van de structuurvisie, het voormalige Streekplan Gelderland 2005. Voor de regio is het regionaal plan "Stadregio Arnhem – Nijmegen" van toepassing en de aanpassing van de "contour woningbouw" door de KAN-raad. In het kader van het gemeentelijk beleid wordt ingegaan op de vigerende bestemmingsplannen, de Totaalvisie Wonen, Werken en Voorzieningen, de nota "Naar vitale kernen", het Kwalitatief Woonprogramma Ubbergen en tot slot het Landschapsontwikkelingsplan.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nota Ruimte

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

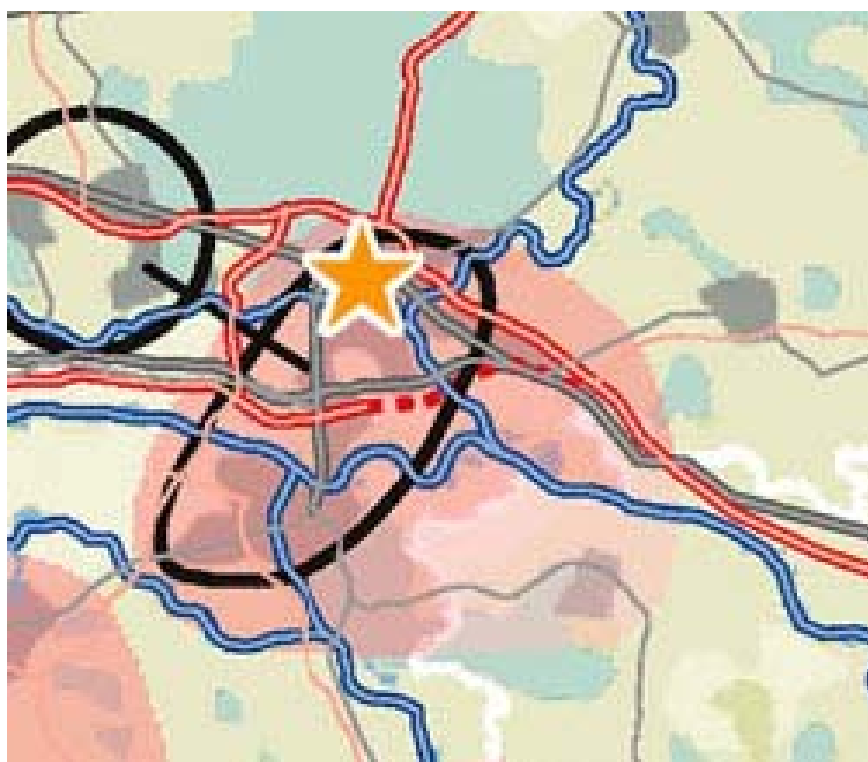
De nota heeft vier algemene doelen:

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

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

Ten aanzien van landbouw

De vitaliteit van het platteland wordt versterkt door ruimte te geven aan hergebruik van bebouwing en nieuwbouw van wonen en werken in het buitengebied, mits gekoppeld aan een substantiële kwaliteitsverbetering van natuur, water, landschap en/of recreatie, vergroting en aanpassing van de toeristisch-recreatieve mogelijkheden en door ruimte te bieden aan een duurzame en vitale landbouw en overige economische activiteiten die zich verdragen met de kwaliteit van het landschap.



Stedelijk netwerk Arnhem-Nijmegen



Nationaal Landschap de Gelderse Poort

De Nota Ruimte pleit voor een duurzaam en vitaal platteland. Voor nieuwbouw van woningen die in dit kader mogelijk wordt gemaakt, geldt bovendien dat gebruik wordt gemaakt van de ruimte rondom kernen en wordt aangesloten bij bestaande bebouwingspatronen en bij bebouwingsclusters en bebouwingslinten in het buitengebied. Hiermee wordt een te grote spreiding van woningen voorkomen en behouden zowel de meer landelijke gebieden van Nederland in het algemeen, als het buitengebied in het bijzonder, zoveel mogelijk hun open karakter. Tevens wordt hierdoor voorkomen dat specifieke functies die gebonden zijn aan het buitengebied, zoals de landbouw, op den duur onnodige hinder ondervinden van dergelijke verspreide woningbouw.

Het rijk ondersteunt de transitie opgave van de landbouw. Voor zowel de grondgebonden landbouw (onder andere melkveehouderij en akkerbouw) als de niet-grondgebonden en/of kapitaalsintensieve landbouw (o.a. intensieve veehouderij, bollenteelt en de glastuinbouw) ligt er de komende jaren een forse transitie-opgave om te gaan voldoen aan de verwachtingen van de samenleving ten aanzien van product en productiewijze. Deze verwachtingen - bij voorbeeld op het vlak van voedselveiligheid, dierenwelzijn, natuur en milieu ontwikkelen zich snel en vormen de licence to produce voor het bedrijfsleven. Voorwaarde voor de transitie naar een vitale en duurzame landbouw is, dat er een economisch perspectief aanwezig is.

Het kabinet ziet daarbij een aantal handelingsperspectieven voor agrarische bedrijven: concurreren op de wereldmarkt, werken onder specifieke natuurlijke handicaps, economisch verbreden door andere maatschappelijke en/of economische diensten te leveren of een combinatie hiervan. Uitgangspunt van het rijk is om de mogelijkheden en potenties van de landbouw optimaal te benutten binnen de maatschappelijke eisen die worden gesteld.

Nationaal stedelijk netwerk Arnhem-Nijmegen

Het structuurvisiegebied is gelegen in het nationaal stedelijk netwerk Arnhem-Nijmegen. Nationale stedelijke netwerken zijn de belangrijkste grootstedelijke gebieden van Nederland en omvatten de belangrijkste concentraties van de bevolking, economische activiteiten en werkgelegenheid, bebouwing en culturele activiteiten.

Nationaal Landschap de Gelderse Poort

Het structuurvisiegebied is gelegen in Nationaal Landschap de Gelderse Poort. Nationale landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten. Landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten van nationale landschappen moeten behouden blijven, duurzaam beheerd en waar mogelijk versterkt.

In samenhang hiermee zal de toeristisch recreatieve betekenis moeten toenemen. Binnen nationale landschappen is 'behoud door ontwikkeling' het uitgangspunt voor het ruimtelijk beleid. De landschappelijke kwaliteiten zijn medesturend voor de wijze waarop de gebiedsontwikkeling plaatsvindt. Uitgangspunt is dat de nationale landschappen zich sociaal-economisch voldoende kunnen ontwikkelen, terwijl de bijzondere kwaliteiten van het gebied worden behouden of worden versterkt.

In algemene zin geldt dat binnen nationale landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of worden versterkt ('ja, mits'-regime). Nationale landschappen bieden ruimte voor ten hoogste de aanwezige regionale en lokale bedrijvigheid, inclusief niet-grondgebonden landbouwbedrijven en intensieve veehouderij.

Het Nationaal Landschap De Gelderse Poort wordt in de Nota Ruimte gelokaliseerd als het gebied ten noorden en zuiden van de Waal (Ooijpolder en Duffelt) en het Rijnstrangengebied tot aan de grens. Het gebied valt samen met het provinciaal waardevol landschap Ooipolder/Rijnstrangen (zie paragraaf 4.3).

Voor de Gelderse Poort worden de volgende kernkwaliteiten genoemd:

- Kleinschalige openheid
- Het groene karakter
- Reliëf door oeverwallen en dijken

'Dit kleinschalige rivierenlandschap wordt gekenmerkt door het complex van de rivier, natuurlijke uiterwaarden, oeverwallen met dorpen en oude rivierlopen. Het varieert van zeer open tot halfgesloten. In dit nationaal landschap ligt een reconstructieopgave in het kader van de Reconstructiewet concentratiegebieden.'

Ten aanzien van stedelijke ontwikkelingen

Het rijk wil verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en hoofdverbindingssassen.

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

Binnen de bundelingstrategie wordt voldoende aanbod van ruimte gereserveerd voor stedelijke functies en bij de vraag aangesloten.

Er wordt optimaal gebruik gemaakt van de ruimte die in het bestaande bebouwde gebied aanwezig is. Daardoor worden de steden ondersteund in hun functie van economische en culturele motor.

In steden en dorpen wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund, de infrastructuur optimaal benut en het groen in en om de stad in samenhang met het bebouwde gebied verder ontwikkeld en aangesloten op het watersysteem.

Gesteld kan worden dat de structuurvisie goed aansluit op de Nota Ruimte door de verbetering van de kwaliteit van de voorzieningen (sportveldencomplex, zwembad met aansluitende commerciële voorzieningen en een basisschool met aansluitende maatschappelijke voorzieningen), het scheppen van ruimte voor woningbouw ic. draagvlak voor de voorzieningen. Bij de herontwikkeling van de basisschoollocatie kan ook aan de behoefte aan woningen in de nabijheid van voorzieningen worden voldaan. Ook past de voorgestane ontwikkeling goed binnen het streven in de Nota Ruimte om verstedelijking zoveel mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied te laten plaatsvinden. Het te verplaatsen duurzame melkrundveebedrijf krijgt een verbetering van het economisch perspectief doordat een uitbreiding van het bedrijf mogelijk wordt en er effectiever met de tijd omgegaan kan worden doordat het melkvee niet meer een straat over gezet hoeft te worden. Met een juiste locatiekeuze kunnen in de toekomst ook klachten van direct omwonenden over mestgeur en lawaai worden voorkomen.

4.1.2 Agenda Vitaal Platteland

De Agenda Vitaal Platteland (AVP) is een integrale rijksvisie op het platteland. De nota is tegelijkertijd met de Nota Ruimte aan de Tweede Kamer aangeboden. Daar waar de Nota Ruimte het ruimtelijk beleid beschrijft, gaat de AVP uit van een integraal perspectief. De AVP gaat in op de economische, ecologische en sociaal culturele aspecten van het platteland. De visie is geformuleerd aan de hand van de thema's verbreding van de landbouw, leefbaarheid, natuur en landschap en milieukwaliteit.

Een vitaal platteland kan niet zonder een vitale landbouw. De landbouw levert een belangrijke bijdrage aan de economie en vervult een cruciale rol als beheerder van het landschap. De inzet van het kabinet is dan ook om in Nederland een vitale en agrarische sector te behouden.

Uitgangspunt daarbij is de landbouw te beschouwen als een bedrijfseconomisch gezonde sector, die internationaal moet concurreren.

De overheid wil ruimte geven aan ondernemerschap. Ruimte geven gebeurt door waar mogelijk regels te verminderen en te vereenvoudigen en administratieve lasten terug te brengen.

Voor het ondersteunen van initiatieven gericht op een duurzamere landbouw, heeft de overheid vooral een rol op het gebied van kennisontwikkeling en – toepassing, ruimtelijk beleid en agrologistiek, het behoud van landbouw in gebieden met bedrijfsbeperkende fysieke omstandigheden (probleemgebieden) waar deze bijdraagt aan behoud van het landschap, en de ontwikkeling van groene diensten.

Boeren kunnen naast voedselproductie, ook andere diensten aan de maatschappij leveren. Het gaat dan om zogeheten groene diensten, zoals natuur- en landschapsbeheer, recreatief medegebruik (vergroting toegankelijkheid). Een aantal van deze diensten is in beginsel commercieel exploitabel, zoals zorgboerderijen, kinderopvang op de boerderij, boerencampings of educatiebedrijven.

De overheid faciliteert bij het scheppen van een goede fysieke en functionele inrichting van het landelijk gebied (verkaveling). Ontwikkelingen in het landelijk gebied dienen zodanig te worden begeleid dat kwaliteit ontstaat gebaseerd op een goed evenwicht tussen ecologische, economische en esthetische aspecten van het landschap. De landbouw levert een belangrijke bijdrage aan de economie en vervult een cruciale rol als beheerder van het landschap.

Naar een brede plattelandseconomie:

- De overheid geeft ruimte aan ondernemerschap op het platteland, o.a. door vermindering van regelgeving, door kennis, door het starten van een ondernemersprogramma, de inzet van plattelandsmiddelen en door ruimtelijk beleid;
- Een vitaal platteland vereist een vitale landbouw. Boeren staan voor de opgave om in periode van afnemende inkomsten en toenemende eisen (milieu, ruimtelijk en landschappelijke kwaliteit) een duurzame bedrijfsvoering te ontwikkelen;
- In gebieden waar de productieomstandigheden voor de landbouw ongunstig zijn, maar waar de landbouw belangrijk is voor de instandhouding van het waardevol agrarisch cultuurlandschap, wil de overheid de boeren (tijdelijke) ondersteuning bieden;
- Groene diensten zullen voor een deel van de ondernemers op het platteland een bijdrage kunnen leveren aan een nieuw ontwikkelingsperspectief.

Structuurvisiegebied

Met name 'meer kennis ontwikkelen en toepassen' en de 'ontwikkeling van groene diensten' zijn relevant voor het voorliggende structuurvisiegebied.

Zuivelboerderij Groenhouten werkt met EKO-licentie en levert gespecialiseerde producten, die voldoen aan de wensen van consumenten. Zo gebruikt het bedrijf geen kunstmest en chemische gewasbeschermingsmiddelen. Koeien worden verplicht in het weideseizoen naar buiten gebracht en er is veel aandacht voor welzijn en gezondheid van dier en bodem.

Het bedrijf levert groene diensten. Dit zijn diensten waarvoor (nog) geen markt bestaat, maar die in hoge mate bijdragen aan maatschappelijk doelstellingen, en verder gaan dan van ondernemers in de reguliere bedrijfsvoering verwacht mag worden.

Het onderdeel verplaatsing biologisch melkrundveebedrijf in de voorliggende structuurvisie is in lijn met de Agenda Vitaal Platteland.

4.1.3 Nota Belvédère (1999)

De Nota Belvédère is een beleidsnota over de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting. De nota dateert van 1999 en is ondertekend door vier ministeries: de ministeries van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu, van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij en van Verkeer en Waterstaat. De doelstelling van de nota is de cultuurhistorische waarde meer prioriteit te geven bij de inrichting van Nederland.

In het kader van de Nota Belvédère is een aantal cultuurhistorisch meest waardevolle gebieden en steden in Nederland geselecteerd. Deze gebieden en steden worden gekenmerkt door het feit dat er naar verhouding tot andere gebieden en steden veel cultuurhistorische waarden in onderlinge samenhang en/of waarden van bijzondere betekenis aanwezig zijn. Voor de Belvédère-gebieden is een actief cultuurhistorisch ruimtelijke beleid geformuleerd, gericht op de instandhouding van de cultuurhistorische identiteit en de daarvoor bepalende cultuurhistorische kwaliteiten.

Centraal in de nota Belvédère staat de instandhouding, versterking en verdere ontwikkeling van de cultuurhistorische identiteit door een betere benutting van cultuurhistorische kwaliteiten bij ruimtelijke aanpassingen. Om dit te bereiken wordt een ontwikkelingsgerichte benadering voorgestaan, die bestaande kwaliteiten als vertrekpunt hanteert en deze combineert met een beschrijving van de recente cultuurgeschiedenis, dynamiek en ontwikkelingspotenties van een gebied.

Gemeente Ubbergen

De gemeente Ubbergen is gelegen in het Belvédèregebied Ooijpolder-Millingerwaard.

Het rivierenlandschap van de Ooijpolder en Millingerwaard toont het verhaal van bewoning en ontginning in het rivierengebied door de eeuwen heen. Het landschap is nog ongerept, waardoor het de geschiedenis op een voor Nederland unieke wijze toont. Aan het einde van de ijstijden verlegde de Rijn zich hier in westelijke richting en ontstond een riviervlakte met plaatselijk opgewaaide rivierduinen (donken). Archeologische sporen, die wijzen op bewoning van het gebied vanaf de nieuwe steentijd, worden uitsluitend op de oeverwallen en donken aangetroffen.



Het plangebied is gelegen in het Belvédèregebied Ooijpolder-Millingerwaard

In de Romeinse tijd vormde het gebied de noordgrens van het Romeinse Rijk en was het al intensief bewoond.

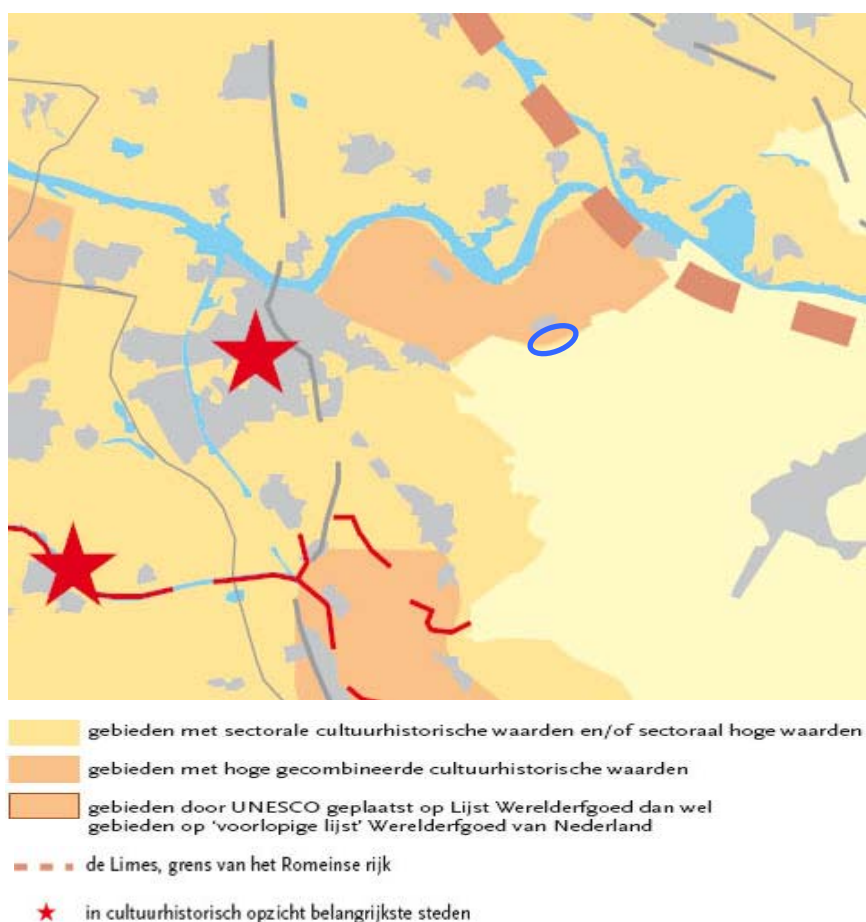
Het land werd in eerste instantie beschermd door zijwenden en achterkaden. Omstreeks 1300 werden bandijken aangelegd. Hierdoor kon in de 14^e eeuw ontbossing en ontginning van de komgronden plaats vinden en na de 14^e eeuw verkaveling en ontsluiting van twee oost-west lopende wegen. Kwelkaden werden aangelegd om de kwel tegen te gaan.

Vanwege het overstromingsgevaar werden veel huisterpen of pollen opgeworpen. De oudste boerderijen worden nog altijd op huisterpen aangetroffen. Pas in de 18^e eeuw kreeg de Waal haar huidige loop en werden oude restgeulen ingesloten.

In beide polders zijn alle fasen van de kleiwinning nog zichtbaar. Dit uit zich in kleiputten in de omgeving van Groenlanden en Millingerwaard, in steenfabrieken, in een netwerk van smalsporen met een bruggat voor het smalspoor in de dijk en in arbeiderswoningen langs de dijken en in Ooij. In de dijk liggen veelal verborgen betonnen militaire verdedigingswerken, als onderdeel van de IJssellinie uit de jaren vijftig.

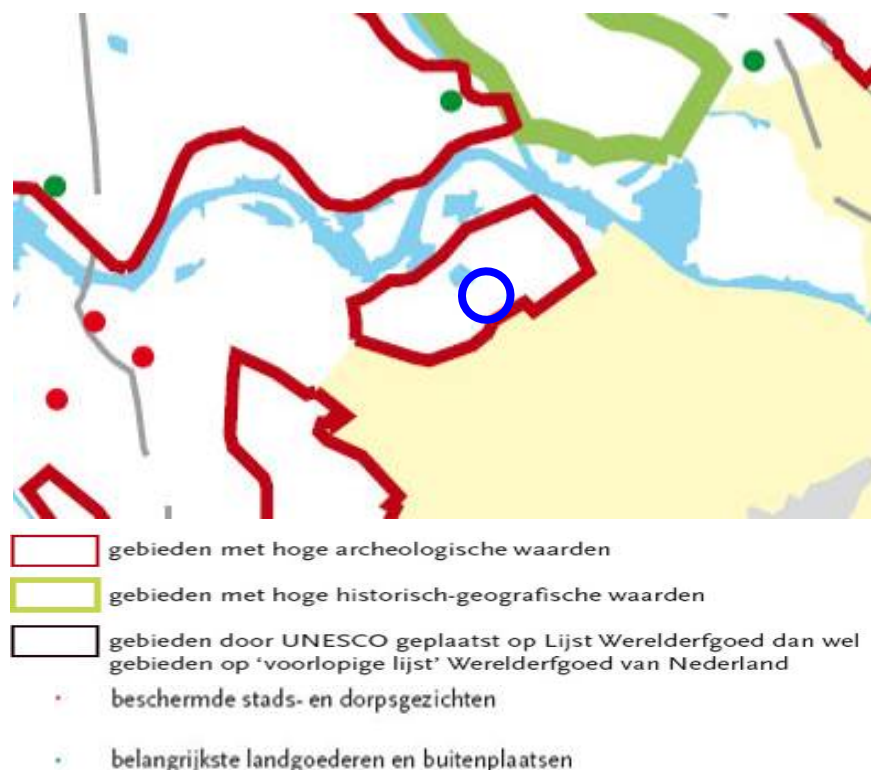
De voorgestelde beleidsstrategie bestaat uit het instandhouden van de cultuurhistorische identiteit door onderzoek te doen naar de wenselijkheid van een wettelijke bescherming voor de Ooijpolder in samenhang met de reeds beschermde rand van de stuwwal (beschermde landschapsgezicht). Een andere strategie is het ontwikkelen van de cultuurhistorische identiteit door aan te sluiten bij bestaande initiatieven, met name project Gelderse Poort, landinrichting Ooijpolder, project Limes 2000, recreatie, natuurontwikkeling en natuurbeheer.

Uit de Cultuurhistorische Waardenkaart van Nederland blijkt dat in het structuurvisiegebied hoge gecombineerde cultuurhistorische waarden voorkomen.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart van Nederland

Op de Cultuurhistorische Stapelkaart is verder te zien dat in het plangebied hoge archeologische waarden voorkomen.



Uitsnede Cultuurhistorische Stapelkaart van Nederland. Het structuurvisiegebied ligt in de donkerblauwe cirkel

Voor realisatie van de ontwikkelingen in de structuurvisie zullen graafwerkzaamheden moeten worden verricht en archeologisch onderzoek is derhalve noodzakelijk.

De fysieke dragers van bijzondere cultuurhistorische waarden van de gemeente Ubbergen zijn:

- een landschappelijk gaaf rivierengebied met oeverwallen, kommen en donken;
- vele archeologisch waardevolle terreinen op de oeverwallen en donken, nederzettingsterreinen uit alle perioden met een grote onderlinge samenhang;
- rivierbandijken, kwelkaden, inlaatsluizen en kolken;
- huisterpen met soms nog waardevolle boerderijen;
- karakteristieke rivierdorpen Kekerdorp en Ooij, buitendijkse kerk van Kekerdorp, het middeleeuwse Ooij;
- kleiputten, steenfabrieken, smalspoor en arbeiderswoningen;
- aanlandingen IJssellinie.

De beleidskansen liggen voornamelijk in de volgende aspecten:

- bestemming en beschermingsstatus;
- beschermen van de dorpsgezichten;
- aanwijzen van het provinciaal landschapsgezicht in relatie met het op de rand van de stuwwal gelegen beschermd dorpsgezicht Beek-Ubbergen.

Structuurvisiegebied

In het structuurvisiegebied is met name de boerderij op de pol te herkennen als één van de aanwezige bijzondere cultuurhistorische waarden.

Bij de verdere uitwerking van de voorgestane ontwikkelingen dient aandacht geschonken te worden aan de bestaande pol. Ook bij de inpassing van het nieuwe agrarische bouwblok dient aandacht geschonken te worden aan de cultuurhistorische identiteit en de bijbehorende landschappelijke inrichting.

4.2 Provinciaal Beleid

4.2.1 Streekplan Gelderland 2005 (Structuurvisie)

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

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

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

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

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

Ruimtelijke hoofdstructuur

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



Fragment kaart "ruimtelijke structuur"

Het structuurvisiegebied is in geen van beide raamwerken gelegen, maar onderdeel van het multifunctioneel gebied³ en wordt omgeven door "waardevol landschap".

³ Het groenblauwe raamwerk bestaat uit de ecologische hoofdstructuur en waardevolle open gebieden (groen). landbouwontwikkelingsgebieden (bruine kleur). De lichtgele kleur duidt op het multifunctionele gebied, dat niet tot de provinciale hoofdstructuur behoort. De gele kleur geeft aan waar in het multifunctionele gebied sprake is van waardevolle landschappen.

Multifunctioneel gebied

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

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

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

Waardevol landschap

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

Voor de waardevolle landschappen als geheel geldt binnen de algemene voorwaarde dat de kernkwaliteiten worden versterkt, en bij inachtneming van het beleid voor functieverandering in het buitengebied een 'ja mits'-benadering voor het toevoegen van nieuwe bouwlocaties en andere ruimtelijke ingrepen.

Voor zover de waardevolle landschappen deel uitmaken van het multifunctioneel gebied is de voorwaarde dat de nieuwe bebouwing past binnen de door de regio vast te stellen of reeds bepaalde zoekzones voor stedelijke functies of zoekzones landschappelijke versterking, en dat recht wordt gedaan aan de kernkwaliteiten van de betreffende landschappen. Deze zoekzones worden in een streekplanuitwerking vastgelegd.

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

Ruimtelijke ontwikkeling

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

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

Zoekzones voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn in het als uitwerkingsplan fungerende Regionaal plan 2005-2020 opgenomen. (zie paragraaf 0)

Ecologische verbindingszone

Het structuurvisiegebied ligt niet in of in de nabijheid van een ecologische verbindingszone.

Legenda

Ecologische Hoofdstructuur

- EHS natuur
- EHS verweving
- EHS verweving Randmeer
- EHS verbindingszone



Het structuurvisiegebied ligt op ruime afstand van de ecologische hoofdstructuur

Grondgebonden landbouw

De grondgebonden landbouw speelt een belangrijke rol als beheerder van het landelijk gebied. De sector staat onder druk en de algemene tendens is dat er veel bedrijven stoppen en een relatief gering aantal overblijft. Zij krijgen ruimte om hun agrarische activiteiten uit te breiden. Bij de groei wordt op grond van wet- en regelgeving in het kader van milieu en dierenwelzijn winst geboekt. De groei wordt door het ruimtelijk beleid gefaciliteerd. Nieuwvestiging (oprichting van een nieuw bouwperceel) van volwaardige grondgebonden melkveebedrijven en akkerbouwbedrijven is toegestaan, behalve in het groenblauwe raamwerk en in de weidevogel- en ganzengebieden van provinciaal belang. Voor een duurzame bedrijfsvoering kan het nodig zijn om de verkaveling aan te passen. Kavelruil is een goed middel. Wanneer er voor de verbetering van de verkaveling ingrepen nodig zijn, zoals het verplaatsen van houtsingels of sloten, dan is het gewenst dat er in de lijn van de ontwikkelingsgerichte landschapsstrategie wordt bijgedragen aan het bereiken van samenhang van het landschap, zoals een logischer ecologische dooradering of een kortsluiting in een wandelnetwerk.

Neveninkomsten uit andere bron dan voedselproductie kunnen voor een deel van de grondgebonden landbouwbedrijven belangrijk zijn voor vergroting van hun economische levensvatbaarheid. Bijkomend maatschappelijk voordeel is dat de, met de melkveehouderij en andere grondgebonden takken samenhangende, landschappen kunnen worden onderhouden. De provincie wil daarom ook niet agrarische activiteiten de ruimte bieden.

Intensieve veehouderij

In de reconstructieplannen zijn zones aangegeven waarmee de mogelijkheden van nieuwvestiging, hervestiging en uitbreiding van intensieve veehouderij worden bepaald. Buiten de reconstructiegebieden is nieuwvestiging niet toegestaan; hervestiging en uitbreiding wel. Het plangebied ligt buiten een reconstructiegebied. Hervestiging en uitbreiding zijn hier toegestaan.

Met de ontwikkeling van woningbouw aan de rand en op de huidige basisschoollocatie, (veld)sport, onderwijs en aanverwante maatschappelijke voorzieningen en zorg wordt uitwerking gegeven aan het "dorps" wonen. De ontwikkelingen aan de zuidrand zijn weliswaar gelegen in een waardevol landschap, maar ontwikkelingen zijn hierin mogelijk mits de ontwikkeling past binnen de door de regio vastgestelde zoekzones voor stedelijke functies. In het Regionaal plan 2005-2020 is deze zoekzone opgenomen (zie paragraaf 2.2.3.). In een latere fase is de contour woningbouw ook nog aangepast zodat de voorgestane stedelijke ontwikkelingen geheel binnen de contour vallen.

Tegelijkertijd zal er een nieuwe economische drager worden ontwikkeld; de maatschappelijke voorzieningen en zorg zullen in een multifunctioneel complex worden gevestigd. Ten aanzien van de onderhavige ontwikkelingen kan worden gesteld, dat deze passen binnen het in de structuurvisie opgenomen beleid.

Ook de verplaatsing van het duurzame agrarische bedrijf past binnen het beleid en kan bij de juiste landschappelijke inpassing een versterking van het landelijk gebied betekenen.

4.2.2 Streekplanuitwerking waardevol landschap

Deze streekplanuitwerking bestaat uit een uitwerking van de kernkwaliteiten landschap en cultuurhistorie die in de structuurvisie voor de Waardevolle landschappen zijn vastgesteld.

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

Voor de (delen van) Waardevolle landschappen die niet in de EHS en/of Waardevolle open gebieden liggen, geldt het 'ja, mits'-regime: activiteiten zijn toegestaan mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt. Dat betekent dat ontwikkelingen van allerlei aard mogelijk zijn, waarbij overigens wel geldt dat deze landschappen zich niet lenen voor grootschalige verstedelijking. Wanneer een van de in het geding zijnde kernkwaliteiten wordt aangetast, maar andere kernkwaliteiten worden versterkt, en er over het geheel genomen sprake is van versterking van de kernkwaliteiten, kan dit acceptabel zijn. Bij toepassing van deze benadering kan het nodig zijn om het plangebied te vergroten om tot een acceptabele uitkomst te kunnen komen. Dat is niet het geval bij aantasting van onvervangbare en/of zeldzame kernkwaliteiten als karakteristieke openheid of sommige verkavelingspatronen. Algemene regels zijn hiervoor niet te geven: het is maatwerk dat GS van geval tot geval zullen beoordelen.

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

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

- Gave gradiënten van kom - oeverwal - rivier en dynamiek van de rivieren. De grootste open kom ligt in zeldzaam fraai contrast tegen de stuwwal bij Nijmegen-Ubbergen-Beek. De oeverwallen zijn relatief smal en klein, samenhangend met de zeer vele tracéwisselingen die de rivier heeft gekend.

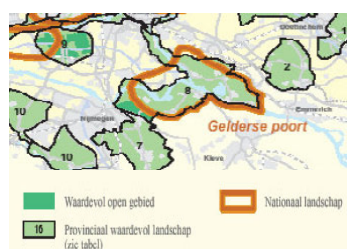
- Overwegend open landschap met in de kom afwisseling van weidebouw, oude strangen en kleiputten met ooibos; oeverwal afwisselend open en kleinschalig met afwisseling van bouwland, grasland, boomgaard.
- Nabij de Duitse grens komt een heggenlandschap voor dat aansluit bij het oude cultuurlandschap van de Duffelt aan gene zijde.
- Bebouwing overwegend geconcentreerd in dorpen en (dijk)linten.
 - Vrij uitzicht vanaf de dijk over het binnendijkse landschap en naar de stuwwallen van Nijmegen en Montferland.
 - Cultuurhistorische kwaliteiten verweven in het landschap, zoals talrijke historische boerderijen, plaatselijk op terpen (hier pollen genoemd), en relicten van de IJssellinie.
 - Sterk contrast met besloten stuwwal.
 - Rust, ruimte, donkerte.

Beleidskaart 8 Waardevol landschap: Ooijpolder en Rijnstrangen

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

4.2.3 Streekplanuitwerking Nationale Landschappen

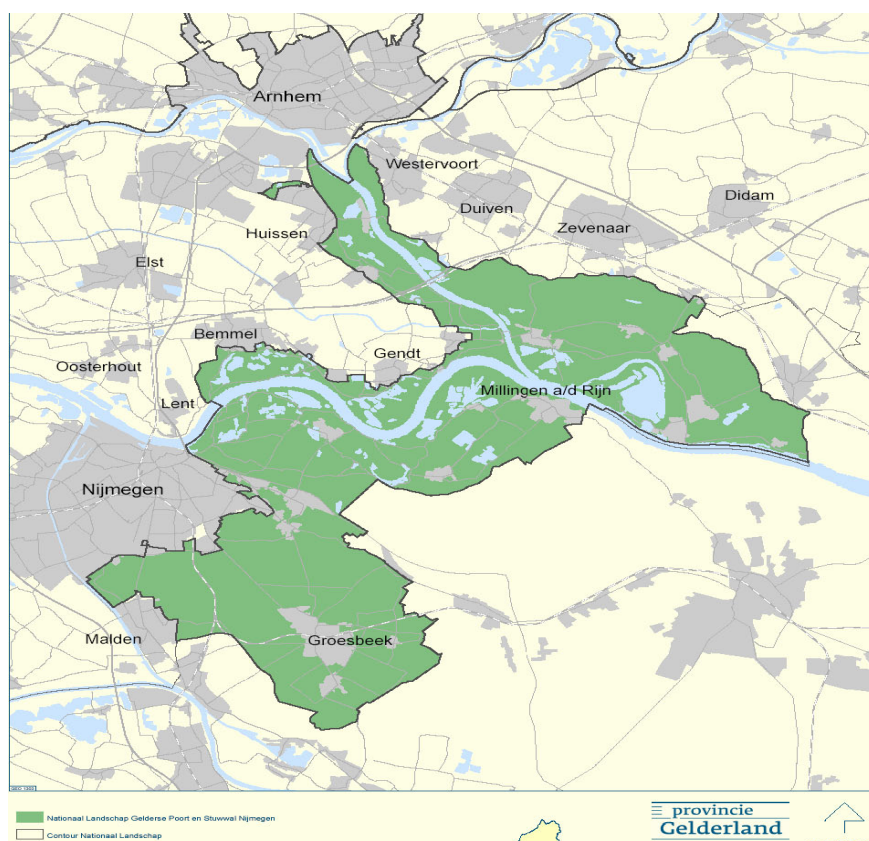
Het Rijk heeft in de Nota Ruimte aan de provincies gevraagd om, op basis van de globale begrenzing op de PKB-kaart van de Nota Ruimte, een gedetailleerde begrenzing van de Nationale Landschappen op te nemen in hun streekplannen, met een beschrijving van de kernkwaliteiten. Het doel voor de Nationale Landschappen is om landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten te behouden, duurzaam te beheren en waar mogelijk te versterken. Met de streekplanuitwerking Nationale Landschappen (vastgesteld GS van Gelderland 3 juli 2007) heeft de provincie Gelderland aan deze vraag voldaan.



Waardevolle landschappen uit het streekplan versus globale begrenzing Nationale Landschappen Nota Ruimte

Nationaal Landschap de Gelderse Poort

De gemeente Ubbergen ligt binnen het Nationaal Landschap Gelderse Poort. De begrenzing omvat een uitbreiding van de begrenzing in de Nota Ruimte met het waardevol landschap 7, Stuwwal van Nijmegen/bekken van Groesbeek, enkele dijkzones in de gemeente Lingewaard en de Hondsbroekse Pleij in de gemeente Westervoort.



Begrenzing Nationaal Landschap De Gelderse Poort

Provinciaal waardevol landschap & kernkwaliteiten		omvat Waardevol open gebieden		Nader te begrenzen Nationaal Landschap en kernkwaliteit genoemd in Nota Ruimte (nrs. uit de Nota Ruimte)	
7	<i>Stuwwal Nijmegen / bekken Groesbeek</i> - Binnen de hoefijzervormige stuwwal ligt het open bekken van Groesbeek met grotendeels weidegrond, vochtige laagtes en beekjes - Waardevolle open essen - Reliëfrijke stuwwal met gesloten boslandschap, markante steile flanken met bronbeekjes en scherpe overgangen naar open landbouwgebieden op de flanken - Lange zichtlijnen vanuit bekken naar omringende stuwwallen en vanaf stuwwal naar het rivierdal van Rijn en Waal - Bebouwing geconcentreerd in dorpen en buurtschappen en langs radiale wegen vanuit Groesbeek; stuwwal met weinig bebouwing - Sterk contrast tussen besloten stuwwal en open bekken en open rivierenlandschap				
8	<i>Ooijpolder en Rijnstrangen</i> - Gave gradiënten van kom – oeverwal – uiterwaard – rivier en dynamiek van de rivieren - Overwegend open landschap met in de kom afwisseling van weidebouw, oude strangen en kleiputten met oobos; oeverwal afwisselend open en kleinschalig met afwisseling van bouwland, grasland, boomgaard. - Bebouwing overwegend geconcentreerd in dorpen en (dijk)linten - Vrij uitzicht vanaf de dijk over het binnendijkse landschap en naar de stuwwallen van Nijmegen en Montferland - Cultuurhistorische kwaliteiten verweven in het landschap, zoals talrijke historische boerderijen, plaatselijk op terpen, en relictten van de IJssellinie - Sterk contrast met besloten stuwwal - Rust, ruimte, donkerte		ja	<i>Gelderse Poort (11)</i> - kleinschalige openheid; - het groene karakter; - relief door oeverwallen en dijken	

De streekplanuitwerking Nationale Landschappen heeft voor de gemeente Ubbergen samenhang met 3 andere ruimtelijk relevante plannen:

- De streekplanuitwerking Kernkwaliteiten Waardevolle landschappen: Op 16 mei 2006 hebben GS de streekplanuitwerking Kernkwaliteiten Waardevolle landschappen vastgesteld. In die streekplanuitwerking zijn de kernkwaliteiten van de waardevolle landschappen gedetailleerd beschreven. Tevens is hierin beschreven hoe om te gaan met deze kernkwaliteiten in het ruimtelijk beleid: het ja-mits beleid dat voor de waardevolle landschappen geldt en het nee-tenzij beleid dat voor de waardevolle open gebieden geldt, zijn nader uitgewerkt. Aangezien er grote geografische overlap bestaat tussen de Nationale en de waardevolle landschappen geldt deze beleidsuitwerking voor vrijwel de gehele Nationale Landschappen.
- De streekplanuitwerking Zoekzones verstedelijking en landschappelijke versterking: GS hebben op 12 december 2006 de streekplanuitwerking zoekzones verstedelijking en landschappelijke versterking vastgesteld. In deze streekplanuitwerking worden zones aangegeven waar stedelijke uitbreiding en bedrijventerreinen kunnen worden ontwikkeld. Ook in Nationale Landschappen komen dergelijke zoekzones voor, veelal om de uitbreiding van dorpen mogelijk te maken. Het feit dat de zoekzones onderdeel uitmaken van het Nationaal Landschap heeft geen invloed op de realisatiemogelijkheden daarvan. De mogelijkheden zoals die beschreven zijn in de streekplanuitwerking zoekzones gelden onverkort.
Voor de Stadsregio Arnhem Nijmegen geldt niet deze streekplanuitwerking maar het Regionaal Plan waarin de contouren woningbouw en de zoekzones zijn vastgelegd. Hiermee is ingestemd door GS per 27 februari 2007 door middel van de goedkeuring van het Regionaal Plan.

- De Nota Ruimte: migratiesaldo nul:
Het rijk heeft in de Nota Ruimte opgenomen dat voor Nationale landschappen het migratiesaldo 0 geldt. Dit houdt in dat er in Nationale landschappen woningen mogen worden gebouwd voor de eigen bevolkingsaanwas. Het migratiesaldo, dat is het verschil tussen de verhuisbewegingen naar en vanuit het Nationaal Landschap, mag maximaal op nul uitkomen.
Het rijk vraagt de provincies met de gemeenten in Nationale Landschappen afspraken te maken over de omvang en locatie van de woningbouw in relatie tot dit migratiesaldo 0. Het rijk gaat daarbij dus ook van een regionale benadering uit, op het niveau van een Nationaal Landschap.
De provincie Gelderland heeft in het streekplan Gelderland 2005 en het Kwalitatief Woningbouwprogramma (KWP) (is Streekplanuitwerking Woningbouw 2005-2014) de beleidslijnen vastgelegd voor wonen. Dit beleid, waarvan de Streekplanuitwerking Zoekzones verstedelijking en landschappelijke versterking een uitwerking is, past volledig binnen de benadering van het rijk om terughoudend te zijn met stedelijke functies in de Nationale landschappen. De provincie zal dan ook geen aanvullende afspraken met de gemeenten maken over woningbouw in Nationale Landschappen. Het ministerie van VROM heeft ingestemd met deze benadering.

De provincie Gelderland kent dus geen planologische werking toe aan de Nationale Landschappen, anders dan in het streekplan is geregeld. In de streekplanuitwerking Nationale Landschappen is vastgelegd dat de provincie geen migratiesaldo nul benadering in haar beleid hanteert. De provincie Gelderland hanteert een eigen werkwijze ter vervanging van het migratiesaldo nul. In de “Bijlage Uitleg van de Gelderse werkwijze ter vervanging van migratiesaldo nul” van deze streekplanuitwerking is dit uitgelegd.

“Bijlage Uitleg van de Gelderse werkwijze ter vervanging van migratiesaldo nul”:

Bij het accommoderen van ruimte voor stedelijke functies spelen twee belangrijke principes een rol: bundeling en intensivering.

Bundeling houdt in dat een belangrijk deel van de woningbouw plaatsvindt in zogenaamde bundelingsgebieden van de stedelijke netwerken (KAN, WERV en Stedendriehoek) en in de regionale centra (Doetinchem, Harderwijk en Tiel).

Intensivering houdt in dat er binnen bestaand bebouwd gebied een netto toevoeging aan de woningvoorraad plaatsvindt.

De provincie heeft met de WGR-regio's afspraken gemaakt over de omvang en aard van de woningbouw. Voorts geven de regio's in de vorm van zoekzones aan in welke gebieden zij voor de komende tien jaar uitbreiding voor woningbouw en bedrijventerreinen verwachten. De provincie beoordeelt de plannen voor de zoekzones op de uitgangspunten van het KWP en Streekplan en legt deze vast in een afzonderlijke streekplanuitwerking. Daarmee kunnen de procedures die leiden tot uitvoering van de woningbouw worden vereenvoudigd.

Gelderland verwacht dat er in de periode 2005-2015 sprake is van een licht positief migratiesaldo op provinciaal niveau. Omdat bundeling in stedelijke netwerken en regionale centra en intensivering van bestaand bebouwd gebied wordt nagestreefd en in het buitengebied geen nieuwe bouwlocaties worden toegevoegd, is het onwaarschijnlijk dat het migratiesaldo 0 in Nationale Landschappen (als geheel) wordt overschreden. Bij de begrenzing is het dan wel belangrijk dat de bundelingsgebieden en de zoekzones voor verstedelijking overwegend niet in het Nationaal Landschap liggen. De zoekzones voor stedelijke functies zijn eind 2006 vastgelegd in een afzonderlijke streekplanuitwerking (Zoekzones verstedelijking en landschappelijke versterking). De provincie zal haar ruimtelijke monitoring van stedelijke functies vooral richten op de mate waarin bundeling en intensivering worden gerealiseerd en vrijkomende gebouwen in het buitengebied adequaat worden hergebruikt.

De ontwikkelingen die de Structuurvisie Leuth-Zuid beschrijft zijn alle, met uitzondering van de nieuwe locatie van het duurzame melkveehoudersbedrijf, gelegen binnen de door de Stadsregio Arnhem Nijmegen vastgestelde contour woningbouw van de kern Leuth. Binnen de 'Contour woningbouw' bepalen de gemeenten zelf de te ontwikkelen locaties en de aantallen nieuw te bouwen woningen, passend binnen het Kwalitatief Woningbouwprogramma en de nog in opstelling zijnde nieuwe concessieafspraken in het gebiedsdocument Verstedelijkingsopgave 2010-2020.

4.2.4 Gebiedsplan natuur en landschap Gelderland

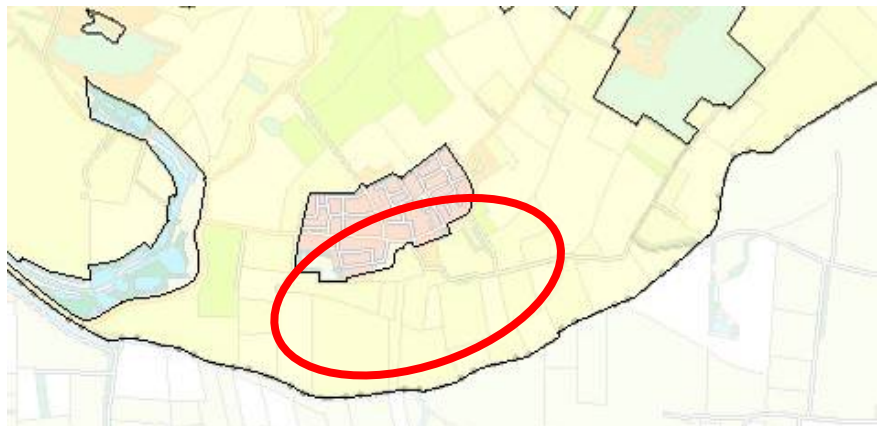
Het gebiedsplan heeft als doel het versterken van natuur, bos en landschap in de provincie Gelderland. Het gebiedsplan vindt zijn wettelijke basis in de Subsidieregeling Natuurbeheer 2000 (SN) Subsidieregeling Agrarisch Natuurbeheer (SAN).

Het plan regelt de subsidiëring van het beheer en inrichting van natuur, bos en landschap binnen het plangebied. Het plangebied is aangewezen als 'zoekgebied landschap'. Voor een deel van het oppervlak kan subsidie worden aangevraagd bij een inrichtingsplan dat een versterking van het landschap betekent.

Legenda

Gebiedsplan natuur en landschap 2008

- agrarisch natuurbeheer
- nieuwe natuur
- nieuwe natuur zonder subsidie
- zoekgebied landschap
- zoekgebied natuur(beheer), <10%
- zoekgebied natuur(beheer), 10-50%
- zoekgebied natuur(beheer), >50%
- inrichting bestaande natuur
- zoekgebied inrichting bestaande natuur



Uitsnede Gebiedsplan natuur en landschap: het structuurvisiegebied is gelegen in het rode ovaal.

Het plangebied maakt deel uit van de landschappelijke en natuurlijke eenheid 'rivierengebied' waar bewoning veelal op de hogere oeverwallen plaatsvindt, wegen en waterlopen een slingerend karakter hebben en percelen een stroken- of grillige blokvorm.

Een voor het structuurvisiegebied relevante kernkwaliteit van het Rivierengebied is de ligging in de regio 'Gelderse poort'. Dit gebied herbergt de uitwisselingsmogelijkheden voor planten en dieren in de Gelderse Poort en het Rijk van Nijmegen door de centrale ligging in de het Europese natuurnetwerk met verbindingen naar de Veluwe en de Oostvaardersplaasen, het Reichswald en de Eifel, het bovenstroomse en benedenstroomse (Duitse) rivierengebied en de bosgebieden in het Limburgs-Duitse grensgebied.



De voor het structuurvisiegebied relevante ontwikkelingsopgave van het rivierengebied is het ontwikkelen van het binnendijs gebied tot een natuurlijk cultuurlandschap met goede ecologische verbindingen tussen rivieren en stuwwallen en met rijke cultuurhistorie.

Bij de uitwerking van de voorgestane ontwikkelingen kan nader onderzocht worden of er voor de inrichting subsidiemogelijkheden bestaan.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionaal Plan 2005-2020

De stadsregio Arnhem-Nijmegen heeft haar strategisch ruimtelijk beleid vastgelegd in het Regionaal Plan 2005-2020 (vastgesteld 26 oktober 2006, goedgekeurd 27 februari 2007). Dit Regionaal Plan wordt door de provincie Gelderland beschouwd als uitwerking van het Streekplan Gelderland (voor de periode) 2005-2015 en daarmee als toetsingskader voor gemeentelijke (bestemmings)plannen.

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

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

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

1. Verbeteren van aansluiting op Europese infrastructuurnetwerken
2. Verknopen bus en trein tot één samenhangend regionaal OV-netwerk;
3. Stedelijke ontwikkeling rondom enkele multimodale knooppunten;
4. Herstructurering van bestaande bedrijventerreinen en hoofdwegennet;
5. Ruimte voor innovatie: creative industry, kennis/ICT, wellness/hospitality;
6. Versterken grootstedelijk klimaat van Arnhem en Nijmegen;
7. Ontwikkeling van de eigenheid en identiteit van dorpen;
8. Regionaal landschapspark: recreatief routenetwerk ontwikkelen;
9. Kwaliteitsverbetering van de natuur (in en om de stad);
10. Zichtbaar maken van cultuurhistorische relictten en monumenten.

Alleen punt 7 heeft een directe relatie met de voorgestane ontwikkelingen in Leuth-Zuid: door binnen de dorpen mogelijkheden te creëren voor herinrichting van bestaande gebouwen, nieuwe functies toe te staan én kwalitatieve nieuwbouw te genereren, kan de identiteit van de dorpen worden versterkt vanuit een duurzaam toekomstperspectief. Het Regionaal Plan voorziet daarvoor in een dorpentypologie: een typologie die uitspraken doet over de karakteristieke (historisch gegroeide) dorpsstructuur, bewoningsvorm en landschappelijke context.

De gekozen typologie is gebaseerd op vorm, ligging, ontwikkeling en sociaal-economische functie van 'archetypische' dorpen die in de regio voorkomen. De dorpen zijn te benoemen als: oeverwalddorp, rond oeverwalddorp, dijkddorp, esddorp, villardorp of kasteeldorp.

Leuth kan getypeerd worden als een oeverwalddorp: gestrekt esddorp van de rivierklei (oude kleinederzetting) met een lineair patroon (parallel op de oeverwal) met de rivier, dijken, wielen en hoogstamboomgaarden als karakteristieke elementen.

Onder punt 10 gaat het op de eerste plaats om 3 samenhangende cultuurhistorische zones die buiten het structuurvisiegebied gelegen zijn. Meer in algemene zin, kan dit punt wel aanleiding zijn om met het cultuurhistorische relict van de pollen rekening te houden in de verdere planontwikkeling.

Beleidskaart

Op de beleidskaart zijn voor Leuth en omgeving geen specifieke gebiedsdoelstellingen aangegeven. Wel ligt er om de bestaande kern een "Contour woningbouw", en is er een "Zoekrichting voor uitbreiding woningbouw" opgenomen. Tevens is er met een contour woningbouw ten zuiden van het bedrijventerrein Lieskes Wengs de verplaatsingsmogelijkheid van de sportvelden opgenomen.

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



Fragment beleidskaart Regionaal Plan 2005-2020

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

Het voorliggende structuurvisiegebied ligt op de beleidskaart deels binnen de contour woningbouw, deels in de zoekrichting voor uitbreiding woningbouw en deels daar ten zuiden van.

De in de voorliggende structuurvisie voorgestane ontwikkelingen behelzen voor een deel een herstructurering van het bestaande bebouwd gebied en voor een deel gaat het om uitbreiding van de bestaande kern. De identiteit van het oevervaldorp Leuth dient daarbij niet uit het oog verloren te worden: behoud van het lineaire patroon.

Verlegging contour woningbouw oktober 2008

Door de gemeente Ubbergen is bij de Stadsregio Arnhem Nijmegen het verzoek gedaan om de contour woningbouw te verleggen. In plaats van het gebied ten zuiden van het bedrijventerrein Lieskes Wengs is verzocht het gebied dat is aangewezen als zoekrichting voor uitbreiding woningbouw binnen de contour woningbouw op te nemen omdat het om een ontwikkeling gaat die meer omvat als alleen woningbouw, namelijk ook de verplaatsing van de sportvelden en het optimaliseren en versterken van diverse (maatschappelijke) voorzieningen.

De Stadsregio Arnhem Nijmegen heeft op 30 oktober 2008 ingestemd met het verzoek. Bij een toekomstige woningbouwontwikkeling mag als gevolg van deze aanpassing ook voor de zuidoostelijke uitbreiding worden uitgegaan van de bouw van minimaal 50% van de woningen in de betaalbare huur en koop (in plaats van 90%) waarmee de verplaatsing van de sportvelden en het optimaliseren en versterken van diverse (maatschappelijke) voorzieningen beter haalbaar gemaakt kan worden.



4.3.2 KAN-Woonvisie en Concessiebeleid KAN 2004

De Woonvisie geeft de belangrijkste uitgangspunten en voorwaarden voor het wonen in de regio, waarbij de woonkeuzevrijheid van bewoners centraal staat. Bewoners moeten kunnen kiezen voor koop of huur, voor rust of bedrijvigheid, voor duur of goedkoop. Om te zorgen dat er iets te kiezen valt, moeten er wel verschillende typen woningen worden aangeboden. Om te stimuleren dat in hoog tempo nieuwe woningen worden gebouwd is, samen met de gemeenten, het Concessiebeleid KAN 2004 ontwikkeld. Hiermee heeft de gemeente de vrijheid om, naast goedgekeurde uitbreidingslocaties, in bestaand bebouwd gebied alle bouwcapaciteit te benutten, zonder dat dit door contingenten (aantallen) wordt beperkt. Het concessiegebied is met bebouwingsgrenzen beperkt. Er zijn daarnaast ook zoekrichtingen voor uitbreiding aangegeven. Deze lagen aan de zuidoostzijde van de kern Leuth, de omgeving van de Plezenburgsestraat. Met de wijziging van de contour woningbouw, zoals hiervoor is beschreven, is de oorspronkelijke zoekrichting woningbouw omgezet naar een ligging binnen de contour woningbouw voor het gebied tussen de Plezenburgsestraat en het Morgenstraatje.

4.3.3 Regionaal landschapsontwikkelingsplan (LOP)

Voor de gemeenten Groesbeek, Millingen a/d Rijn, Ubbergen
(vastgesteld 15 juli 2004)

Het plan richt zich op de ontwikkeling van het landschap in brede zin. Niet alleen het aanzicht van gebieden wordt erin behandeld, maar ook de ecologie, cultuurhistorie, sociaal-economische ontwikkelingskansen en waterhuishouding komen aan de orde.

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

Het landschap van De Duffelt is vervolgens onderscheiden in 4 deelzones met een eigen uiterlijk, eigen grondgebruik en eigen drijvende krachten.



Landschap De Duffelt met 4 typerende zones

Als geheel is het een landschap waar wandelende en fietsende stedelingen uit het hele land willen verpozen, zowel in het open landschap van De Duffelt als in de nieuwe natuur van de Millingerwaard. Aan de zuidzijde van de kern Leuth is de typerende zone de “zuidrand van Leuth” (deelzone 8) genoemd.

De zuidrand van Leuth (deelzone 8)

De zuidrand van Leuth geeft een weids uitzicht vanuit de beslotenheid. Het beeld dat beschreven wordt, is dat van een zone met enkele boerderijen op pollen (kunstmatige ophogingen om boerderijen te vrijwaren van overstromingen) aan de rand van Leuth dat ver open en onbebouwd uitzicht verschaft op de Duffelt in Duitsland door de aanwezige weidebouw. Daar ligt het grootste deel van de kom. In de verte is de stuwwal te zien.

In de visie op de ontwikkeling van het landschap in de zuidrand van Leuth dient deze kom helder en open te blijven. In dit gebied ligt een smalle uitloper van de kom van het Cirkul van Ooij naar het komgebied van de (Duitse) Duffelt. Deze dient niet verdicht te worden. Hoewel het gebied kleinschalig is, dienen vooral de zichtlijnen naar Zyfflich en de stuwwal open te blijven. Vanwege de karakteristieke donkerheid van dit landschap dient de (openbare) verlichting beperkt te blijven.

Voor de uitbreiding aan de zuidzijde van Leuth is het van groot belang om bij de verdere planvorming rekening te houden met de zichtlijnen naar Zyfflich en het voorkomen van aantasting van de karakteristieke donkerheid door het beperken van verlichting van het landschap. Dit vraagt aandacht voor de openbare verlichting maar ook voor de terreinverlichting van de sportvelden. Er mag geen verdichting plaatsvinden, met dien verstande dat de zichtlijnen op de stuwwal en op Zyfflich zoveel mogelijk dienen te worden behouden.

Ten aanzien van de nieuwe locatie voor het duurzame melkruondveebedrijf dient bij de verdere planvorming de vorming van een nieuwe pol overwogen te worden. De nieuwe bebouwing vormt geen beperking op de zichtlijnen naar Zyfflich omdat het bedrijf aan de zuidoostzijde van Leuth wordt gesitueerd, terwijl Zyfflich ten zuidwesten van Leuth is gelegen. Overigens zal ook bij dit bedrijf gekeken moeten worden naar de lichtuitstraling.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Coalitieakkoord 2006-2010

In het coalitieakkoord zijn ten aanzien van de voorgestane ontwikkelingen in Leuth-Zuid de volgende speerpunten opgenomen:

- Huisvesting van scholen; brede basisschool in Leuth: Brede basisscholen zijn van wezenlijke betekenis voor de vitaliteit van de dorpen. Goede huisvesting is daarvoor een voorwaarde.

In de afgelopen jaren zijn er nieuwe scholen gebouwd in Ooij en Beek die gecombineerd zijn met peuterspeelzalen. Daardoor kan een doorgaande opvoedingslijn tot stand komen van 2 tot en met 12 jarigen.

Voor de ontwikkeling van plannen voor een nieuwe school, heeft de basisschool in 2005 een voorbereidingskrediet gekregen. Dit betekent niet dat de aanvraag voor nieuwbouw automatisch kan worden gehonoreerd. Het hangt af van de beschikbare middelen. Een knelpunt is dat er nog een hoge boekwaarde op het gebouw rust, die bij nieuwbouw in een keer moet worden afgeschreven.

- **Woningbouw:** De Totaalvisie Wonen Werken Voorzieningen van 2004 is de basis voor de nieuwbouw van woningen. Plannen die al in een vergevorderd stadium zijn, worden gerespecteerd. Dit geldt in Leuth met name voor het plan aan de Bredestraat. Over de overige plannen in Leuth (Leuth-Zuid, locatie basisschool 't Bijenveld) wordt een diepgaande discussie gevoerd met de betrokkenen voordat er definitieve keuzes worden gemaakt. Bij deze discussie, waarbij het gaat over bouwen én volkshuisvesting, moeten demografische gegevens, woonbehoeften en gevolgen voor de woonomgeving en verkeerssituatie worden betrokken. Uitgangspunt blijft betaalbaar en gedifferentieerd bouwen voor de natuurlijke groei van de dorpen met voorrang voor starters en senioren. In alle gevallen kan met de bouw worden begonnen, als de demografische gegevens hier aanleiding toe geven.
- **Bedrijvigheid:** Aandachtspunt in Leuth is het nog resterende deel van het bedrijventerrein Lieskes Wengs gebruiksklaar maken als aangetoond is dat er behoefte aan is. Tevens moet uitvoering worden geven aan de afspraken over het groen rondom het bedrijventerrein.
- **Voorzieningen:** Het sociale voorzieningenniveau moet op hetzelfde niveau gehandhaafd blijven.

De ontwikkeling van Leuth-Zuid is in het coalitieakkoord een punt van discussie met de verschillende betrokkenen (bewoners, woningbouwcorporatie, schoolbestuur). Een belangrijk onderdeel bij ontwikkelingen in Leuth vormt het behoud van het sociale voorzieningenniveau. Ook zal nadrukkelijk gestreefd worden naar een verhoging van de verkeersveiligheid door middel van het nemen van maatregelen op de Steenheuvelsestraat en Botsestraat en een alternatief voor het fietsverkeer op deze relatief drukke wegen

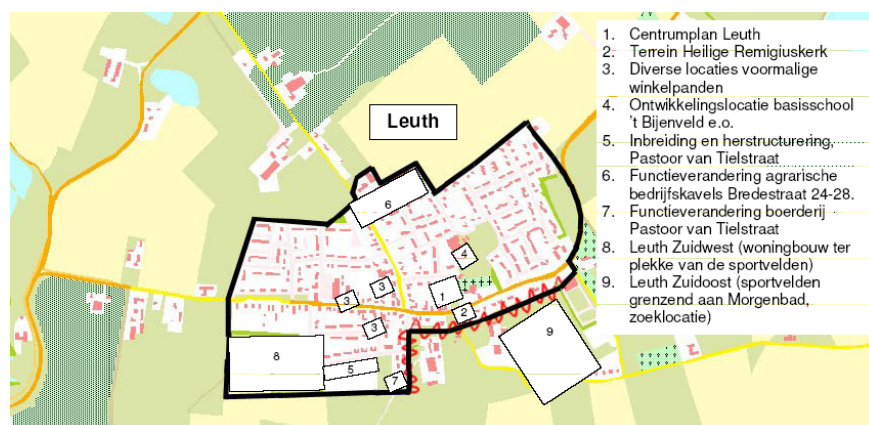
4.4.2 Totaalvisie Wonen, Werken en Voorzieningen

De gemeenteraad van Ubbergen heeft in zijn vergaderingen van 17 juni en 15 juli 2004 de Totaalvisie Wonen, Werken en Voorzieningen vastgesteld waarmee de gemeente de leefbaarheid in de diverse kernen voor nú en in de toekomst wil behouden en waar nodig versterken.

In deze visie is een totaalbeeld geschetst van de gewenste ontwikkelingen voor alle kernen in de gemeente op het terrein van wonen, werken en voorzieningen. Er is ook een gebiedsgerichte uitwerking opgenomen waarin per dorp is gekeken naar de ruimtelijke mogelijkheden (locaties) en de ruimtelijke kwaliteiten. Voor de realisatie van deze (woon-werk-voorzieningen) locaties zijn in de totaalvisie ruimtelijke randvoorwaarden opgenomen die de ruimtelijke kwaliteit in relatie tot o.a. het kwalitatief woonprogramma dienen te versterken.

Voor de kern Leuth is hierin met betrekking tot de uitbreidingsmogelijkheden van de kern opgenomen dat deze door de landschappelijke uitgangspunten beperkt zijn, met name aan de noordzijde van het dorp. Hier ligt een belangrijke landschappelijke waarde van het open landschap van de Duffelt. Gezien deze landschappelijke waarde kiest de gemeente niet voor een uitbreiding aan die kant, maar richt zij zich op een stedenbouwkundige afronding aan de zuidwestzijde van het dorp. Hier zijn mogelijkheden voor uitbreiding van het gewilde groene en landelijk en open woonmilieu.

Voor een negental concrete locaties is de ontwikkelingsrichting opgenomen.



Ontwikkelingslocaties in Leuth

Met de ontwikkeling van Leuth-Zuidwest zet de gemeente in op een verdere uitbreiding van het landelijk en groen wonen in Leuth. De sportvelden worden verplaatst naar een logische locatie bij het Morgenbad. Er dient gebouwd te worden in een vrij lage dichtheid. Qua milieutypering is aangegeven dat aansluitend op de dorpsbebouwing het type “groene wijken” dient toegepast te worden en aan de rand het type “landelijk en open wonen”.

In de Totaalvisie koos de gemeente ervoor Leuth-zuidoost (locatie 9), aan de zuidzijde van het centrum, voorlopig vrij te houden van bebouwing. De gemeente bood wel al de mogelijkheid voor de aanleg van sportvoorzieningen, in het kader van de ontwikkeling voor woningbouw van Leuth-zuidwest (locatie 8).

Daarnaast wijst de gemeente Leuth-zuidoost (locatie 9) aan als zoeklocatie voor ruimtelijke ontwikkelingen in de toekomst.

Voor basisschool 't Bijenveld (locatie 4) is in de Totaalvisie opgemerkt dat er gewerkt wordt aan een integraal plan voor onderhoud en onderwijskundige vernieuwing.

Waar in de Totaalvisie nog wordt gedacht aan ontwikkeling aan de zuidoostzijde op de langere termijn, is er nu met de voorliggende structuurvisie een eerste stap gezet in de richting van een daadwerkelijke gedeeltelijke bebouwing van dit gebied. Van verplaatsing van basisschool 't Bijenveld was nog geen sprake. De Totaalvisie doet geen uitspraken over de verplaatsing van het duurzaam melkrundveebedrijf.

4.4.3 Naar vitale kernen

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

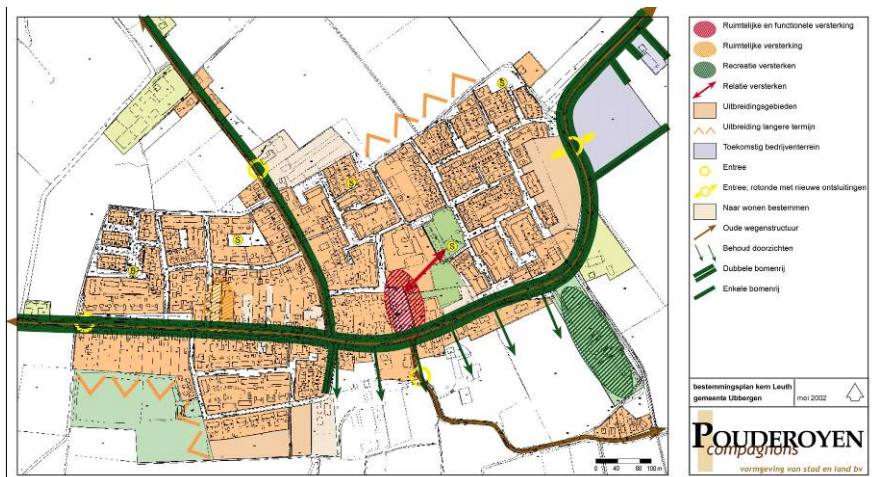
Voor Leuth ontstaat het volgende beeld:

De bouwopgave op basis van het vitaliteitsscenario is minimaal 90 woningen voor met name de vestiging van gezinnen met kinderen. Daarnaast is er een aanvullende vraag naar ca 30 eenheden verzorgd wonen (wonen in combinatie met zorg). Deze vraag kan binnen de geboden plancapaciteit worden gerealiseerd. Wel dient de realisatie met Oosterpoort en Kalorama worden afgestemd om deze daadwerkelijk mogelijk te maken.

De plancapaciteit is ruim voldoende. Het realiseren van woningbouw op de sportvelden is nodig om het vitaliteitsscenario te kunnen realiseren. De differentiatie loopt in de pas met dit vitaliteitsscenario. Het is haalbaar om op de sportvelden 60% betaalbaar te bouwen. Tevens kan dan worden voorzien in de behoefte aan vrije sector kavels. Woningbouw in Leuth moet goed worden begeleid, waarbij voorkomen moet worden dat een onderlinge concurrentie gaat ontstaan tussen de te ontwikkelen locaties (fasering).

4.4.4 Bestemmingsplan kern Leuth

Ten behoeve van de actualisatie van het bestemmingsplan kern Leuth (vastgesteld 21-04-05) heeft een uitvoerige analyse van de kern plaatsgevonden. Tevens is onderzocht op welke wijze met de bevindingen omgegaan diende te worden. In het hoofdstuk met de "Uitgangspunten" is het een en ander kort samengevat.



Bestemmingsplan kern Leuth: Ruimtelijke en functionele ingrepen

Opgenomen is dat recreatieve ontwikkelingen geconcentreerd zouden moeten worden bij het zwembad. Op de bijbehorende kaart is daarvoor de strook tussen het zwembad en de tennisbanen aangegeven. Ook is aan de zuidwestzijde van Leuth in woningbouw voorzien. Op de eerste plaats door herstructurering van en uitbreiding op de gronden achter de bestaande woningen aan de Pastoor van Tielstraat. Op de tweede plaats door een uitbreiding met wonen op de lange termijn ter plaatse van de huidige sportvelden.



Fragment bestemmingsplankaart Kern Leuth, westelijke plandeel

Voor een gedeelte van het voorliggende structuurplangebied was in het bestemmingsplan Kern Leuth ook reeds een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De bestaande woningen aan de zuidzijde van de Pastoor van Tielstraat en de ten zuiden daarvan gelegen gronden ondergaan een herstructurering. De gronden zijn herverkaveld met straatjes haaks op de Pastoor van Tielstraat, waarmee vanuit de kern meer relatie gelegd wordt met het open buitengebied dat begrensd wordt door de stuwwal.



Verkavelingssuggestie uit de toelichting van Bestemmingsplan Kern Leuth

Ter plaatse van het zwembad en de tennisbaan en de bijbehorende gronden ligt de bestemming "Sport en recreatie".



Fragment bestemmingsplankaart Kern Leuth, oostelijk plandeel

Geconcludeerd moet worden dat een deel van de in de voorliggende structuurvisie beschreven ontwikkelingen, ook als bebouwingsmogelijkheden werden beschouwd bij de opstelling van het bestemmingsplan kern Leuth. Het bestemmingsplan doet geen uitspraken over de agrarische bedrijfsverplaatsing.

4.4.5 Herziening van het uitbreidingsplan in onderdelen

Voor de gronden van de huidige sportvelden vigeert nog de oude "Herziening van het uitbreidingsplan in onderdelen" (vastgesteld 15 november 1961). Hierin hebben de gronden een bestemming Sportterrein en is bebouwing in de vorm van kleine gebouwtjes ten dienste van de sport toegestaan.



Gedeelte waarvoor het bestemmingsplan Herziening van het uitbreidingsplan in onderdelen nog vigerend is.



Fragment bestemmingsplankaart bestemmingsplan Herziening van het uitbreidingsplan in onderdelen

Logischerwijs voorziet dit bestemmingsplan niet in bebouwing van de sportvelden.

4.4.6 Bestemmingsplan Buitengebied 2003

Het bestemmingsplan Buitengebied (vastgesteld 11 december 2003) heeft als hoofddoelstelling het streven naar ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied. Enerzijds biedt het bestemmingsplan een actuele beheersregeling en tegelijkertijd biedt het plan ruimte voor nieuwe ontwikkelingen. Het bestemmingsplan is er in het bijzonder op gericht de specifieke landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het buitengebied van Ubbergen te beschermen en waar mogelijk te versterken.

Het bestemmingsplan kent een zogenaamde tweelagenstructuur. De eerste laag (actuele beheersregeling), ook wel bestemmingslaag of beheerslaag genoemd, legt de bestaande ruimtelijke situatie in het plangebied vast. Deze eerste laag van het bestemmingsplan is het directe toetsingskader voor bouwaanvragen en voorgenomen gebruiksactiviteiten.

Uit de eerste laag kan de gebruiker van het bestemmingsplan derhalve afleiden welke bouw- en gebruiksmogelijkheden er op een perceel rusten.

De tweede laag van het bestemmingsplan is de ontwikkelingslaag. Deze laag beschrijft de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die het plan gedurende haar looptijd van circa 10 jaar toelaatbaar of wenselijk acht en geeft burgemeester en wethouders concrete bevoegdheden om het plan ten behoeve van die ontwikkelingen te wijzigen. De tweede laag biedt derhalve geen directe rechten of mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen. Er is in alle gevallen een planwijziging door burgemeester en wethouders nodig en daarmee een toetsing van de voorgenomen ontwikkeling aan het in het plan beschreven beleid en de bij de wijzigingsbevoegdheden gestelde voorwaarden.

De plankkaart bestaat uit 2 delen:

- deel A: bestemmingen en dubbelbestemmingen: de gronden hebben de bestemming “Agrarisch gebied met landschapswaarden” gekregen.



- deel B: kenmerkende waarden van het buitengebied: de visueel-ruimtelijke, ecologische en cultuurhistorische landschapswaarden, daar waar deze voorkomen, met een lettercode aangeduid, ook in combinaties. Concreet gaat het daarbij om waarden in de vorm van:
 - beplantingselementen (lettercode b),
 - hoogteverschillen (lettercode h),
 - openheid van het landschap (lettercode o),
 - rustige omstandigheden (lettercode r),
 - landbouwenclaves in het bos (lettercode l),
 - bijzondere waterhuishoudkundige omstandigheden (lettercode w)
 - weidevogelgebieden (lettercode v).

Ten zuiden van Leuth zijn met name de landschapswaarden openheid en rust vastgelegd. Een gedeelte van de gronden ten zuidwesten van Leuth heeft de waarde beplantingselementen gekregen. Aan de andere 3 zijden van Leuth betreft het uitsluitend de waarde van de beplantingselementen.



Vigerend bestemmingsplan Buitengebied 2003, fragment plankaart deel B

Het beleid is er verder op gericht bestaande open zichtlijnen tussen het buitengebied en de randen van de dorpskernen te beschermen. Daartoe is rond de dorpskernen een zone gelegd met een breedte variërend van 100 tot 300 m. Binnen deze zogenaamde "kernrandzone" (artikel 33) gelden beperkingen ten aanzien van het oprichten van bouwwerken en het aanbrengen van zichtbelemmerende obstakels. De kernrandzone is aangegeven op deel B van de plankaart.

In het geval van Leuth, ligt een kernrandzone rondom de gehele kern. Het gebied tussen de Botsestraat, Plezenburgsestraat, Morgenstraatje valt binnen de kernrandzone. Ten zuiden van de Plezenburgsestraat, vanaf de percelen waarop het nieuwe bouwblok wordt geplaatst en verder in oostelijke richting hebben de gronden deze dubbelbestemming niet meer.

Ook het bestemmingsplan Buitengebied geeft aan de zuidzijde vooral waarden aan die in eerste aanleg niet samengaan met stedelijke ontwikkelingen: rust en openheid zullen bij bebouwing van de gronden niet meer aanwezig zijn: het gebied wordt ook aan het buitengebied onttrokken.

Het bestemmingsplan voorziet ook niet in de verplaatsing van het bouwblok van het duurzaam agrarisch melkrundveebedrijf. De nieuwe locatie valt binnen de bestemming agrarisch gebied met landschapswaarden, maar niet binnen de kernrandzone zodat deze bebouwing niet de zichtlijnen tussen het buitengebied en de dorpsranden beperkt.

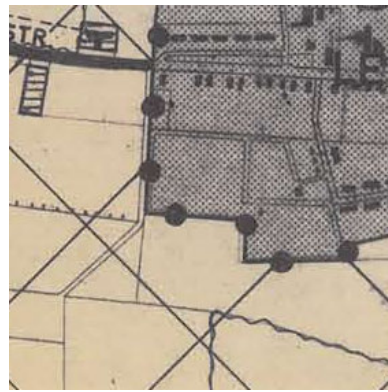
Het is natuurlijk wel zo dat met de woningbouwontwikkeling ten oosten van de Plezenburgsestraat een nieuwe kernrand gecreëerd wordt en dat er feitelijk een nieuwe kernrandzone aangewezen zou moeten worden ten zuiden van de Plezenburgsestraat. De nieuwe locatie van het biologisch melkrundveebedrijf zal dan binnen deze kernrandzone vallen. Bij de verdere planontwikkeling van het biologisch melkrundveebedrijf dienen de kernrandzone voorwaarden en de voorwaarden van het agrarisch gebied met landschapswaarden belangrijke randvoorwaarden moeten vormen.

4.4.7 Bestemmingsplan Buitengebied 1975

Voor een klein gedeelte van de gronden waar de westelijke woningbouw gedacht is, geldt nog het bestemmingsplan Buitengebied 1975. De gronden hebben de bestemming “agrarisch gebied”. Bebouwing van de gronden is beperkt mogelijk.



Gedeelte waarvoor het bestemmingsplan Buitengebied 1975 nog vigerend is.



Fragment bestemmingsplankaart bestemmingsplan buitengebied 1975

4.4.8 Stedelijke ontwikkelingsmogelijkheden Leuth

In de zoektocht naar een nieuwe locatie voor de sportvelden is besloten om (nogmaals) alle mogelijke uitbreidingslocaties voor stedelijke ontwikkelingen, naast sportvelden ook woningbouw, bedrijventerrein en andere maatschappelijke voorzieningen, op een rij te zetten. Dit resulteerde in de notitie “Stedelijke ontwikkelingsmogelijkheden Leuth” (januari 2007, vastgesteld 1 april 2007).

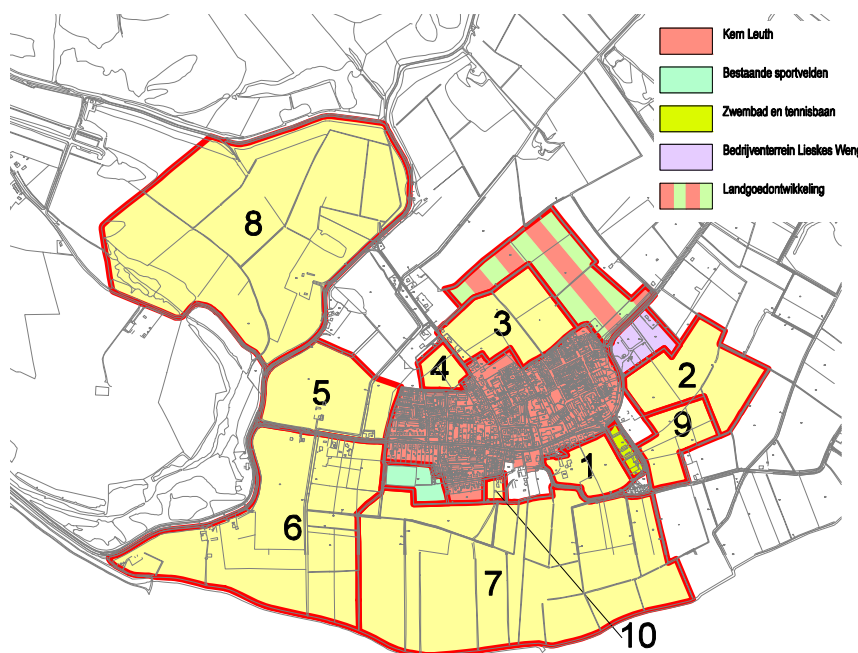
In deze notitie is een overzicht gegeven van alle mogelijke uitbreidingslocaties van Leuth. Daarna is een eerste schifting gemaakt tussen de locaties waarbij op globale wijze de wenselijkheid van een stedelijke uitbreiding op de betreffende locaties is bekeken.

De aanleiding voor dit onderzoek was primair ingegeven door de vraag naar een vervangende sportveldenlocatie. Daarbij werd het van belang gevonden om per locatie ook de wenselijkheid van eventuele andere stedelijke functies (wonen, werken, voorzieningen) op die locatie af te wegen.

Ervan uitgaande dat sportvelden en het bijbehorende verenigingsleven een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid van een kleine kern leveren, is in de directe omgeving van de kern Leuth de nieuwe locatie voor de sportvelden gezocht.

Grofweg konden er 10 locaties aangewezen worden:

1. Tussen de Plezenburgsestraat en de Botsestraat;
2. Ten zuiden van het bedrijventerrein Lieskes Weng;
3. Ten noorden van Leuth-noordoost;
4. Ten noorden van Leuth-noordwest;
5. Ten noorden van de Steenheuvelsestraat;
6. Ten zuiden van de Steenheuvelsestraat;
7. Ten zuiden van Leuth;
8. In de Erlecomse polder;
9. Ten oosten van de Morgenstraat, ten noorden van de Plezenburgsestraat;
10. Ten zuiden van de Pastoor van Tielstraat.



LEUTH

Overzicht mogelijke uitbreidingslocaties



Voor de gebieden met een hoge en met een middelmatige archeologische verwachting is het beleidsadvies: Streven naar behoud in de huidige staat (streven naar extensieve vormen van grondgebruik). Bodemingrepen dieper dan de bouwvoor vermijden.

Bij planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening vroegtijdig archeologisch veldonderzoek (inventariserend archeologisch onderzoek) en streven naar inpassing van terreinen met een archeologische status. Bij selectiekeuze en planvorming voorkeur geven aan gebieden met een middelmatige archeologische verwachting boven gebieden met een hoge archeologische verwachting.

Voor de gebieden met een lage archeologische verwachtingswaarde is streven naar behoud in de huidige staat niet vereist. Bij uitvoering van grondwerkzaamheden wordt aanbevolen deze archeologisch te begeleiden.

Terreinen met archeologische status

Voor een gedeelte van de gronden (oranje gearceerd met een blauw monumentnummer) geldt dat deze een archeologische status hebben gekregen. Het betreft 2 terreinen, aangeduid met monumentnummer 3911⁴ (toponiem Leuth Zuid/Plezenburgsestraat) en 3912⁵ (toponiem Botsestraat/Morgenstraat) met een hoge archeologische waarde. Dit zijn terreinen van oudheidkundige betekenis die op grond van door de ROB gehanteerde criteria (kwaliteit, zeldzaamheid, contextwaarde) zijn aangewezen als behoudenswaardig. Voor deze terreinen geldt geen verplichtingen in het kader van de Monumentenwet 1988. Voor deze terreinen geldt dat aanvullend veldonderzoek (inventariserend veldonderzoek: waardering) noodzakelijk is om de exacte kwaliteit en omvang vast te stellen.

Het betreft in dit geval nederzettingsterreinen met een datering vanaf de ijzertijd tot in de middeleeuwen.

Met name voor vindplaatsen die als nederzetting staan vermeld, dient rekening te worden gehouden met een omvang van zo'n 200 m om de (centrum)coördinaat. Bij planvorming dient dus rekening gehouden te worden met de voortzetting van nederzettingenresten die mogelijk buiten de grenzen van het plangebied voorkomen.

Voor grote delen van het structuurvisiegebied is een vroegtijdig archeologisch onderzoek noodzakelijk wanneer de grond dieper dan de bouwvoor wordt geroerd.

⁴ CMA-code: 40D-045, veel fragmenten handgevormd en gedraaid aardewerk uit enkele perioden

⁵ CMA-code: 40D-046, Bij RAAP-onderzoek werd in vrijwel iedere boring een zeer dik pakket met nederzettingenafval uit diverse perioden aangetroffen. De oudste periode is waarschijnlijk late ijzertijd. Sporen uit deze periode kunnen door latere activiteiten op het terrein enigszins verstoord zijn. Na de Middeleeuwen is er waarschijnlijk weinig met het terrein gebeurd. De sporen zetten zich vrijwel zeker in noordelijke en westelijke richting voort onder de huidige bebouwing.

4.4.10 Speelruimtebeleid

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

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

In het speelruimteplan is dus het uitgangspunt dat jeugd op een redelijke afstand van hun woning een veilige plek moet kunnen vinden om te spelen. Bij het beoordelen van de geschiktheid van een plek als speelgelegenheid is de bevolkingsopbouw van overwegend belang.

De jeugd als percentage van de totale bevolking is bepalend. Jeugd kan in drie verschillende leeftijdsgroepen worden ingedeeld:

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

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

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

4.5 Volkshuisvestingsbeleid: nieuw woningbouwprogramma 2010-2025

Op dit moment staat de Stadsregio Arnhem-Nijmegen voor een nieuwe verstedelijkingsopgave die een looptijd heeft van 2010 tot 2020. Eind 2009 zal deze verstedelijkingsopgave naar verwachting worden vastgesteld. Daarop volgend zullen er woonconcessie-afspraken worden gemaakt door de regio met de regiogemeenten. Op dit moment vindt afstemmingsoverleg plaats tussen stadsregio en gemeenten met betrekking tot de gemeentelijke woonprogramma's c.q. de demografische uitgangspunten van de gemeenten voor deze periode. Vooruitlopend daarop is onderstaande paragraaf voor het volkshuisvestingsbeleid en het woningbouwprogramma 2010-2020 opgesteld dat nog door de gemeenteraad zal worden vastgesteld.

4.5.1 Bevolking gemeente Ubbergen

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

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

Ubbergen, samenstelling bevolking en woningaanbod per kern per 1.1.2008

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

Bron: CBS - Bevolkingsstatistiek.

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

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

Bron: VROM

Huishoudensprognose naar leeftijd

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

Bron: VROM

Als het aantal huishoudens gelijk wordt gesteld aan het aantal woningen dan zou Ubbergen in de periode 2008 – 2020 op basis van de primos-prognose van VROM nog ca 280 woningen moeten bouwen. Met een gemiddelde woonbezetting van 2,12⁶ personen per huishouden in 2020 betekent dit dat de bevolkingsomvang van Ubbergen daalt naar ca 9004 inwoners.

Uit deze VROM-prognose voor Ubbergen blijkt dat op basis van een autonome bevolkingsontwikkeling de huishoudens met kinderen flink afneemt en het aantal alleenstaanden fors toeneemt.

Deze prognose betekent voor de gemeente dat weliswaar het aantal huishoudens toeneemt maar dat door de veranderende huishoudenssamenstelling een onevenwichtige bevolkingssamenstelling ontstaat. Daardoor zal het voorzieningenniveau voor de vitaliteit van de kernen wordt aangetast.

De gemeente wil aan de hand van het reeds ingezette woon- cq volkshuisvestingsbeleid deze huishoudensontwikkeling bijsturen conform het door de gemeenteraad vastgestelde vitaliteitsscenario, op basis van de raadsnota 'Naar vitale kernen'.

⁶ Volgens de Primos-prognose 2007 groeit het aantal huishoudens en daalt het aantal personen. Dit betekent dat de huishoudens gemiddeld nog steeds kleiner worden. De gemiddelde huishoudensgrootte zal dalen van 2,26 in 2006 naar 2,12 in 2020 en 2,07 in 2030.

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

De opbrengsten uit de (woning)bouwprojecten zijn voor de realisatie van deze uitgangspunten noodzakelijk. Voorbeelden zijn: de realisatie van het Kulturhus in Beek, de op handen zijnde voorgenomen concentratie/bundeling van voorzieningen in Ooij en Leuth(zuid) in relatie tot de verplaatsing van de sportvelden, de realisatie van een multifunctionele accommodatie in combinatie met een basisschool in Kekerdorp, de centrumontwikkelingen in Beek, Leuth en Ooij. Ook wordt op diverse plekken in de dorpen nieuwbouw gerealiseerd als gevolg van het beëindigen of verplaatsen van bedrijven en herstructurering van verouderde voorraad. Voor de gemeente Ubbergen zijn al deze vitale ontwikkelingen van groot belang.

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

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

Gemeente Ubbergen, ontwikkeling doelgroepen op de woningmarkt

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

Bron: Companen. Rapport woningmarktanalyse 28 maart 2006

De gemiddelde inkomenspositie binnen de gemeente brengt met zich mee dat de inwoners grotendeels zijn aangewezen op betaalbare woningen.

Het aandeel 65-plussers groeit gestaag. De komende (10) jaren zal naar verwachting de vergrijzing verder doorzetten. Beek en Berg en Dal zijn de meest vergrijsde kernen van de gemeente. Dit heeft in hoofdzaak te maken met de voorzieningen van ouderen in deze kernen.

In de gemeente Ubbergen is de bevolking de afgelopen 10 jaar vergrijsd en ontgroend. Per 1 januari 2000 was dit nog 17% of 1.570 inwoners die 65 jaar of ouder waren. Per 1 januari 2008 is het aantal inwoners van 65 jaar of ouder al gestegen naar 19,6%.

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

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

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

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

Gemeente in Cijfers , 2008 ⁹	Berg en Dal (ged)	Beek	Ubbergen	Ooij	Leuth	Kekerdom	Overig	Totaal
Woningvoorraad totaal [woningen]	- 1	+ 30	+ 7	+ 100	+ 51	- 2	+ 1	+ 186
Bevolking totaal [aantal]	- 10	- 10	- 60	+ 130	+ 10	- 5	+ 5	+ 60
Bevolking lft. t/m 14 jaar [aantal]	+ 5	+ 30	- 25	+ 80	+ 20	- 40	+ 25	+ 65
Bevolking lft. 15-64 jaar [aantal]	+ 20	- 100	- 20	- 85	- 35	+ 25	- 45	- 230
Bevolking lft. 65+ jaar [aantal]	- 35	+ 70	+ 20	+ 125	+ 70	- 10	+ 15	+ 255

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

⁷ Door afronding van de cijfers zijn er kleine verschillen in de 'vierkant- en/of totaalstelling'

⁸ idem, voetnoot 5.

⁹ idem, voetnoot 5.

MIGRATIE GEMEENTE UBBERGEN periode 2000 tot 2008

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

Bron: GBA – gemeente Ubbergen.

(Bevolkings)analyse. Wat zeggen de cijfers?

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

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

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

4.5.2 Bevolkingsprognose

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

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

Er zijn drie scenario's opgesteld.

- *Scenario 1* gaat uit van de verwachte huishoudensontwikkeling op basis van de Primos-prognose 2007 van het ministerie van VROM.
- *Scenario 2* gaat uit van de verwachte maximale toename van de woningvoorraad in de periode 2010 – 2020 op basis van de maximale capaciteit van de te ontwikkelen woningbouwlocaties.
- *Scenario 3* gaat uit van de verwachte toename van de woningvoorraad in de periode 2010 – 2020 op basis van de capaciteit in de woningbouwplannen die hard zijn (gerealiseerd kunnen worden door een verkregen bouwtitel op basis van een verleende artikel 19,2 WRO-vrijstelling en bestemmingsplanherziening) aangevuld met de capaciteit in bekende woningbouwplannen die reeds met een wijzigingsbevoegdheid zijn opgenomen in de geldende bestemmingsplannen en een beperkt aantal toe te voegen woningen op basis van kleine (particuliere) initiatieven zoals woningsplitsingen, functieveranderingen en bouw mogelijkheden op eigen erf. Hierbij wordt voorts opgeteld de te realiseren woningen conform de te transformeren gebieden in deze periode conform de structuurvisie voor Leuth-Zuid.

Scenario 1.

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

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

Scenario 2.

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

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

Scenario 3.

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

Harde plannen:

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

Verwachte plannen op basis van een wijzigingsbevoegdheid:

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

Verwachte plannen op basis van kleine (particuliere) initiatieven:

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.3 Woonprogramma

Het voorgenomen woonprogramma voor de periode 2010 – 2020 biedt ruimte voor een totale capaciteit van ca 695 woningen (inclusief herstructurering). Voor de periode 2020 – 2030 zijn ca 145 woningen geprogrammeerd. Met deze programma's wordt bijgedragen aan de gewenste vitaliteit en ze moeten zorgen voor de noodzakelijke evenwichtige bevolkingsopbouw in de kernen (verschillende leeftijden die samenleven in de kern).

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

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

Specificatie:

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

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

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

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

4.5.4 Programma Kern Leuth

De kern Leuth telt ca 742 woningen (per 1-1- 2008) en ca 1.785 inwoners. Het woningbouwprogramma voor de kern Leuth voor de periode 2010 tot 2030 richt zich op de ontwikkeling van ca 235 woningen inclusief 20 woningen voor sloop en herbouw. Dit is een gemiddelde productie van ca 12 woningen per jaar.

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

KERN LEUTH	Capaciteit 2010 – 2020				Capaciteit 2020 – 2030				Ouderen	Starters
Locaties	Nieuwbouw		Herstructurering		Nieuwbouw		Herstructurering			
	Totaal	Betaalbaar	Totaal	Betaalbaar	Totaal	Betaalbaar	Totaal	Betaalbaar		
Pastoor van Tielstraat (herstructurering)			20	20						
Pastoor van Tielstraat (nieuwbouw)	25	6								
Schoollocatie 't Bijenveld	24	12							24	
Sportvelden (Leuth-Zuid)	80	40								
Bedrijfslocatie vd Hengel					55	28				28
Spieringshof	20	10								
Landgoed Lötthe/Elzenhof	6									
Landgoed De Arem	3									
Subtotaal Leuth	158	68	20	20	55	28	0	0	24	28

Specificatie:

Periode	Capaciteit	Betaalbaar	Herstructurering	Ouderen	Starters	Gewenste realisatie
2010-2020	178	88	20	24	pm	155 woningen
2020-2030	55	28	pm	pm	28	

Voor het 'structuurvisiegebied' Leuth-Zuid zijn in het woonprogramma ca 180 woningen opgenomen. De verwachting is dat deze woningen in de periode 2010 – 2025 worden gerealiseerd.

Het voornemen is om als eerste de locatie bij de Pastoor van Tielstraat te realiseren. Vervolgens zal aansluitend na de verplaatsing van de basisschool 't Bijenveld met de gymzaal worden gerealiseerd. In de periode 2015 – 2025 zal het agrarisch bedrijf en daarna de sportvelden van VVLK worden verplaatst. Op de locatie 't Bijenveld zal woningbouw worden gerealiseerd aansluitend op de verplaatsing van de basisschool met de gymzaal.

De kern Leuth heeft daarmee een behoorlijk nieuwbouwpotentieel om bij te dragen aan de vitaliteit van Leuth door realisatie van deze ontwikkelingen. Tevens wordt met deze gefaseerde ontwikkeling ingespeeld op de Totaalvisie gedachte om ook op de lange termijn (na 2015) te voorzien in de woningbehoefte.

Het woningbouwprogramma voor Leuth-Zuid draagt derhalve sterk bij aan de gewenste ontwikkeling van het vitaliteitsscenario voor de kern Leuth. De huisvesting van ouderen met zorg (verzorgd wonen) dient bij voorbaat in of dicht bij het centrum te worden gerealiseerd. De locatie 't Bijenveld is hiervoor uitermate geschikt. De verplaatsing van de basisschool met gymzaal naar het te realiseren transformatiegebied maatschappelijk / sport biedt een uitstekende mogelijkheid om de vrijkomende locatie van de school in te vullen met een complex voor verzorgd wonen.

Het te realiseren programma voor de kern Leuth wordt een evenwichtige mix van het type woning en de prijs-kwaliteit verhouding. Het programma sluit goed aan bij de gewenste bevolkingsopbouw in het kader van het vitaliteitsscenario. Door de toevoeging van de vrije sector koopwoningen binnen het programma wordt tevens bijgedragen aan de behoefte aan het duurdere segment en het landelijk wonen.

4.5.5 Kwalitatief woonprogramma

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

- Minimaal 50% van het aantal nieuwbouwwoningen moet gerealiseerd worden als betaalbaar conform de norm van de Stadsregio, voor huurprijzen geldt de maximale huurgrens voor huurtoeslag ad € 647,53 (prijspeil 1 juli 2009), voor koopprijzen geldt een maximale prijs van € 172.000,- v.o.n.

- Voor de doelgroep starters moeten woningen worden gerealiseerd in het betaalbare segment.
- Voor de doelgroep ouderen moeten verzorgd-wonen-woningen worden gerealiseerd geclusterd aan (zorg)voorzieningen.
- De gezinswoningen dienen tevens geschikt voor ouderen te zijn en moeten voldoen aan de richtlijnen voor de bereikbaarheid, bruikbaarheid en toegankelijkheid van woonomgeving, gebouwen en woningen (en de verschillende ruimten van de woning) conform het handboek toegankelijkheid.
- De woningen moeten voldoen aan de eisen voor het Politiekeurmerk Veilig Wonen.
- De woningen moeten voldoen aan de eisen van het Nationaal pakket voor Duurzaam Bouwen. Duurzaam bouwen volgens het nationaal pakket betreft o.a. duurzaam materiaal gebruik, energiezuinig en waterbesparend bouwen; nagegaan wordt of extra's mogelijk zijn die verder gaan dan het nationaal pakket waarbij ook gedacht wordt aan koudwarmte-opslag; De betaalbare woningen moeten voldoen aan de EPC eisen van het Bouwbesluit voor het Energielabel klasse A. Voor de woningen in het dure segment zullen nog aanvullende eisen worden opgenomen.
- Fasering/oplevering woningbouw in de periode 2010 – 2025.
- Woonmilieutypering, groene wijken met voorzieningen voor kinderen en landelijk en open wonen (overgang De Duffelt) en centrumdorps wonen voor de locatie 't Bijenveld.

5 KERN LEUTH

5.1 Leuth en omgeving

De ontstaanswijze van Leuth en omgeving is in algemeenheid reeds beschreven in paragraaf 4.1.3. In eerste instantie werd dit bepaald door natuurlijke processen, later werd de invloed van de mens steeds groter. Processen uit het verleden geven inzicht in de hedendaagse contouren van het landschap en het stedelijk gebied. Tevens bieden ze een handvat voor toekomstige ontwikkelingen.

Op de luchtfoto is te zien hoe het op de oeverwal gelegen Leuth grotendeels omgeven wordt door een relatief grootschalige verkaveling.



5.2 Karakteristiek van Leuth

Ontstaan

Het dorp Leuth is gelegen in het vroegere ambtsgebied “De Duffelt”. Leuth is gelegen op een oeverwal in een stroomruggengebied. Het oude occupatiepatroon is nog sterk aanwezig. Om boerderijen te vrijwaren van overstromingen werden ze, ook na de bedijking, gebouwd op pollen. Pollen zijn duidelijk kunstmatige verhogingen met steile randen in het landschap. Bij Leuth liggen pollen in groepen bij elkaar.

Van de oude dorpskom waarvan het hart was gelegen op het verhoogde Kerkplein, is alleen het oude wegenpatroon nog zichtbaar in de huidige Botsestraat, Plezenburgsestraat, de Steenheuvelsestraat en de Bredestraat. Deze uitvalswegen worden nog heden ten dagen gemarkeerd door een aantal kapitale boerderijen: aan de Steenheuvelsestraat de “Dijkhoeve”, aan de Bredestraat de “Elzenhof”, aan de Plezenburgsestraat de “Plezenburg” en aan de Botsestraat de “Mariahoeve”.

Zij markeren de toegangen naar het dorp en accentueren het oorspronkelijk agrarische karakter en de sterke verwevenheid met het omringende landschap.

Ontsluiting

De provinciale weg Steenheuvelsestraat – Botsestraat vormt de hoofdontsluiting van de kern Leuth en voert verder als hoofdontsluiting van Millingen. De Bredestraat sluit aan op de Duffeltdijk. Deze Duffeltdijk takt ten westen van de kern Leuth aan op de Kapitteldijk die in de richting van Nijmegen voert.

Dorpsranden

Westrand

De westrand van de kern Leuth is de belangrijkste entree van het dorp. De Steenheuvelsestraat is een smalle provinciale weg met aan weerszijden een bomenrij. Het aanzicht van deze entree wordt in eerste instantie bepaald door de voormalige Stoomzuivelfabriek “De Duffelt”. De feitelijke dorpsrand is duidelijk waarneembaar maar niet hard doordat de vrijstaande woningen en de woningrijen met de zijgevels naar het buitengebied gekeerd staan en er een transparante bomenrij op de overgang geplaatst is. De rand is verder verzacht door de aanplant van een afscherpende groenstrook.

Noordrand

- *Noordwestzijde:* Aan de noordwestzijde van Leuth liggen meer besloten woongebieden die de kern een harde rand geven omdat de woningrijen over een grote lengte met de voorgevels op het buitengebied georiënteerd zijn. De harde grens wordt versterkt doordat de woningen uit 2 lagen met kap of met een dwarsstaand lessenaarsdak bestaan. Verzachtende beplanting ontbreekt grotendeels. Herstructurering van delen van de Hogekamp biedt op termijn kansen om de overgang naar het buitengebied beter vorm te geven.
- *Omgeving Bredestraat:* Het einde van de bebouwde kom kent een landelijke bebouwing van 19^e en 20^e eeuwse boerderijen en vrijstaande woonhuizen. Richting de Duffeltdijk liggen nog enkele woningen aan de Bredestraat waarmee deze straat een zachte bebouwingsuitloper heeft gekregen.
- *Noordoostzijde:* Aan de noordoostzijde vormt de woningbouw een zachte afronding van de bestaande dorpsbebouwing. Verder in oostelijke richting vormen zijgevels en lage voorgevels van woningen tezamen met de groene speelplekken en de laanbeplanting aan de Reusenseweg (met name een wandelpad) een zachte overgang naar het buitengebied.

Oostrand

- Het bedrijventerrein vormt vooralsnog, door het ontbreken van een groene omkadering, een harde rand aan de kern.

Zuidrand

- *Zuidwestzijde*

Het westelijk deel heeft een (relatief) zachte overgang naar het buitengebied; de woningen staan met de achterzijde naar buiten gekeerd. In het meest westelijke deel liggen de sportvelden van VVLK. De bomenrijen met onderbeplanting maken het zicht op de kernrand onmogelijk.

- *Zuidoostzijde*

De zuidoostelijke helft van de zuidrand wordt gedomineerd door 2 agrarische bedrijven bestaande uit complexen van bebouwing met weides. Tevens staan er enkele vrijstaande woningen aan de Botsestraat die met de achterzijden naar het buitengebied staan. Op het meest oostelijke deel liggen het zwembad met parkeerterrein, de tennisbanen en een klein woningcluster. Het vele (afschermende) groen op de kavelgrenzen en de laanbeplantingen geven ook dit intensiever gebruikte deel van de zuidrand een zachte uitstraling.

6 PROGRAMMA VAN EISEN

6.1 Functioneel programma

De voorgestane ontwikkelingen in Leuth-Zuid betreffen de verplaatsing van het biologisch melkrundveebedrijf aan de Plezenburgsestraat 1, woningbouw, sportvelden en sportzaal, verplaatsing basisschool 't Bijenveld met bijpassende maatschappelijke voorzieningen als kinderdagopvang en buitenschoolse opvang. Behoud van het bestaande zwembad is daarbij een uitgangspunt.

Woningbouw

In totaal gaat het om de bouw van circa 180 woningen, op te leveren in de jaren 2010 t/m 2025. Het programma valt uiteen in 50% betaalbare woningen (sociale en betaalbare huur en koop) en 50% woningen in de middeldure en dure categorie (vrije sector koop: 2 onder 1 kap en vrijstaand). Van dit aantal kunnen maximaal 35 tot 40 woningen in de vorm van appartementen worden gebouwd.

Het te realiseren programma voor de kern Leuth dient een evenwichtige mix van het type woning en de prijs-kwaliteit verhouding te zijn dat aansluit op de gewenste bevolkingsopbouw waarbij door toevoeging van vrije sector koopwoningen tevens wordt bijgedragen aan de behoefte aan dit duurdere segment.

Vanuit het kwalitatief woonprogramma zijn eisen geformuleerd die bij de realisatie van het plangebied in acht moeten worden genomen (zie paragraaf 4.5.5 Kwalitatief woonprogramma).

Sportveldencomplex

Door de KNVB is een adviesrapportage opgesteld ten aanzien van de omvang van het sportcomplex: Geactualiseerd advies inzake de realisatie van een nieuw sportcomplex voor de voetbalvereniging VVLK te Leuth (juli 2008).

Sportvelden

Ten aanzien van de velden wordt daarin gesteld dat:

- Bij toepassing van natuurlijke (gras)veldconstructies in de huidige situatie ruimtelijk drie en in de toekomstige situatie minimaal 3,5 velden nodig zijn,
- Bij toepassing van kunstgras het ruimtebeslag in de huidige respectievelijk toekomstige situatie met één veld kan worden teruggebracht.

Kleedgelegenheid

Bij twee speelvelden zijn minimaal 6 en bij voorkeur 8 kleedkamers nodig. Er is kleed/wasruimte voor 4 scheidsrechters nodig. Hierbij wordt aanbevolen om 2 kleedkamers iets ruimer op te zetten dan de standaardafmetingen. Hierdoor wordt het mogelijk om 2 7-tallen in één kleedruimte onder te brengen.

Lichinstallaties

Alle velden (moeten) worden voorzien van verlichting.

Basisschool

De prognoses voor de basisschool van 2009 t/m 2030 laten zien dat de ruimtebehoefte loopt van 8 groepen in 2009 naar, vanaf 2010, 7 groepen t/m 2030.

Overige maatschappelijke voorzieningen

Naast de basisschool dient binnen het structuurvisiegebied tenminste ruimte te worden geboden aan een peuterspeelzaal, kinderdagopvang en buitenschoolse opvang.

Behoud zwembad: aanvullende voorzieningen

Ten behoeve van het zwembad is het in dit geval noodzakelijk gebleken om een aantal commerciële en maatschappelijke functies toe te voegen, ten einde op die manier een zwembadvoorziening betaalbaar te houden en een beter draagvlak hiervoor te ontwikkelen. Het gaat hier om een aan het zwembad gerelateerd wellnesscentrum (o.a. sauna en kruidenbaden, beautysalon, pedicure, manicure, kapper, fitnessruimte). Bij het zwembad en het wellnesscentrum past ook een horecavoorziening.

Op termijn kan gedacht worden aan andere recreatieve voorzieningen

Sportzaal

Bij de bestaande basisschool 't Bijenveld staat ook een gymzaal. Ook deze voorziening dient verplaatst te worden naar Leuth-Zuid om zo enerzijds alle voorzieningen op het gebied van sport en kinderen te clusteren en anderzijds de bestaande schoollocatie zo optimaal mogelijk te kunnen heronwikkelen.

Bij clustering van alle voorzieningen kan synergie ontstaan tussen de verschillende functies die zo een meerwaarde oplevert voor de kern en de regio. Voor een haalbare exploitatie is daarbij een (schaal)vergroting naar 2 gymzalen noodzakelijk. Het is dan ook mogelijk dat in de winter (door de aangrenzende tennisvereniging) binnen getennist kan worden.

Verplaatsing biologisch melkrundveebedrijf

De verplaatsing van het biologisch melkrundveebedrijf met een potstal (geen emissie) betreft een bedrijf dat grondgebonden is en dat zijn biologische producten in de regio afzet. Het bedrijf is een zuivelboerderij en heeft agrarische nevenactiviteiten, zoals de verkoop aan huis van eigen producten en de ontvangst van groepen en rondleiding op het bedrijf. Het bedrijf heeft aangegeven op de gevraagde nieuwe locatie kwalitatief te willen uitbouwen.

Het agrarisch bedrijf heeft volgens de laatste opgave 29 stuks melkkoeien, 10 stuks vrouwelijk rundvee, 1 stuks vleesstieren jonger dan 6 maanden en 10 stuks vleesstieren ouder dan 6 maanden. De gewenste vergroting op termijn zal maximaal 60 melkkoeien bedragen. Volgens de huidige AMvB zou het bedrijf tot 100 stuks melkkoeien mogen uitbreiden. Daar hoort ongeveer 50 stuks jongvee bij.

6.2 Ruimtelijke randvoorwaarden

Woningbouw

Leuth-Zuid

De verkaveling zal moeten voldoen aan de woonmilieutypering “landelijk en open wonen”. Dit betekent een bruto dichtheid van gemiddeld circa 25 woningen per hectare.

De vormgeving dient aan te sluiten op de karakteristiek van Leuth met respect voor de cultuurhistorische waarden in en rondom het dorp (boerderijen op pollen).

Voorts zal gezocht moeten worden naar een zo sterk mogelijke ruimtelijke aanhechting op het bestaande dorp via logische lijnen. Naar de zijde van het buitengebied wordt een zachte, landelijke overgang voorgestaan. Aan het Morgenstraatje en de Plezenburgsestraat dient rekening gehouden te worden met de landelijke en cultuurhistorische karakteristiek van deze wegen.

De algemene beeldkarakteristiek is een dorps bebouwingsbeeld: één à twee bouwlagen met hellende daken en eenvoudige, kloeki dakvormen. De openbare ruimte zal gekenmerkt moeten worden door ruime, groene profielen en een informeel karakter. Ten aanzien van het parkeren bij de woningen en de voorzieningen dient aangesloten te worden op de normen zoals die door het CROW worden aangegeven.

De groenvoorzieningen in het plan moeten de vorm krijgen van robuuste, recreatief bruikbare eenheden, die tezamen een duidelijke groenstructuur vormen. Snippergroen dient te worden vermeden. Het groen dient waar mogelijk ruimte te bieden voor open hemelwaterbergingsvoorzieningen.

De groenstructuur moet zodanig worden vormgegeven, dat zij tevens een recreatieve uitloop mogelijk maakt vanuit het bestaande dorp. Hij moet een bijdrage leveren aan het kunnen lopen van een “rondje Leuth”.

Er is in de bestaande situatie een aardige hoeveelheid volwassen groen aanwezig. Bij de planontwikkeling dient het als waardevol beoordeelde groen zo veel mogelijk ingepast te worden.

Speelvoorzieningen moeten voldoen aan de algemene beleidsuitgangspunten van het gemeentelijk speelruimtebeleid. De gemeente sluit daarbij aan op het richtgetal van 3% van het ontwikkelingsgebied als speelruimte in het openbaar gebied te relaiseren, zoals wordt verzocht door het ministerie van VROM.

Huidige locatie basisschool 't Bijenveld

De woonmilieutyping voor de huidige locatie van de basisschool is “centrum dorps”.

De vormgeving dient aan te sluiten op de karakteristiek van de omgeving: aan de zuidzijde staat de wat hogere en grootschaligere bebouwing van het centrum, aan de west- en noordzijde staat de kleinschalige bebouwing van de seniorenwoningen (west) en de wederopbouwwoningen (noord). Aan de oostzijde grenst het perceel aan het park.

In de huidige situatie staat de bebouwing van de school en de gymzaal op relatief grote afstand van de overige bebouwing aan de Reusensestraat. Op dit moment wordt er niet gedacht aan het maken van nieuwe straatwanden maar aan het handhaven van grotere afstanden tussen de bestaande en de nieuwe gevels over grotere delen langs de Reusensestraat. In de noordwesthoek zou eventueel een bebouwing de hoek kunnen benadrukken.

Tot slot wordt er op dit moment gedacht aan het aanleggen van een langzaam verkeersverbinding tussen de Reusensestraat en de Hengemunde langs de oostgrens van dit plandeel.

Sportveldencomplex

Er dient een zo nabij mogelijke ligging bij de beoogde voorzieningencluster bij het zwembad als uitgangspunt te worden gehanteerd. Alleen dan is synergie tussen beide faciliteiten optimaal. Gedacht wordt daarbij aan gebruik van de sportvelden door de school, het gebruik van indoorsportfaciliteiten door de voetbalclub, de mogelijkheid tot het organiseren van bredere sportevenementen e.d. Tevens is dubbelgebruik (deels) van de parkeerplaatsen mogelijk.

Er dient een goede landschappelijke inpassing plaats te vinden aan de zuidzijde maar ook een goede inpassing ten opzichte van de bestaande woningen aan de Botsestraat.

Basisschool

Ook voor de basisschool geldt dat deze zo veel mogelijk in de directe nabijheid van het zwembad en het sportveldencomplex dient te worden gesitueerd om dubbelgebruik van de parkeerruimte mogelijk te maken. Bij de basisschool hoort voldoende buitenspeelruimte.

Aan het Morgenstraatje dient rekening gehouden te worden met de landelijke en cultuurhistorische karakteristiek van deze weg.

Overige maatschappelijke voorzieningen

Bij de peuterspeelzaal, kinderdagopvang en buitenschoolse opvang dient eveneens voldoende buitenspeelruimte, bij voorkeur ook met schaduwplekken, aangelegd te worden. Voor een deel geldt dat dubbelgebruik van de buitenspeelruimte van de basisschool tot de mogelijkheden zou kunnen behoren. Dit dient nader onderzocht te worden.

Aan het Morgenstraatje dient rekening gehouden te worden met de landelijke en cultuurhistorische karakteristiek van deze weg.

Behoud zwembad: aanvullende voorzieningen en Sportzaal

De benodigde parkeerplaatsen dienen zodanig aangelegd te worden dat dubbelgebruik zo veel mogelijk kan plaatsvinden.

Bestaande waardevolle groenopstanden dienen behouden te blijven.

Aan het Morgenstraatje dient rekening gehouden te worden met de landelijke en cultuurhistorische karakteristiek van deze weg.

Opgemerkt dient te worden dat voor het gehele complex van zwembad met aanvullende voorzieningen, maar ook de sportzaal en basisschool met aanvullende maatschappelijke voorzieningen een goede aansluiting gevonden dient te worden op de landelijke omgeving enerzijds en op de dorpse bebouwing anderzijds. Hierbij dient gedacht te worden aan een op de omgeving afgestemde massaopbouw, schaal, materiaalkeuze, kleurgebruik en uitstraling.

Verplaatsing biologisch melkrundveebedrijf

In de bestaande situatie dient het vee dat in het weideseizoen zo veel mogelijk dag en nacht in de wei staat, 4 keer de Plezenburgsestraat over te steken omdat vrijwel alle gronden van het bedrijf ten zuiden van deze straat liggen. Dit is enerzijds gevaarlijk en anderzijds arbeidsintensief.

Aan de zuidzijde van de Plezenburgsestraat is de herinrichting van de gronden gereed gekomen. Daarmee is een kavel op eigen grond ontstaan van circa 25 ha groot. Dit is voldoende groot om een nieuwe boerderij te bouwen die direct grenst aan de weiden zodat er geen straten meer overgestoken behoeven te worden. De locatie van de nieuwe boerderij is daarmee in beginsel bepaald. Binnen de eigen grond is daarbij wel zorgvuldig gekeken naar de locatie.

Van belang bij de locatiekeuze was daarbij vooral een goede landschappelijke inpassing waarbij de uitzichten op de stuwwal in zuidelijke richting zo min mogelijk beperkt worden. Tevens dient rekening gehouden te worden met de bestaande beplanting zoals hagen die aanwezig zijn. Deze landschappelijke inpassing wordt ondermeer bereikt door het bouwblok een langgerekte vorm te geven en op voldoende afstand van de toekomstige dorpsrand te leggen: 150 meter. Met deze afstand wordt tevens ruimschoots voldaan aan vereiste afstanden vanuit milieuoogpunt: 100 meter voor geur (meldingsplichtig bedrijf) en 30 meter voor geluid en stof (VNG-normering).

De stal zal laag blijven. De bijbehorende kapschuur zal wat hoger worden om voldoende stro voor de potstal op te kunnen slaan. Voor de oppervlakte van de stal wordt gedacht aan minimaal 10 m² ligoppervlak per koe. Het betreft hier ongehoorde koeien die elkaar verwonden bij rangordegevechten, wanneer ze te weinig ruimte hebben om elkaar in verband met de rangorde te kunnen ontlopen.

7 UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN

7.1 Milieu

De structuurvisie voorziet in de herstructurering en uitbreiding van en aan de zuidrand van Leuth en op de huidige locatie van basisschool 't Bijenveld met woningbouw en diverse (maatschappelijke) voorzieningen. Daarbij is de verplaatsing van een biologisch melkrundveebedrijf met agrarische nevenactiviteiten (zoals de verkoop aan huis van eigen producten en de ontvangst van groepen en rondleiding op het bedrijf) in zuidelijke richting een randvoorwaarde.

Voor diverse milieukundige aspecten zoals bodem, geluid, licht, externe veiligheid, kabels en leidingen en geur, maar ook ten aanzien van de natuurwaarden, waterhuishouding, archeologie en verkeer en parkeren zijn voor een gedeelte van de transformatiegebieden onderzoeken uitgevoerd.

In het kader van de bestemmingsplanprocedure zullen deze onderzoeken (geactualiseerd dan wel nader geconcretiseerd of aangevuld) ter inzage worden gelegd. In de voorliggende structuurvisie is hieronder op hoofdlijnen ter indicatie naar deze onderzoeken verwezen.

7.1.1 Bodem

Stedelijke ontwikkelingen

Herstructurering Pastoor van Tielstraat en sportvelden en Uitbreiding Botsestraat – Plezenburgsestraat - Morgenstraatje

Door Arcadis is voor het gedeelte van het structuurvisieplangebied met betrekking tot de stedelijke ontwikkelingen aan de zuidzijde een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd: Verkennend en nader bodemonderzoek Leuth, 7 oktober 2008, projectnummer 073968641:0.1.

Conclusies

Op basis van vooronderzoek, veldwaarnemingen en de analyseresultaten zijn de volgende conclusies getrokken:

- De bovengrond op de percelen is plaatselijk licht verontreinigd met barium, kobalt, zink, PAK, PCB's en minerale olie.
- In de ondergrond is plaatselijk een lichte verontreiniging met barium, kobalt, nikkel, lood, zink en PAK in de bodem vastgesteld.
- Licht verhoogde minerale olie- en PAK-concentraties kunnen worden gerelateerd aan lokale bijmengingen van sporen van asfalt en puin.
- Licht verhoogde barium, nikkel en kobalt-concentraties kunnen worden gerelateerd aan lokale bijmengingen van puin en roesthoudend materiaal. Kobalt kan ook worden teruggevonden in landbouwgebieden wanneer het is ingezet als bodemverbeteraar of voederadditief (kobaltsulfaat).

- Het grondwater op het oostelijke en westelijke plangebied is plaatselijk licht verontreinigd met barium, zink, nikkel en chroom.
- Ter plaatse van een voormalige tank op het tennisterrein zijn geen verontreinigingen van minerale olie en BTEXN in de grond en grondwater aangetoond.
- Ter plaatse van een tank op het boerenperceel van de familie van den Hengel is de grond plaatselijk sterk verontreinigd met minerale olie. In het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetoond.

De hypothese dat de locatie een onverdachte locatie conform NEN 5740 betreft, dient vanwege een aantal streefwaarde-overschrijdingen in de boven- en ondergrond en grondwater te worden verworpen.

Uit het nader onderzoek naar de sterke verontreiniging van minerale olie bij de tank op het perceel Botsestraat 8a worden de volgende conclusies getrokken:

- De licht tot sterk verhoogde gehalten minerale olie in de ondergrond (1,6-2,6 m-mv) zijn te relateren aan de locatie van de huidige tank en de leiding van de tank. Bij het vullen en legen van de tank wordt olie gemorst dat in de zandlaag naar beneden zakt tot het grondwaterniveau (ca. 2,0-2,5 m-mv).
- Zowel in horizontale als in verticale richting zijn de aangetroffen verontreinigingen in voldoende mate ingekaderd.
- Het bodemvolume van de sterk verhoogde gehalten die zijn aangetoond tijdens het verkennend bodemonderzoek is ca 6 m³.
- Omdat het bodemvolume onder de grens van 25 m³ ligt is er géén sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging in het kader van de Wet bodembescherming

Aanbevelingen

Gezien de beperkte omvang van de verontreiniging en de lage concentraties ($< \frac{1}{2}(S+I)$) hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het gebruik van het westelijke en oostelijke terrein.

Voor de locatie van de voormalige tank bij de boerderij op Botsestraat 8a (deelgebied 3) is de omvang van de sterke verontreiniging van minerale olie in beeld gebracht. De verontreiniging is zowel horizontaal als verticaal voldoende afgeperkt. Aanbevolen wordt bij herinrichting van de locatie de verontreinigingsspots met matig tot sterk verhoogde gehalten minerale olie na het opstellen van een plan van aanpak en onder milieukundige begeleiding te verwijderen. De gemeente Ubbergen dient als bevoegd gezag haar goedkeuring op dit plan van aanpak te verlenen.

Herstructurering 't Bijenveld (huidige basisschoollocatie)

Er heeft nog geen onderzoek plaatsgevonden op de huidige locatie van de basisschool. Gezien de huidige functie als schoolterrein en gymzaal worden er voor de nieuwe functie als woongebied geen problemen verwacht. In de vervolgprocedure (opstelling bestemmingsplan) zal het noodzakelijke onderzoek worden uitgevoerd.

Verplaatsing biologisch melkrundveebedrijf

Door CSO is het "Verkennd bodemonderzoek Plezenburgsestraat te Leuth" opgesteld (rapportnummer 08J062.R03, februari 2009).

Hierin is het volgende in de conclusie opgenomen.

Op basis van de resultaten van het voorafgaand aan het bodemonderzoek uitgevoerde vooronderzoek is een hypothese opgesteld met betrekking tot de verontreinigingssituatie, namelijk dat de locatie onverdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging.

De belangrijkste bevindingen uit het onderzoek zijn onderstaand weergegeven:

- Plaatselijk is een zwakke bijmenging met kooldeeltjes in de bovengrond aangetroffen.
- Zintuiglijk is zowel op het maaiveld als in de opgeboorde grond geen asbestverdacht materiaal waargenomen.
- In de koolhoudende bovengrond zijn licht verhoogde gehalten (tot boven de achtergrondwaarden) aan kobalt en nikkel aangetroffen.
- In de ondergrond zijn licht verhoogde gehalten (tot boven de achtergrondwaarden) aan barium en nikkel aangetroffen.
- In de zintuiglijk schone bovengrond zijn analytisch geen verhoogde gehalten aangetroffen (ten opzichte van de achtergrondwaarde AW2000);
- In het grondwater zijn lichte verhoogde concentraties aan barium, zink, xylenen en naftaleen aangetroffen.

De hypothese dat het terrein onverdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging dient formeel te worden verworpen. Dit vanwege de licht verhoogde gehalten aan barium, kobalt en nikkel in de grond en de licht verhoogde concentraties aan barium, zink, xylenen en naftaleen in het grondwater. Omdat het slechts licht verhoogde gehalten betreft, wordt een aanvullend onderzoek niet noodzakelijk geacht.

De aangetoonde lichte verontreinigingen leveren vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen probleem op voor de geplande bestemming van het onderzochte terrein.

De aangetoonde licht verhoogde gehalten brengen geen risico's met zich mee. De gehalten in de grond overschrijden in lichte mate de waarden die horen bij de bodemgebruiksklasse wonen uit het Besluit bodemkwaliteit.

7.1.2 Externe veiligheid

Gehele structuurvisiegebied

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen.

Quickscan

Voor de ontwikkeling van het structuurvisiegebied Leuth Zuid (m.u.v. Herstructurering 't Bijenveld (huidige basisschoollocatie)) is een 'quickscan' uitgevoerd in het kader van externe veiligheid (memo Externe Veiligheid Quickscan plan Leuth Zuid, Arcadis, 6 augustus 2008). Daarbij is aan de hand van relevante wet- en regelgeving gekeken welke risicobronnen van toepassing zijn.

Toetsingskader

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in de richtlijnen voor risicovolle bedrijven en transportassen. De richtlijnen voor stationaire bronnen zijn vastgelegd in het Besluit Kwaliteitseisen Externe Veiligheid (BEVI) [1]. De richtlijnen voor vervoer zijn vastgelegd in de Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen [2]. In zowel de richtlijnen voor risicovolle bedrijven als voor de transportassen worden normwaarden gegeven voor twee verschillende typen risico's, het Plaatsgebonden Risico (PR) en het Groepsrisico (GR).

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

Risicobronnen

Aan de hand van de schetsen voor de ontwikkeling van het plangebied Leuth Zuid, inclusief de agrarische bedrijfsverplaatsing, stand van zaken april 2008, en de Provinciale Risicokaart zijn de locaties van het plangebied en de risicobronnen bepaald [3]. Op basis van de afstanden in de kaarten is bepaald of de risicobronnen beperkingen opleggen aan het plangebied.

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

Verder worden er zeer incidenteel gevaarlijke stoffen vervoerd over de N840 die langs het plangebied loopt [4]. Alleen het vervoer van LPG richting een tankstation gelegen in Millingen aan de Rijn maakt waarschijnlijk gebruik van de provinciale weg. Het gaat hier echter om een zeer lage vervoersintensiteit, waardoor de externe veiligheidsrisico's te verwaarlozen zijn. De dichtstbijzijnde weg waarover gevaarlijke stoffen met een hoge intensiteit vervoerd worden is de A325, gelegen op ruim drie kilometer van het plangebied [5].



Uitsnede risicokaart provincie Gelderland omgeving structuurvisiegebied

Een PR10-6 contour voor sporen en wegen is maximaal circa 30 meter, afhankelijk van de omvang van het vervoer van gevaarlijke stoffen. Spoorlijnen en rijkswegen hebben tot circa 200 a 300 meter invloed op de hoogte van het groepsrisico. Door de grote afstand tot het plangebied, is ook de invloed op het groepsrisico verwaarloosbaar [2]. Dit betekent dat het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze transportassen geen beperkingen oplegt aan de ontwikkeling van het plangebied. De rivier de Waal is opgenomen in de risicoatlas hoofdvaarwegen Nederland [6]. Dit betekent dat er vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Dit leidt niet tot beperkingen voor de onderhavige plannen. Waterwegen geven pas een PR10-6 contour op het land als er veel vervoer plaatsvindt van toxische stoffen en brandbare gassen. Dit is op bijna geen enkele plek in Nederland het geval, voor zover het binnenvaart betreft. Waterwegen hebben tot circa 200 a 300 meter invloed op de hoogte van het groepsrisico. De Waal ligt op twee kilometer afstand van het plangebied.

Op basis van een KLIC-melding is onderzocht of er buisleidingen met gevaarlijke stoffen in het plangebied liggen. Uit de melding blijkt dat er aan de noordkant van de kern Leuth een hogedruk aardgasleiding ligt. De leiding ligt buiten het plangebied en legt daarmee geen beperkingen op aan het plan [7].

Tot slot toont de Provinciale Risicokaart dat binnen één kilometer van de planlocatie geen bedrijven liggen waar gewerkt wordt met gevaarlijke stoffen [3]. Op de Risicokaart van de gemeente Ubbergen zijn verder ook bedrijven met gevaarlijke stoffen afgebeeld niet op de Provinciale Risicokaart staan.

Dit zijn bedrijven met een propaantank met beperkte inhoud die onder de verplichte drempelwaarde van de risicokaart blijven. Deze bedrijven liggen echter op minimaal 500 meter van het structuurvisiegebied. Risicovolle bedrijven leggen daarmee geen ruimtelijke beperkingen op aan het plan Leuth Zuid [1].

Conclusie

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

7.1.3 Geluid (wegverkeerslawaa)

Stedelijke ontwikkelingen

Herstructurering Pastoor van Tielstraat en sportvelden en Uitbreiding Botsestraat – Plezenburgsestraat - Morgenstraatje

Met de voorliggende structuurvisie wordt de realisatie van circa 180 woningen, een complex met daarin een zwembad (bestaand) en wellnesscentrum, basisschool, kinderdagverblijf, peuterspeelzaal, buitenschoolse opvang, sportzaal en de verplaatsing van twee voetbalvelden en een trainingsveld en de verplaatsing van het biologisch melkrundveebedrijf aan de zuidrand van Leuth voorgestaan. De woningen, de school en in het algemeen ook een kinderdagverblijf worden als geluidsgevoelige objecten beschouwd. Daarnaast worden er ook nieuwe wegen aangelegd. In november 2008 is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa uitgevoerd.

Alle wegen binnen de bebouwde kom van Leuth zijn 50 km/uur wegen. In het verkeersbeleidsplan 2004 – 2008 van de gemeente is opgenomen dat (met uitzondering van de gebiedsontsluitingswegen) de wegen en straten binnen de bebouwde kom 30 km/uur wegen zullen worden.

Binnen de bebouwde kom zou, op termijn, alleen de provinciale weg N840 (Steenheuvelsestraat – Botsestraat) over blijven als 50 km/uur weg. Daarnaast is de verkeersintensiteit van deze weg de enige die boven de 1000 motorvoertuigen per etmaal uit komt.

De verkeersgegevens zijn ontleend aan het Gelders Verkeer 2007 en het verkeersonderzoek van Goudappel Coffeng (Woningbouw Leuth zuid – verkeersaspecten, mei 2008 OTP003/Vnj/).

De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor nieuw te bouwen woningen en scholen bedraagt 48 dB, de maximaal te ontheffen geluidsbelasting bedraagt in een binnenstedelijke situatie 63 dB.

Uit het akoestisch onderzoek dat met standaard rekenmethode II (conform reken- en meetvoorschrift 2006) is verricht blijkt dat de geluidsbelasting als gevolg van de Steenheuvelsestraat – Botsestraat op geen van de geluidsgevoelige objecten de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Daarnaast is onderzocht of de nieuw aan te leggen wegen op bestaande of nieuwe geluidsgevoelige objecten de wettelijke voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Formeel is een onderzoek niet noodzakelijk, daar de nieuwe wegen allen 30 km/uur wegen worden (artikel 74 lid 2 onder b). Uit het onderzoek blijkt dat er geen overschrijdingen van de wettelijke voorkeursgrenswaarde plaatsvindt.

Herstructurering 't Bijenveld (huidige basisschoollocatie)

Er heeft nog geen onderzoek plaatsgevonden op de huidige locatie van de basisschool. Gezien de huidige functie als schoolterrein en de omliggende woningen worden er voor de nieuwe functie als woongebied geen problemen verwacht. In de vervolgprocedure (opstelling bestemmingsplan) zal het noodzakelijke onderzoek worden uitgevoerd.

Verplaatsing biologisch melkrundveebedrijf

Ten aanzien van de nieuwe locatie van het biologisch melkrundveebedrijf heeft nog geen onderzoek plaatsgevonden. Gelet op het onderzoek voor de stedelijke ontwikkelingen aan de zuidrand van Leuth, worden hierin echter geen beperkingen verwacht. In de vervolgprocedure (opstelling bestemmingsplan) zal hieraan aandacht worden geschonken.

7.1.4 Geluid (voorzieningen)

Stedelijke ontwikkelingen

Naast geluidsoverlast van verkeer kunnen verschillende voorzieningen (zwembad, sportzaal, wellnesscentrum, basisschool) leiden tot geluidsoverlast voor geluidgevoelige functies als wonen. Vanuit de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzoneringen" worden hiervoor normafstanden aangegeven.

Het is mogelijk van deze normafstanden af te wijken, maar dan dient daar een onderzoek aan ten grondslag te liggen.

Voorziening	VNG-afstandsnorm
Sportvelden met verlichting	50 m
Kantine	30 m
Zwembad (overdekt)	50 m
Sportzaal	10 m (30 m)
Basisschool	30 m
Welnesscentrum	30 m

Opgemerkt dient te worden dat ook de basisschool een geluidgevoelige functie is en dat de voorzieningen dezelfde afstandsnormen hebben tot deze functie.

Bij de sportvelden met verlichting is de normafstand relatief groot. De voorgestane locatie voor de sportvelden die gecombineerd dienen te worden met een woningbouwontwikkeling heeft een beperkte omvang. Uitgaande van de VNG-norm zal een te groot ruimtebeslag gelegd worden op deze locatie: wanneer niet voldoende woningen erbij gebouwd kunnen worden, is de verplaatsing financieel niet haalbaar. Met een akoestisch onderzoek worden de mogelijkheden bekeken om woningen binnen de VNG-norm te kunnen plaatsen. Het akoestisch onderzoek kan pas uitgevoerd worden als de verkaveling concrete vormen begint te krijgen. In de vervolgprocedure (opstelling bestemmingsplan) zal hieraan aandacht worden geschonken.

Indien uit de verkaveling blijkt dat ook andere voorzieningen niet voldoen aan de VNG-norm zal ook daaraan in de vervolgprocedure (opstelling bestemmingsplan) aandacht worden geschonken.

Verplaatsing biologisch melkrundveebedrijf

Ten aanzien van de nieuwe locatie van het biologisch melkrundveebedrijf heeft nog geen onderzoek plaatsgevonden. In de vervolgprocedure (definitief inrichtingsplan en opstelling bestemmingsplan) zal hieraan aandacht worden geschonken.

7.1.5 Bedrijven en Milieuzonering

Stedelijke ontwikkelingen en Verplaatsing biologisch melkrundveebedrijf

Conform de handreiking "Bedrijven en Milieuzonering" (VNG 2007) geldt voor bedrijven die rundvee houden een minimale afstand van 30 meter tot woonbebouwing. Aan deze afstand kan bij de uitwerking van de structuurvisie worden voldaan.

Tevens is nagegaan of er functies in de nabijheid van de nieuwe woningbouwlocatie liggen die hinder kunnen veroorzaken. De bevindingen zijn als volgt:

- De supermarkt en andere detailhandel aan het Kerkplein zijn categorie 1 bedrijven en dienen op een afstand van meer dan 10 m van de geplande woningen te liggen.
- Het schoorsteenveegbedrijf aan de Steenheuvelsestraat 20 (cat. 1 bedrijf) ligt op een afstand van meer dan de vereiste 10 meter van de geplande woningen;
- De eventuele geluidsbelasting van het tenniscomplex in het zuidoosten van het plangebied wordt beperkt door de ligging van de woningen aan de Plezenburgsestraat, hetzelfde geldt voor het zwembad aan de Morgenstraat met de woningen aan Botsestraat.

7.1.6 Kabels en leidingen

Stedelijke ontwikkelingen en Verplaatsing biologisch melkrundveebedrijf

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

7.1.7 Luchtkwaliteit

Stedelijke ontwikkelingen en Verplaatsing biologisch melkrundveebedrijf

Alle ontwikkelingen van de afgelopen jaren op het gebied van luchtkwaliteit hebben geleid tot een aanpassing van de Wet milieubeheer met betrekking tot luchtkwaliteitseisen (ook wel 'Wet luchtkwaliteit'). Daarnaast zijn het Besluit en de Regeling "Niet In Betekenende Mate bijdrage" die op 15 november 2007 in werking zijn getreden. Het Besluit luchtkwaliteit 2005 is hiermee komen te vervallen. Deze wetswijziging brengt de volgende veranderingen met zich mee:

- Uitsluiting van het stand-still beginsel. Het stand-still beginsel houdt in dat een situatie die voldoet aan de normen, toch niet mag verslechteren tot aan de norm. Uitsluiting van dit beginsel ten aanzien van luchtkwaliteit betekent dat de luchtkwaliteit mag worden 'opgevuld' tot aan de grenswaarde.
- Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit bij (dreigende) overschrijding grenswaarden. Hiertegen is geen beroep mogelijk.
- Niet in betekenende mate verslechteren; een verslechtering van de luchtkwaliteit is toegestaan, mits dit niet in betekende mate is. Hiervoor wordt een interim-grens van 1% gehanteerd.

De gevolgen van de structuurvisie op de luchtkwaliteit zijn bepaald voor de Steenheuvelsestraat voor de jaren 2009, 2010, 2015, 2018 en 2020. Uit het luchtkwaliteitsrapport van 2008 blijkt dat geen van de grenswaarden, zoals vermeld in bijlage 2 van de Wet Milieubeheer, overschreden worden.

Omdat het hier de drukste verkeersweg van Leuth betreft en de grootste verkeerstoenames zijn gemodelleerd, zullen de voorgestane ontwikkelingen dan ook niet tot overschrijding leiden op de overige wegen in en om het plangebied.

Ook verderop langs de N840 (buiten Leuth) zullen geen grenswaarden overschreden worden, omdat mede door de betere doorstroming van het verkeer en meer verwaaiing (open gebied) de luchtkwaliteitsconcentraties lager zullen liggen.

Daarmee wordt voldaan aan de eisen van art. 5.16 van de Wet Milieubeheer.

7.1.8 Lichthinder sportvelden

Stedelijke ontwikkelingen

Herstructurering Pastoor van Tielstraat en sportvelden en Uitbreiding Botsestraat – Plezenburgsestraat - Morgenstraatje

De vraag of er sprake is van lichthinder bij sportvelden met lichtmasten, dient beoordeeld te worden aan de hand van de Algemene richtlijn betreffende lichthinder, deel 1, Algemeen en grenswaarden voor sportverlichting uit 1999 van de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde (NSVV).

Van belang bij de bepaling van lichthinder zijn:

- De hoogte van de lichtmasten
- Het type verlichtingsarmaturen
- De parameter verticale verlichtingssterkte: In november 1999 en in juni 2003 publiceerde de commissie lichthinder van de NSVV een algemene richtlijn met grenswaarden voor lichthinder van omwonenden van sportveld- en terreinverlichting. Hierin wordt gesproken van een maximale Ev van 10 lux voor zone E3, gemeten op een hoogte van 1,80 meter.
- De parameter lichtsterkte: hiervoor wordt een maximale grenswaarde van 10.000 cd voor zone E3 opgegeven.
- Grenswaarden: De onderstaande grenswaarden worden vermeld in de delen 1 en 2 van de publicaties over Algemene richtlijnen voor Sportveldverlichting en Terreinverlichting van de NSVV.

Omgevingszone					
Te hanteren parameter	Toepassingscondities	E1 natuur-gebied	E2 landelijk-gebied	E3 stedelijk-gebied	E4 stadscentrum/industriegebied
Ev (lux) op de gevel	dag en avond 07:00-23:00	2 lux	5 lux	10 lux	25 lux
	nacht * 23:00-07:00	1 lux	1 lux	2 lux	4 lux
I (cd) van elk armatuur	dag en avond 07:00-23:00	2.500 cd	7.500 cd	10.000 cd	25.000 cd
	nacht * 23:00-07:00	0 cd	500 cd	1.000 cd	2.500 cd
*in het Activiteitenbesluit art. 4.113 pag. 74 staat dat na 23:00 uur de verlichting moet worden uitgeschakeld					

Hiernaar wordt in het activiteitenbesluit verwezen onder artikel 2.1 (pag.180/181)/ artikel 4.113 (pag. 288)

- Upward Light Ratio ULR: In dezelfde Europese richtlijn CIE 150 en de NSVV aanbeveling deel 2 worden ook grenswaarden genoemd voor de hinder van 0,15 U(pward)L(ight)R(atio) voor zone E3 ten behoeve van "sky glow".

Lichttechnische parameter	Omstandigheden	Omgevingszone			
		E1	E2	E3	E4
Upward Light Ratio (ULR)	De door een armatuur naar boven uitgestaalde hoeveelheid licht in de positie waarvoor deze is ontworpen, in verhouding tot de totaal door de armatuur uitgestaalde hoeveelheid licht	0,00	0,05	0,15	0,25

Alle waarden moeten als theoretische indicatoren voor een situatie worden beschouwd. Schaduwvlakken van bomen, huizen en andere objecten kunnen een hindersituatie verminderen, maar ook meer contrasteren. Ook de aanwezige straatverlichting in een gebied kan zowel hinder verminderen door contrastvermindering als vermeerderen door toename van de hoeveelheid licht uit een bepaalde richting.

Bij de uitwerking van de voorgestane ontwikkelingen in de voorliggende structuurvisie is de voorkoming van de lichthinder voor zowel de bestaande als de nieuwe woningen een belangrijk uitgangspunt. Overigens dient ook de uitstraling van het licht naar het buitengebied onderdeel van het onderzoek te zijn. Vanwege de diversiteit van mogelijke aanpassingen in de verschillende aspecten, wordt een realistische uitwerking goed mogelijk geacht.

Herstructurering 't Bijenveld (huidige basisschoollocatie)

De woningen op de locatie van de huidige basisschool liggen op een zodanig grote afstand van het sportveldencomplex dat deze daarvan geen lichthinder zullen ondervinden.

Verplaatsing biologisch melkrundveebedrijf

Het melkrundveebedrijf ligt op een dusdanig grote afstand van het sportveldencomplex dat het bedrijf daarvan geen lichthinder zal ondervinden.

7.1.9 Geur

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

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

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

Stedelijke ontwikkelingen

Herstructurering Pastoor van Tielstraat en sportvelden en Uitbreiding Botsestraat – Plezenburgsestraat - Morgenstraatje

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

De gemeente Ubbergen heeft op 6 maart 2007 per verordening afwijkende geurnormen vastgesteld. Ter bescherming van geurgevoelige objecten in de bebouwde kom (landelijk) gelden de volgende normen voor vergunningverlening aan veehouderijen:

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

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

Door Pouderoyen Compagnons is ten behoeve van de stedelijke ontwikkelingen een geuronderzoek opgesteld (Geurrapportage Leuth Zuid, december 2008). De woningbouw dient zodanig gesitueerd te worden dat een geurbelasting van $4,5 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ niet wordt overschreden en voldaan wordt aan de geldende afstandseisen. Hierbij dient tevens rekening gehouden te worden met het feit dat de veehouder het recht heeft zijn stallen over zijn perceel te verplaatsen, voor zover hij daarin niet beperkt wordt door bestaande woningen.

Het een en ander heeft tot gevolg dat zowel aan de noordwestzijde als aan de zuidoostzijde van het deelgebied Herstructurering Pastoor van Tielstraat en sportvelden een beperking geldt ten aanzien van het oprichten van verblijfsruimten. Hier dient in het verkavelingsplan rekening mee gehouden te worden.



Geurcontouren

Agrarische bedrijfsverplaatsing

Voor landbouwbedrijven wordt onderscheid gemaakt tussen bedrijven die meldingsplichtig zijn en vergunningplichtig zijn.

Vergunningplichtige bedrijven vallen sinds 1 januari 2007 onder de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Bedrijven die voor 1 januari 2007 een vergunning hebben gekregen dan wel een aanvraag hebben gedaan vallen nog onder de oude stankwetgeving.

Kleinere veehouderijen vallen veelal onder het Besluit Landbouw. Zij zijn niet vergunningplichtig maar moeten bij oprichting of wijziging een melding doen aan het bevoegd gezag.

Het melkrundveebedrijf valt in zijn huidige omvang onder het Besluit Landbouw en zal hier in het licht van de ingediende plannen op de nieuwe locatie ook onder vallen. Voor bedrijven onder het Besluit Landbouw geldt een afstand van 100 meter tot cat. I en II objecten en een afstand van 50 meter tot cat. III, IV en V objecten vanaf de rand van het bouwblok.

De meest nabijgelegen woningen zijn de woningen aan de Plezenburgsestraat op de hoek met de Morgenstraat. Eventuele nieuwe woningen aan de Plezenburgsestraat zoals deze voor mogelijk worden gehouden in de voorliggende structuurvisie zouden ook op korte afstand van het verplaatste melkrundveebedrijf kunnen komen te staan.

In de huidige situatie dienen de bestaande woningen aan de Plezenburgsestraat gekenmerkt te worden als cat III woningen. Hiervoor geldt een minimale afstandseis van 50 meter tot aan de rand van het bouwblok van een veehouderij. Wanneer nieuwe woningen als gevolg van de in de structuurvisie voorgestane ontwikkelingen een geografische samenhang van de bestaande woningen aan de Plezenburgsestraat met de rest van de bebouwde kom van Leuth tot gevolg hebben, dienen zowel de nieuwe als de bestaande woningen aan de Plezenburgsestraat als cat. I of II woningen beschouwd te worden.

Voor deze woningen geldt een minimale afstandseis van 100 meter tot de rand van het bouwblok. Deze afstandseis zal als randvoorwaarde worden gehanteerd bij de verdere uitwerking van de voorgestane ontwikkelingen.

7.1.10 Natuurwaarden

Stedelijke ontwikkelingen

Herstructurering Pastoor van Tielstraat en sportvelden en Uitbreiding Botsestraat – Plezenburgsestraat - Morgenstraatje

Bureau Waardenburg geeft voor het gebied met de stedelijke ontwikkelingen aan de zuidrand van Leuth in haar briefnotitie “Notitie bevindingen veldbezoek” een quickscan in het kader van de Flora- en faunawet (d.d. 9 juni 2008). Hierin zijn de volgende conclusies en aanbevelingen opgenomen.

Conclusies

In de te amoveren huizenblokken aan de Pastoor van Tielstraat, een deel van de sportkantine, het woonhuis bij de boerderij en deel van het zwembadgebouw zijn geschikte verblijfplaatsen voor kolonies van gewone dwergvleermuis en laatvlieger aanwezig.

Aanbevolen wordt om veldonderzoek te doen naar de betekenis van de betreffende panden voor vleermuizen. De nesten van boerenzwaluw in de boerderij zijn jaarrond beschermd. Aanbevolen wordt om – in het geval van sloop – hiervoor compenserende maatregelen te treffen.

Aanbevelingen

Amfibieën

Aanwezige plassen in het plangebied worden buiten het voortplantingsseizoen (dit loopt voor de betreffende soorten van maart tot en met augustus) gedempt om te voorkomen dat eieren en/of larven worden vernietigd.

Vleermuizen

Het aanvullend onderzoek naar vleermuiskolonies wordt bij voorkeur uitgevoerd in de periode mei tot en met september waarbij driemaal een veldbezoek wordt gebracht aan het plangebied in de avondschemering of ochtendschemering. Met een bat-detector worden uitvliegende of zwermende dieren bij de potentiële verblijfplaatsen vastgesteld. Vliegroutes en foerageergebieden van grote betekenis voor vleermuizen worden op beide locaties niet verwacht. Hier hoeft geen specifiek onderzoek naar gedaan te worden. Mocht uit het aanvullend veldonderzoek blijken dat voor vleermuizen compensatie van verblijfplaatsen aan de orde is, dan kan deze mogelijk ingepast worden in de nieuwbouw van de woonhuizen.

Vogels

De compensatie van de nestplaatsen van de boerenzwaluw in de boerderij kan mogelijk plaatsvinden in de nieuwe boerderij die waarschijnlijk op korte afstand van de huidige locatie gebouwd zal worden. Ook de kerkuilenkasten kunnen hier opnieuw geplaatst worden.

Herstructurering 't Bijenveld (huidige basisschoollocatie)

Er heeft nog geen onderzoek plaatsgevonden op de huidige locatie van de basisschool. Gezien de huidige functie als schoolterrein en gymzaal worden er voor de nieuwe functie als woongebied geen beperkingen verwacht. In de vervolgprocedure (opstelling bestemmingsplan) zal het noodzakelijke onderzoek worden uitgevoerd.

Agrarische bedrijfsverplaatsing

Door CSO is een "Quickscan Natuurwetgeving locatie Plezenburgsestraat te Leuth" opgesteld (projectcode 08J062, januari 2008).

Hierin wordt geconcludeerd dat in het plangebied mogelijk beschermde soorten aanwezig zijn. Het gaat dan om algemeen voorkomende soorten (tabel 1 soorten). Voor de tabel 1 soorten (tabel 1 bijlage 1 AMvB 501) geldt een vrijstelling op de ontheffingsplicht in het geval van ruimtelijke ontwikkeling, wanneer zorgvuldig te werk wordt gegaan ten aanzien van flora en fauna (conform algemene zorgplicht). Ook enkele tabel 2 of 3 soorten zijn mogelijk aanwezig in het gebied.

Flora:

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

Fauna:

De zwaarder beschermde soorten (tabel 2 en 3 soorten) die volgens het literatuuronderzoek en locatiebezoek mogelijk op het plangebied voorkomen zijn de volgende:

1. Grondgebonden zoogdieren: Das en Steenmarter;
2. Vleermuizen: franjestaart, gewone baardvleermuis, gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, laatvlieger, meervleermuis, rosse vleermuis, ruige dwergvleermuis, en watervleermuis;
3. Broedvogels.

Ad. 1 Grondgebonden zoogdieren

Mogelijk wordt het plangebied gebruikt als foerageergebied door een lokale populatie van de Steenmarter en de Das.

Van aanwezigheid van de Das zijn geen sporen aangetroffen op het plangebied (latrines, burchten, wissels, e.d.). Mogelijk behoren de weidegebieden tot het foerageergebied van de Das. Dit foerageergebied is echter dermate uitgestrekt (van circa 30 ha tot circa 400 ha groot) t.o.v. het betreffende plangebied van in totaal circa 1,5 hectare, dat het verlies aan oppervlak door de planontwikkeling naar verwachting geen effect zal hebben op een mogelijk lokaal voorkomende dassenpopulatie. Bovendien blijft voldoende foerageergebied op het plangebied en in de omgeving aanwezig.

Van de Steenmarter zijn eveneens geen sporen aangetroffen. Mogelijk behoort het plangebied tot een foerageergebied van deze soort. Ook de Steenmarter heeft een uitgestrekt foerageergebied (van circa 80 ha tot circa 700 ha groot) t.o.v. het betreffende plangebied van in totaal circa 1,5 hectare, zodat verlies door de planontwikkeling naar verwachting geen negatief effect zal hebben op een lokale populatie, ook gezien het feit dat dergelijk gebied in ruime mate in de omgeving aanwezig blijft. Nader onderzoek naar de aanwezigheid van deze soorten wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Ad. 2 Vleermuizen

Als foerageergebied blijft het gebied dezelfde kwaliteit behouden en mogelijk verbeterd deze kwaliteit door de geplande ontwikkeling (meer bomen, rietgebied en open opstallen). De oude wilgenbomen blijven intact als mogelijke verblijfplaats. Nader onderzoek naar het voorkomen van vleermuizen wordt niet noodzakelijk gedacht.

Ad. 3 Vogels

Ongetwijfeld zullen binnen de terreingrenzen van het plangebied broedvogels broeden (in bomen, struiken en in het veld). Geadviseerd wordt versturende werkzaamheden buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli) uit te laten voeren of het gebied voorafgaand aan het broedseizoen onaantrekkelijk te maken voor broedvogels (door de plaatsing van schriklint o.i.d.)

Nader onderzoek en aanbevelingen

Samenvattend wordt nader onderzoek in het kader van de Flora- en Faunawet niet noodzakelijk geacht.

Opgemerkt wordt dat dit vooronderzoek of quickscan geen inventarisatie is en dus geen inzicht geeft in de daadwerkelijke aanwezigheid en verspreiding van beschermde soorten, zoals de Flora- en faunawet vereist. Wel geeft de quickscan aan welke soorten mogelijk gebruik maken van het plangebied en naar welke soorten nader onderzoek gewenst is.

Een Voortoets Habitatrichtlijn wordt geadviseerd om het effect duidelijk te maken van de planontwikkeling op beschermde vogelsoorten in het nabijgelegen Natura 2000 gebied.

Er is mogelijk sprake van externe werking op de doelsoorten van het Natura 2000 gebied de 'Gelderse Poort' (met name ganzen). Deze werking geeft mogelijk een negatief effect en moet getoetst worden conform de Voortoets Habitatrichtlijn: nagaan of er mogelijk significante gevolgen zijn van de ingreep, rekening houdend met de instandhoudingdoelstellingen van het Natura 2000 gebied. Geadviseerd wordt deze voortoets uit te laten voeren.

Ook wordt geadviseerd om de ammoniakdepositie na de planontwikkeling duidelijk te krijgen. Indien het aantal te houden dieren of de vorm waarop de dieren in de stal gehouden worden zal veranderen in de nieuwe situatie, zal er een uitspraak moeten worden gedaan of de depositie van ammoniak t.o.v. het Natura 2000 gebied zal toenemen, afnemen of gelijk blijven.

7.1.11 Explosievenonderzoek

Stedelijke ontwikkelingen

Herstructurering Pastoor van Tielstraat en sportvelden en Uitbreiding Botsestraat – Plezenburgsestraat - Morgenstraatje

Probleeminventarisatie conventionele explosieven

Door REASeuro is een onderzoek gedaan naar niet-gesprongen explosieven (nge): Vooronderzoek Opsporen Conventionele Explosieven, Rapport Probleeminventarisatie Leuth-Zuid (september 2008, kenmerk RO-080131).

Het rapport beschrijft de resultaten voor het aspect Conventionele Explosieven (CE) met betrekking tot de toekomstige (grond-) werkzaamheden. De rapportage betreft alleen een Probleeminventarisatie.

Het doel van het onderzoek is het verwerven van informatie aan de hand van bestaande bronnen over bekende of verwachte waarden, binnen het omschreven gebied. Het resultaat is een rapport met een gespecificeerde verwachting, op basis waarvan een beslissing genomen kan worden ten aanzien van een (eventueel) vervolgonderzoek.

In het kader van toekomstige werkzaamheden zal een breed scala aan (bodem-) activiteiten gaan plaatsvinden. Indien zich één of meerdere CE in de bodem bevinden, is dat in eerste instantie een risico inzake de arbo-veiligheid van het personeel dat hier direct mee is gemoeid. Daarnaast kan een risico ontstaan in het kader van de openbare orde en veiligheid (OOV). Bovendien zal een eventuele stagnatie van de werkzaamheden door het aantreffen van CE in de uitvoeringsfase direct aanzienlijke kostenverhogingen tot gevolg hebben.

Conclusie probleeminventarisatie

Op basis van de Probleeminventarisatie is het volgende gebleken met betrekking tot het projectwerkgebied:

1. Leuth heeft vanaf 17 september tot en met 6 oktober 1944 zwaar geleden onder de geallieerde artilleriebeschietingen. Vanaf 6 oktober 1944 ligt het front stil. In januari 1945 inunderen de Duitsers de Ooijpolder en komt onder andere Leuth onder water te staan. Begin februari 1945 doen de geallieerden een nieuwe poging om onder andere Leuth te bevrijden en dit lukt op 9 februari 1945. Leuth komt als zwaarst getroffen dorp in de Ooijpolder uit de Tweede Wereldoorlog;
2. Uit het archief van de gemeente Ubbergen en het EOCL is gebleken dat er in 1991 een drietal mijnen is aangetroffen aan de Botsestraat. Deze is gelegen in het in 1945 aangemerkte op mijnen verdacht gebied;
3. In en rondom het projectwerkgebied is een groot aantal CE aangetroffen en opgeruimd door de EOD, in de periode 1970-heden.

Leemten in kennis

Uit dit Vooronderzoek is gebleken dat er een aantal leemten in kennis is. De opdrachtgever is geadviseerd om voor het projectwerkgebied Leuth-Zuid, in navolging op de Probleeminventarisatie, ook de Probleemanalyse uit te voeren. (zie hierna)

Probleemanalyse explosieven

Op basis van de resultaten uit de probleeminventarisatie is de opdrachtgever geadviseerd om, voor gebieden met een verhoogd risico, de Probleemanalyse uit te voeren.

Het doel is de verworven informatie uit de Probleeminventarisatie specifiek te analyseren en op basis hiervan een advies te formuleren waarmee een eventuele werkvoorbereiding kan worden gestart ten einde de voorgenomen werkzaamheden veilig uit te kunnen voeren.

Conclusie probleeminventarisatie en probleemanalyse

Op basis van de Probleeminventarisatie en de Probleemanalyse wordt een positief advies gegeven voor de stedelijke ontwikkelingen van het structuurvisiegebied Leuth Zuid. Hieraan ligt de volgende motivatie ten grondslag:

- Tijdens de bevrijdingsacties van de geallieerden in september 1944 en februari 1945 heeft Leuth zwaar geleden onder de artilleriebeschietingen en bombardementen, zie § 5.2 en § 5.4;
- Er is een aantal kraters waargenomen ter hoogte van de Pastoor van Tielstraat op de luchtfoto's van 11 oktober 1944, zie § 5.6.3;

- De luchtfoto's van 11 oktober 1944 spreken het beeld dat Leuth zwaar geleden heeft onder geallieerde artilleriebeschietingen tegen, omdat er weinig oorlogsschade is waar te nemen. Derhalve wordt aangenomen dat de beschietingen grotendeels na 11 oktober 1944 hebben plaatsgevonden;
- Uit het overzicht van de meldingen van het EOCL blijkt dat er in het projectwerkgebied verhoogde kans is op het aantreffen van CE, zie § 5.9.1;
- Het bekende civieltechnisch verleden van Leuth (zie § 5.10) geeft aan dat er na de oorlog alleen ter hoogte van de huidige sportvelden tot een diepte van 80 cm in de bodem is geroerd. Het grootste gedeelte van het projectwerkgebied is na de oorlog agrarisch gebleven en dit betekent een verhoogde kans op het aantreffen van CE.

Uit dit Vooronderzoek is wel gebleken dat er nog een aantal leemten in kennis is en dat er daarom wordt geadviseerd een Projectgebonden Risico Analyse (PRA) uit te laten voeren. In de vervolgprocedure (opstelling bestemmingsplan) zal hieraan aandacht worden geschonken.

Herstructurering 't Bijenveld (huidige basisschoollocatie)

Er heeft nog geen onderzoek plaatsgevonden op de huidige locatie van de basisschool. In de vervolgprocedure (opstelling bestemmingsplan) zal het noodzakelijke onderzoek worden uitgevoerd.

Agrarische bedrijfsverplaatsing

Ten aanzien van de nieuwe locatie van het agrarisch bedrijf heeft nog geen onderzoek plaatsgevonden. In de vervolgprocedure (opstelling bestemmingsplan) zal hieraan aandacht worden geschonken.

7.2 Water

Stedelijke ontwikkelingen

Herstructurering Pastoor van Tielstraat en sportvelden en Uitbreiding Botsestraat – Plezenburgsestraat - Morgenstraatje

De meest westelijk gelegen locatie is ca. 5,5 ha groot en in de huidige situatie zijn sportvelden en woningen aan de Pastoor van Tielstraat aanwezig.

De meest oostelijk gelegen locatie is ca. 7,0 ha groot en is in de huidige situatie agrarisch in gebruik. Er is een boerderij aanwezig en weiland. Aan de oostelijke rand zijn sportfaciliteiten aanwezig (tennisbanen en een zwembad).

De voorgestane ontwikkelingen betreffen de verplaatsing van de sportvelden en woningbouwontwikkeling op de huidige locatie van de sportvelden. De sportvelden worden verplaatst naar de oostelijk gelegen locatie waarbij aanvullend woningbouw wordt gerealiseerd.

In de huidige plannen blijven de tennisvelden gehandhaafd. Ter plaatse van het zwembad komt een complex met wellnesscentrum, basisschool, peuterspeelzaal en diverse vormen van kinderopvang.

Beleid en proces

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

Om de uitgangpunten voor de watertoets te bepalen is op 18 juni 2008 het waterschap Rivierenland benaderd met het verzoek de eisen en/of randvoorwaarden ten aanzien van dit plan aan te geven.

D.d. 22 juli 2008 hebben zij hun eisen en randvoorwaarden afgegeven. De gemeente Ubbergen heeft een waterplan opgesteld waarin zij eisen en randvoorwaarden hebben aangegeven.

Op 4 november 2008 heeft een breed wateroverleg plaatsgevonden waarbij gemeente, waterschap, ontwikkelaar, stedenbouwkundige en civieltechnisch adviesbureau aanwezig waren.

Waterhuishouding

Huidige situatie

De bodem op beide deelgebieden is gekarteerd als Kalkloze ooivaaggrond, bestaande uit zware zavel en lichte klei. Het grondwater is ingedeeld in grondwatertrap VI/VII.

Dit betekent dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) tenminste 40-80 cm-mv bedraagt en de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) tenminste 120 cm-mv (Bodemkaart van Nederland, kaartblad 40 West).

De deklaag, de formatie van Betuwe, heeft ter plaatse van Leuth een dikte van ca. 2,0 m. Het eerste watervoerende pakket bestaat uit de formaties van Kreftenheye en Drente en reikt tot een diepte van ca. 34,0 m-mv. Hieronder bevindt zich een scheidende laag, formatie van Tegelen, deze reikt tot een diepte van ca. 70,0 m-mv. Daaronder bevindt zich het tweede watervoerende pakket met de formaties van Maassluis en Oosterhout tot een diepte van ca. 160,0 m-mv.

Daaronder bevindt zich vermoedelijk de hydrologische basis gevormd door de formatie van Drente (Grondwaterkaart van Nederland, kaartblad 40 West).

Uit het op de deelgebieden uitgevoerde verkennend bodemonderzoek blijkt dat de bodemopbouw heel divers is. Over het algemeen komt vanaf het maaiveld tot ca. 0,5 m-mv zand voor daaronder op een aantal plaatsen een kleilaag van ca. 1,0 meter dik maar ook lokaal juist een grindige laag. Daaronder komen weer afwisselend lagen van zand en klei voor.

Het grondwater is aangetroffen op ca. 1,5 tot 2,0 m-mv. De doorlatendheid van de bodem varieert tussen ca. < 0,1 m/dag voor de kleilagen tot 5,0 m/dag voor de grindige zandlagen.

De Gemiddeld Hoogste (GHG) en de Gemiddeld Laagste (GLG) Grondwaterstanden zijn op basis van gegevens uit peilbuizen van TNO berekend. Ter plaatse van het westelijke deelgebied bedraagt de GHG 9,42 m+NAP en de GLG 8,34 m+NAP. Ter plaatse van het oostelijke deelgebied bedraagt de GHG 9,77 m+NAP en de GLG 9,30 m+NAP.

Binnen de deelgebieden is een aantal C-watergangen aanwezig (ontwatering van landbouwpercelen) en een stuk van een A-watergang (hoofdwatergang in onderhoud van het waterschap). De watergangen in Leuth en omgeving (ook in het plangebied) zijn droogvallend (zowel in de zomer als in de winterperiode) en voeren enkel water in tijden van hoge rivierstanden en tijdens hevige regenval.

Uit het waterplan Ubbergen kan worden afgeleid dat geen sprake is van een kwelgevoelig gebied, er is zelfs eerder sprake van verdroging. Een kwelberekening wordt niet noodzakelijk geacht.

Toekomstige situatie

Algemeen

Voor de planlocatie is de gebruikelijke voorkeursvolgorde gevolgd. Binnen beide plandelen dienen (centrale) groenstroken aangelegd te worden, waarbinnen ruimte voor water wordt gereserveerd. De benodigde retentie wordt dan ook bovengronds, binnen deze groenstroken gerealiseerd.

Inpandig hergebruik van regenwater wordt vanwege gezondheidsrisico's niet toegepast. Ook voor uitpandig hergebruik van hemelwater worden geen centrale voorzieningen getroffen. Het staat bewoners uiteraard wel vrij om zelf hemelwater op te vangen en te gebruiken.

Westelijk plandeel

Hemelwater afkomstig van de daken en wegen dient bovengronds naar (een aantal) in het plan gelegen wadi's te stromen. Vanuit de wadi's zal een deel van het water infiltreren. Zodra de wadi vol is (30 cm waterschijf) dient het water uit te monden in een bergingszone die voldoende groot is om een T=100 situatie te kunnen bergen, gerekend met een theoretisch toegestane vertraagde afvoer van 1,5l/sec/ha.

De noodzakelijke retentieberekeningen zullen worden opgenomen in het waterhuishoudkundig plan.

De bergingszone lost uiteindelijk, wanneer noodzakelijk via een knijpconstructie, op de A-watergang nr. 096015 ten zuiden van het plandeel.

In dit plandeel dient rekening gehouden te worden met een bestaande overstort.

Er wordt geen extra kwelaanvoer verwacht doordat geen oppervlaktewater wordt gerealiseerd en er sprake is van een droogvallende situatie.

Het nieuw aan te leggen vuilwaterriool dient onder vrij verval af te voeren op het bestaand gemengd riool. De extra te verwerken afvalwaterhoeveelheid dient berekend te worden met de formule: aantal won * 2,5 inw/won * 10 l/inw/u.

Oostelijk plandeel

Onder de sportvelden zal drainage moeten worden aangelegd. Het trainingsveld wordt uitgevoerd als kunstgras, de overige velden als natuurgras.

Het drainagesysteem onder de toekomstige sportvelden kan via een verzamelleiding op de watergang langs de Plezenburgsestraat lozen. Door het waterschap Rivierenland is aangegeven dat het afvoerend drainagewater mag afvoeren op de bestaande watergang langs de Plezenburgsestraat.

Hemelwater afkomstig van daken en wegen van het woongebied dient bovengronds naar een centraal gelegen bergingszone te stromen. Hemelwater afkomstig van de daken van de diverse voorzieningen kan al dan niet bovengronds afvoeren op een rwa-riool. Het hemelwater van de grootschaligere parkeervoorzieningen dient opgevangen te worden in kolken en af te voeren via het rwa-riool naar een (centrale) bergingszone. Het rwa-riool zal gedurende het hele jaar onder water liggen en functioneren als een sifonconstructie.

De bergingszone dient voldoende groot te zijn om een T=100 situatie te kunnen bergen gerekend met een theoretisch toegestane vertraagde afvoer van 1,5l/sec/ha. De noodzakelijke retentieberekeningen zullen worden opgenomen in het waterhuishoudkundig plan.

Er wordt geen extra kwelaanvoer verwacht doordat geen oppervlaktewater zal worden gerealiseerd en er sprake zal zijn van een droogvallende bergingszone.

Het vuilwater zal afvoeren op het bestaande rioolstelsel van Leuth. Voor het oostelijk plandeel is een onderbemaling noodzakelijk. Hiervoor dient een persleiding te liggen in de Plezenburgsestraat. De extra te verwerken afvalwaterhoeveelheid dient berekend te worden met de formule: aantal won * 2,5 inw/won * 10 l/inw/u.

Ruimtebalans

Voor het ontwerpen van de waterhuishouding en riolering is inzicht in het afvoerend verhard oppervlak noodzakelijk. Dit kan pas aangeleverd worden als de verkavelingsplannen gereed zijn. Voor het particuliere terrein dient als uitgangspunt genomen te worden dat van de uitgeefbare kavels in de toekomst 60% tot afstroming komt als verhard oppervlak.

Wateroverlast

Wateroverlast wordt voorkomen door het realiseren van een noodoverstort vanuit de retentievoorziening naar de aanwezige watergangen. Bovendien dient het vloerpeil minimaal 0,2 m boven het wegpeil gelegd te worden, om problemen met afstromend hemelwater ter plaatse van bebouwing te voorkomen.

Waterkwaliteit

Omdat het hemelwater gescheiden wordt afgevoerd met uiteindelijk een afvoer op het oppervlaktewater, is het belangrijk de waterkwaliteit te bewaken.

Dit gebeurt door in en op de verharde oppervlakken en in bouwwerken geen uitloogbare materialen (lood, koper, zink) toe te passen, tenzij een coating is toegepast. Daarnaast is het wassen van auto's op openbaar terrein niet toegestaan. Ook zal er geen gebruik mogen worden gemaakt van chemische onkruidbestrijding of strooizout.

Het water wordt in een droogvallende bergingszone vastgehouden. Door de geringe stroomsnelheid en relatief lange verblijfstijd zullen zwevende deeltjes bezinken in de retentievoorziening voordat het wordt geloosd op het open water.

In de vervolprocedure (opstelling bestemmingsplan) zal uitvoerig aandacht worden geschonken aan de concrete invulling van het waterhuishoudkundigplan.

Herstructurering 't Bijenveld (huidige basisschoollocatie)

Er heeft nog geen onderzoek plaatsgevonden op de huidige locatie van de basisschool. In de vervolprocedure (opstelling bestemmingsplan) zal het noodzakelijke onderzoek worden uitgevoerd en zal in overleg met het waterschap een waterparagraaf worden opgesteld op deze binnenstedelijke, reeds volledig bebouwde/verharde locatie.

Agrarische bedrijfsverplaatsing

Door CSO is de “Waterparagraaf zuivelboerderij Groenhouten aan de Plezenburgsestraat te Leuth” in concept opgesteld (rapportnummer 08J062.R02, april 2009). Er heeft nog geen overleg plaatsgevonden met het waterschap.

Samenvattend komt de waterparagraaf op het volgende neer voor het circa 1,5 ha grote plandeel.

In de toekomstige situatie zal het verhard oppervlak circa 9.650 m² bedragen, het erf wordt aangelegd op een terp met een hoogte van 0,5 meter ten opzichte van omringend maaiveld.

Dakwater afkomstig van de stal zal worden opgevangen en hergebruikt binnen het bedrijf, onder andere ten behoeve van drinkwater voor de koeien. Waarschijnlijk wordt het dakwater naar een bovengrondse tank geleid. Deze tank zal voorzien worden van een overloop richting de wadi, om wateroverlast bij extreme regenbuien te voorkomen. De buffertank dient een volume te hebben van 288 m³ (inclusief 2x overdimensionering).

Hemelwater dat afkomstig is van verharding, de overige bebouwing en de overloop van de watertank, dient via straatkolken te worden verzameld en naar de wadi te worden geleid. Deze waterberging dient een inhoud te hebben van minimaal 193 m³.

Uitgaande van een maximale diepte van de wadi van 0,8 m-mv (GHG), dient de wadi een minimale omvang hebben van 241 m².

Al het afvalwater, zowel huishoudelijk als bedrijfsafvalwater, zal worden behandeld in het rietveld. Er komt géén aansluiting op het gemeentelijke rioolstelsel.

Het schone water uit het rietveld zal deels infiltreren in de bodem en deels worden afgevoerd op westelijk naastgelegen A-watergang. Voor de lozing van het effluent van het rietveld op naastgelegen A-watergang dient een lozingsvergunning in het kader van de WVO te worden aangevraagd.

Wat betreft de inrichting van agrarische percelen zijn in de AMvB “lozingenbesluit open teelt en veehouderij” teeltvrije zones voorgeschreven ter beperking van drift van gewasbeschermingsmiddelen en afspoeling van mest naar oppervlaktewater. Voor de A-watergang ten westen van de locatie geldt een zone van 4 meter. Conform de biologische visie van het bedrijf, worden reeds geen antibiotica danwel bestrijdingsmiddelen gebruikt. In het kader van het Lozingenbesluit is een verplichting melding noodzakelijk.

7.3 Archeologie en cultuurhistorie

Leuth ligt op een oude oeverwal en ligt daarmee in een potentieel waardevol gebied, zoals ook in de gemeentelijke beleidsadvieskaart is opgenomen (zie paragraaf 4.4.9). Afhankelijk van de te verrichten grondwerkzaamheden voor de aanleg van het complex, kan de archeologie, gezien het oppervlak van het sportveldencomplex, een zware kostenpost zijn.

Wanneer de grondwerkzaamheden niet dieper gaan dan de bouwvoor, zijn er vanuit archeologisch oogpunt geen extra kosten mee gemoeid. Gaan de grondwerkzaamheden wel dieper, bij de aanleg van funderingen van wegen en gebouwen en grondverbetering voor de voetbalvelden, dan is een archeologisch onderzoek benodigd.

Monumenten en Cultuurhistorisch waardevolle elementen

Binnen het structuurvisiegebied zijn geen monumenten of andere cultuurhistorische waardevolle elementen aanwezig.

Herstructurering Pastoor van Tielstraat en sportvelden

Er heeft nog geen onderzoek plaatsgevonden. In de vervolgprocedure (opstelling bestemmingsplan) zal het noodzakelijke onderzoek worden uitgevoerd.

Archeologisch onderzoek Uitbreiding Botsestraat – Plezenburgsestraat - Morgenstraatje

Door RAAP is voor het oostelijk gedeelte van het structuurvisiegebied een archeologisch vooronderzoek verricht: Plangebied Leuth Zuidoost, gemeente Ubbergen; Archeologisch vooronderzoek een bureau- en inventariserend veldonderzoek (mei 2008, RAAP-notitie 2723).

Conclusies

In overeenstemming met wat verwacht werd op basis van het bureauonderzoek (hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen uit de periode (Late) IJzertijd t/m de Later Middeleeuwen) zijn in plangebied Leuth Zuidoost tijdens het inventariserend veldonderzoek archeologische vindplaatsen uit de (Late) IJzertijd en de Late Middeleeuwen aangetroffen. Mogelijk kunnen de archeologische waarnemingen tot één nederzettingsterrein gerekend worden.

Aan de westzijde van het onderzoeksgebied is een opgehoogde huisplaats aangetroffen met een datering in de periode IJzertijd t/m Late Middeleeuwen. Het betreft een intensief bewoond, grotendeels opgehoogd nederzettingsterrein. In het antropogene ophogingspakket zijn diverse fasen te onderscheiden. De oorsprong van dit nederzettingsterrein kan mogelijk geplaatst worden in de (Late) IJzertijd. Aan de oost- en zuidzijde van deze vindplaats zijn restgeulafzettingen aangetroffen. Ondanks de vastgestelde verstoringen lijken de gaafheid en conservering van de vindplaats op deze locatie toch goed te zijn. (vindplaats 1)

In het centrale deel van het onderzoeksgebied is een (reeds bekend) nederzettingsterrein aangetroffen met een datering in de periode (Late) IJzertijd t/m Late Middeleeuwen.

Het nederzettingsterrein wordt aan de zuidzijde mogelijk begrensd door de aanwezigheid van een restgeul in de ondergrond. De gaafheid en conservering van deze vindplaats lijken goed te zijn. (vindplaats 2)
Het oostelijk deel wordt, ten zuiden van het zwembad, gekenmerkt door een minder ontwikkelde vondstlaag. Mogelijk is hier de periferie van het nederzettingsterrein of een oud (middeleeuws?) akkercomplex vastgesteld. Aan de noordzijde van het zwembad is een sterk ontwikkeld archeologisch pakket aangetroffen. Mogelijk betreft deze waarneming, gezien de hoeveelheid puin, een vondstlaag uit de Romeinse tijd / Vroege Middeleeuwen. De gaafheid en conservering van deze vindplaats lijkt, ondanks de vastgestelde verstoringen, redelijk te zijn. (vindplaats 3)

Aanbevelingen vindplaatsen 1, 2 en 3

Er dient te worden gestreefd naar (duurzaam) behoud van de archeologische waarden. Uitgangspunt voor het behoud en daarmee bescherming van archeologische waarden is ervoor te zorgen dat ingrepen die tot (fysieke) aantasting van de vindplaats kunnen leiden, zoveel mogelijk vermeden worden.

Westelijk deel: vindplaats 1

Indien de bodemingrepen beperkt kunnen blijven tot de bovenste 50 cm vanaf het huidige maaiveld (of de bestaande ophoging), wordt aanbevolend deze werkzaamheden ter hoogte van vindplaats 1 archeologisch te laten begeleiden.

In dit verband dient te worden opgemerkt dat het in alle gevallen de voorkeur verdient de te vergraven oppervlakken op te hogen, waardoor de afstand tot de archeologische laag kunstmatig kan worden vergroot. Indien besloten wordt dat deze vindplaats niet behouden kan worden, is het wenselijk zo snel mogelijk een vervolgonderzoek door middel van proefsleuven uit te laten voeren.

Een uit te voeren proefseuvenonderzoek dient inzicht te verschaffen in de bodemopbouw (profielverloop) en daaraan te koppelen datering van de opgehoogde huisplaats, eventuele duikende vondstlagen en de mogelijke aanwezigheid van watergerelateerde objecten in de restgeul aan te tonen.

Centrale deel: vindplaats 2

Gezien de ondiepe ligging van deze kwetsbare vindplaats (direct onder de bouwvoor vanaf 30 cm –Mv) is duurzaam behoud in dit deel van het plangebied waarschijnlijk niet te waarborgen. Aangeraden wordt in een vroeg stadium vervolgonderzoek uit te laten voeren.

In dit verband dient ook te worden opgemerkt dat het in alle gevallen de voorkeur verdient de te vergraven oppervlakken op te hogen, waardoor de afstand tot de archeologische laag kunstmatig kan worden vergroot.

Oostelijk deel: vindplaats 3

Gezien de ondiepe ligging van de vindplaats ten zuiden van het zwembad (direct onder de bouwvoor vanaf 30 cm –Mv) is het aan te raden in een vroeg stadium vervolgonderzoek uit te laten voeren.

Ook in dit verband dient te worden opgemerkt dat het in alle gevallen de voorkeur verdient de te vergraven oppervlakken op te hogen, waardoor de afstand tot de archeologische laag kunstmatig kan worden vergroot. Met name aan de noordzijde van het zwembad, direct ten zuiden van de Botsestraat, dienen bodemingrepen dieper dan 70 cm –Mv te worden voorkomen. Indien besloten wordt dat deze vindplaats niet behouden kan worden, is het wenselijk zo snel mogelijk een vervolgonderzoek door middel van proefsleuven uit te laten voeren.

Op dit moment is het onduidelijk in hoeverre de bouw van het zwembadcomplex de ondergrond verstoord heeft. Eventueel (diepere) sloopwerkzaamheden dienen archeologisch begeleid te worden.

Sturend bij uitvoering van een eventuele archeologische begeleiding of proefsleuvenonderzoek is een door het bevoegd gezag goedgekeurd (verplicht) Programma van Eisen (PvE). Met betrekking tot de bevindingen van onderhavig onderzoek dient contact opgenomen te worden met het bevoegd gezag (gemeente Ubbergen).

In het vervolgtraject, de opstelling van een bestemmingsplan ten behoeve van realisatie van de voorgestane ontwikkelingen, zullen de bovenstaande aanbevelingen meegenomen worden.

Indien de archeologische waarden niet veilig gesteld kunnen worden door ophoging van de gronden, zal aanvullend archeologisch onderzoek uitgevoerd worden.

Aanvullend archeologisch onderzoek Uitbreiding Botsestraat – Plezenburgsestraat - Morgenstraatje

Besloten is om voor het oostelijk gedeelte van het structuurvisiegebied ter aanvulling van reeds bekende archeologische gegevens van het inventariserend veldonderzoek (IVO) aanvullende boringen te plaatsen in het centrale deel van het plangebied: “Plangebied Leuth Zuidoost-2, gemeente Ubbergen; Archeologisch vooronderzoek een bureau- en inventariserend onderzoek” (aanvullende boringen) (december 2008, RAAP-notitie 3017). Om een planontwikkeling op te stellen die voorzien in een maximaal behoud van de archeologische waarden in het plangebied, zijn 14 extra boorlocaties aangegeven, waarbij de exacte vondstdiepte moest worden vastgesteld.

Op basis van de onderzoeksresultaten en de voorgenomen bodemingrepen kan worden geconcludeerd dat bij de realisering van de plannen vermoedelijk archeologische waarden zullen worden verstoord.

Meer specifiek zijn de volgende bevindingen van belang: in het centrale deel van het plangebied is een (reeds bekend) nederzettingsterrein aangetroffen met een datering in de (Late) IJzertijd t/m Late Middeleeuwen. Er dient te worden opgemerkt dat het in alle gevallen de voorkeur verdient de te vergraven oppervlakken op te hogen, waardoor de afstand tot de archeologische laag kunstmatig kan worden vergroot. Duurzaam behoud in dit deel van het plangebied kan dan gewaarborgd worden. Hierbij dient ook rekening gehouden te worden met de aanleg van sloten, drainage en andere diepe(re) bodemverstorende activiteiten. Gezien de ondiepe ligging van de kwetsbare vindplaats, direct onder de bouwvoor vanaf 30 cm –Mv, is het aan te raden in een vroeg stadium vervolgonderzoek uit te laten voeren. De vastgestelde paleogeografische opbouw van het plangebied komt goed overeen met de bevindingen van het bureauonderzoek.

Op basis van de resultaten van het onderhavig onderzoek in plangebied Leuth Zuidoost-2 (*Uitbreiding Botsestraat – Plezenburgsestraat – Morgenstraatje*) wordt aanbevolen om aanvullend archeologisch onderzoek te laten verrichten op de locatie(s) waar de intacte archeologische laag niet in situ bewaard kan blijven. Indien op basis van de gegevens van het inventariserend veldonderzoek wordt besloten dat de vindplaats niet kan worden behouden, is het wenselijk zo snel mogelijk een vervolgonderzoek door middel van proefsleuven (IVO-P) uit te laten voeren. Een proefsleuvenonderzoek behoort conform de KNA versie 3.1 plaats te vinden op basis van een Programma van Eisen (PvE). Dit PvE dient voor aanvang van het onderzoek te worden opgesteld door een senior-archeoloog. Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 53 van de Wet op de archeologische monumentenzorg 2007 (directe) melding van de desbetreffende vondsten bij het bevoegd gezag (gemeente Ubebrgen) verplicht.

Archeologisch onderzoek Herstructurering Pastoor van Tielstraat en sportvelden

Voor het westelijk gedeelte van het structuurvisiegebied is nog geen archeologisch onderzoek verricht. In de vervolgprocedure (opstelling bestemmingsplan) zal hieraan aandacht worden geschonken.

Archeologisch onderzoek agrarische bedrijfsverplaatsing

Door Synthegra is een “Bureauonderzoek en karterend veldonderzoek d.m.v. boringen” (rapport S090017, maart 2009) uitgevoerd.

Inleiding

Het doel van het archeologisch bureauonderzoek was het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied.

Voor het plangebied gold een lage verwachting voor het laat-paleolithicum tot en met het midden-neolithicum en een lage verwachting voor het laat-neolithicum tot en met de middenijzertijd. Ter plaatse van de gebieden waar ondiep beddingzand (40-80 cm beneden maaiveld) zou voorkomen, gold een hoge verwachting voor vindplaatsen uit de late ijzertijd en Romeinse tijd. Daar waar het beddingzand dieper zou liggen (> 1,2 m beneden maaiveld), gold een middelhoge verwachting voor de late ijzertijd en Romeinse tijd.

Voor de middeleeuwen gold voor het hele plangebied een middelhoge verwachting en voor de nieuwe tijd een lage verwachting. Het doel van het inventariserend veldonderzoek was om deze verwachting te toetsen.

Conclusies / beantwoording onderzoeksvragen

- Wat is de opbouw van de ondergrond en is het bodemprofiel intact?
In het plangebied liggen sterk siltige komkleiafzettingen van de Waal aan het oppervlak. Dit pakket heeft in het noordelijk deel een dikte van 40-70 cm (boring 4 t/m 7 en 13 t/m 16) en in het zuidelijk deel een dikte van 80-100 cm (boring 1 t/m 3 en 8 t/m 12). Onder de komafzettingen van de Waal liggen (eventueel oeverafzettingen en) geulopvullingsafzettingen op beddingafzettingen van de Leuthse stroomgordel. De oeverafzettingen bestaan uit matig- tot sterk zandige klei en zijn gemiddeld 100 – 140 cm. Het zwak siltige, matig fijne beddingzand ligt meestal op een diepte van 90-160 cm beneden maaiveld. In het zuidelijk deel, richting de restgeul, ligt het beddingzand dieper tussen 190- 250 cm beneden maaiveld (boring 1, 8, 10 en 11). In het plangebied zijn intacte ooivaaggronden aangetroffen.
- Zijn in het plangebied archeologische vindplaatsen aanwezig?
In geen van de boringen zijn indicatoren aangetroffen die wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. De kans dat binnen het plangebied een archeologische vindplaats aanwezig is, wordt daarom klein geacht. Op grond van de beantwoording van de bovenstaande vraag zijn de twee onderstaande onderzoeksvragen niet meer van toepassing.
- Wat is te zeggen over de horizontale en verticale verspreiding van de archeologische waarden?
- Wat is de vermoedelijke aard en datering van de archeologische resten?
- In hoeverre worden eventueel aanwezige archeologische resten bedreigd door de voorgenomen ontwikkeling van het gebied?
De verwachting is dat binnen het plangebied geen archeologische resten in situ aanwezig zijn, waardoor ook geen archeologische resten worden bedreigd door de voorgenomen ontwikkeling van het gebied.

De lage verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum tot en met het midden-neolithicum en de lage verwachting voor nederzettingsresten uit het laat-neolithicum tot en met de midden-ijzertijd kan gehandhaafd blijven. De middelhoge en hoge verwachting voor nederzettingsresten uit de late ijzertijd en Romeinse tijd kunnen naar laag worden bijgesteld. De middelhoge verwachting voor de middeleeuwen kan naar laag worden bijgesteld. De lage verwachting voor de nieuwe tijd kan gehandhaafd blijven.

Aanbevelingen

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

Bovenstaand advies vormt een zogenaamd selectie-advies. Met nadruk willen wij de opdrachtgever erop wijzen dat dit selectieadvies nog niet betekent dat al bodemversturende activiteiten of daarop voorbereidende activiteiten kunnen worden ondernomen. De resultaten zijn beoordeeld door het bevoegd gezag (gemeente Ubbergen), die vervolgens een selectiebesluit zal nemen.

7.4 Verkeer en parkeren

Stedelijke ontwikkelingen

7.4.1 Stedelijke ontwikkelingen: Herstructurering Pastoor van Tielstraat en sportvelden en Uitbreiding Botsestraat – Plezenburgsestraat - Morgenstraatje

In het gemeentelijk coalitieakkoord is aangegeven, dat bij het beoordelen van de stedelijke ontwikkelingen in Leuth de verkeerssituatie nadrukkelijk moet worden betrokken.

Door Goudappel Coffeng zijn de verkeerseffecten van de beoogde stedelijke ontwikkelingen in Leuth-Zuid op een rij gezet in de concept rapportage Woningbouw Leuth zuid – verkeersaspecten (27 mei 2008).

In deze uiteenzetting is uitgegaan van een netto toename van maximaal 180 woningen ten zuiden van de Steenheuvelsestraat - Botsestraat. De ontsluiting van de woningbouwontwikkeling zal via de Pastoor van Tielstraat en de Plezenburgsestraat uiteindelijk via de Steenheuvelsestraat – Botsestraat plaatsvinden.

Prognose verkeersintensiteiten

Ten aanzien van de prognose van de verkeersintensiteiten van de woningbouwontwikkeling wordt er uitgegaan van zo'n 6 autobewegingen per woning per dag, inclusief het bezorgend verkeer. De totale verkeersproductie zal ± 1.100 extra autobewegingen per dag bedragen.

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

Voor de lokale sociaal/maatschappelijke ontwikkelingen is geen prognose opgesteld. Enerzijds omdat deze functies moeilijk te prognosticeren zijn (verkeer naar de school is vaak onderdeel van een woon-werkrit naar een andere bestemming), deels omdat het autoverkeer naar verwachting beperkt zal zijn: de afstand tot de school en de sportvoorzieningen ligt voor heel Leuth op loop- of fietsafstand.

Voorwaarde is wel dat er veilige oversteekvoorzieningen in de Botsestraat en Steenheuvelsestraat worden aangebracht.

Voor de bovenlokale voorzieningen is ook geen prognose opgesteld, maar op het moment dat dit onderdeel programmatisch verder is uitgekristalliseerd, zal – in navolging van het coalitieaccord - onderzoek naar de verkeerseffecten zeker nodig zijn. Het voornemen is dit onderzoek in overleg met de provincie uit te voeren.

Beoordeling verkeersintensiteiten

De Steenheuvelsestraat en de Botsestraat vormen een drukke straat. Een indicatie geeft de richtlijn uit het "Handboek ontwerpen voor Kinderen": bij meer dan zo'n 7.600 auto's per etmaal kunnen jonge kinderen niet zelfstandig oversteken en ook voor oudere basisschoolleerlingen zijn oversteekmaatregelen noodzakelijk.

Intensiteit	Ontwerpaanbeveling voor kinderen
tot 2.000 mvt/etm maximaal 200 auto's per uur	de straat is goed tot redelijk over te steken, ook voor jonge kinderen
2.000 tot 4.000 mvt/etm tussen 200 en 400 auto's per uur	de oversteekbaarheid wordt minder gemakkelijk voor jonge kinderen, zorg voor goed zicht van en naar de stoep en voor logische oversteekplekken op kinderroutes
meer dan 4.000 mvt/etm ± 400 auto's per uur	op schoolroutes en andere intensief gebruikte kinderroutes: - zebrapad/voetgangersoversteekplaats op een plateau - versmalling van de rijbaan - goede zichtbaarheid van overstekend kind - middeneiland (facultatief)
meer dan 7.600 mvt/etm ± 800 auto's per uur	op schoolroutes en andere intensief gebruikte kinderroutes: - goede zichtbaarheid van overstekend kind - middeneiland (facultatief) - zo nodig aangevuld met een voetgangerslicht

Tabel 3.1: Richtlijn verkeersintensiteit bij ontwerpen voor kinderen (bron: CROW)

In 2007 bedroeg de intensiteit op de Steenheuvelsestraat ten westen van Leuth 7.800 auto's per etmaal en op de Botsestraat ten oosten van Leuth 5.900 auto's per etmaal. De woningbouwontwikkeling zal een toename met circa 1.100 auto's per etmaal bedragen waarvan het grootste deel in westelijke richting zal rijden.

In de rapportage wordt opgemerkt dat de gewenste ontwikkelingen niet de oorzaak zijn van de drukte op deze provinciale weg: de weg is nu al druk en ook nu al zijn maatregelen feitelijk gewenst, zowel op oversteekplaatsen als over het hele traject in verband met de veiligheid van fietsers. De noodzaak tot het nemen van maatregelen wordt door het 'oversteken' van de basisschool wel verder vergroot.

Conclusie

De Pastoor van Tielstraat en de Plezenburgsestraat kunnen het extra verkeer goed opvangen.

Voor de Steenheuvelsestraat en de Botsestraat geldt dat de intensiteiten eigenlijk te hoog zijn – ook los van de bouwplannen in Leuth Zuid. De bouwplannen zorgen voor een beperkte intensiteitstoename, maar de intensiteiten houden dezelfde orde van grote.

Er zijn maatregelen nodig om de verkeersveiligheid van de Steenheuvelsestraat en Botsestraat te vergroten. Het gemeentebestuur wil in overleg met de provincie Gelderland, die de weg in beheer heeft, een nadere studie verrichten om maatregelen te bepalen die noodzakelijk zijn om de verkeersdruk te verminderen, de snelheid te verlagen, alsook de weg geschikt te maken in verband met overstekende schoolkinderen. Het karakter moet beter gaan aansluiten bij de functie van 'dorpsstraat' die de straat binnen Leuth heeft.

In dat licht moet ook behoedzaam worden omgegaan met de extra verkeersbelasting van de beoogde bovenlokale voorzieningen. Op planuitwerkingsniveau dient aan een goede verkeerslogistiek aandacht te worden besteed. Meer specifiek komen daarbij de ontsluiting van het voormalig zwembadterrein op de Steenheuvelsestraat aan bod, alsmede een goede afwikkeling van het bezoekersverkeer van de geplande voorzieningen.

De uit het bovenstaande voortvloeiende maatregelen aan Botsestraat en Steenheuvelsestraat maken nadrukkelijk deel uit van de plankosten.

Parkeren

Parkeren is een belangrijk item bij de stedelijke ontwikkelingen. Bij de verkavelingsplannen zullen de normen van het CROW in het ASVV als randvoorwaarde worden gehanteerd. Duidelijk zal moeten worden aangegeven om welke soort woningen en/of voorzieningen het gaat. Dit kan ook invloed hebben op de vormgeving van de parkeerplaatsen (bv. bredere parkeerplaatsen voor invaliden). Uitgangspunt is dat het parkeren bij de sportvoorzieningen en de maatschappelijke voorzieningen op basis van dubbelgebruik kan plaatsvinden. Ook hier vraagt parkeren voor invaliden de aandacht: 5% van het benodigde aantal.

Bij het ecologisch melkrundveebedrijf dient parkeren geheel op eigen terrein plaats te vinden.

Herstructurering 't Bijenveld (huidige basisschoollocatie)

Er heeft nog geen onderzoek plaatsgevonden voor de woningbouwontwikkeling op de huidige locatie van de basisschool. Gezien de huidige functie als schoolterrein en gymzaal wordt er voor de nieuwe functie als woongebied geen hogere verkeersdruk verwacht. In de vervolgprocedure (opstelling bestemmingsplan) zal het noodzakelijke onderzoek worden uitgevoerd.

7.4.2 Langzaam verkeersverbinding

Eind jaren negentig zijn in de gemeente Ubbergen twee fietspadtracés gerealiseerd, waarmee een aanzienlijke verdichting van het fietsnetwerk is ontstaan. Er ontbreekt echter een vrijliggende fietsverbinding in de kern van Leuth.

Binnen de gemeente Ubbergen leeft de wens om een langzaam verkeersverbinding aan te leggen als verbinding tussen Millingen en Nijmegen via Leuth om zo een veilige route te bieden in plaats van de huidige fietsroute over de Steenheuvelsestraat – Botsestraat.

Aan de zuidzijde van Leuth bestaan daarvoor 3 opties:

- Langs het schouwpad;
- Een verbinding tussen de limes en landgoed Arem;
- Direct langs Leuth-Zuid via landgoed Arem.

Er zal nog nader onderzoek verricht worden naar de beste optie. Richtinggevend bij de keuze zal in elk geval zijn dat de route niet “te ver om” moet zijn, veilig en comfortabel.

7.4.3 Verplaatsing biologisch melkrundveebedrijf

Het melkveebedrijf wordt in de bestaande situatie ontsloten met een lange oprit op de Plezenburgsestraat. Ook in de nieuwe situatie zal dit het geval zijn, maar dan wat verderop in deze straat. De Plezenburgsestraat sluit in westelijke richting op de Steenheuvelsestraat. De verkeersintensiteit op de Plezenburgsestraat is beperkt.

De verkeersgeneratie is ontleend aan de publicatie 272 van het CROW, Verkeersgeneratie voorzieningen, kengetallen gemotoriseerd verkeer, d.d. december 2008. Voor de winkel bij het melkveebedrijf is uitgegaan van het kental voor een buurtwinkel. Uitgaande van 150 m² verkopend vloeroppervlak genereert deze voorziening maximaal 75 mvt/etm. Voor excursies is uitgegaan van gemiddeld 1 excursie per week van maximaal 30 personen. Dit genereert maximaal 3 mvt/etm. Voor het woonhuis is een verkeersaantrekkende werking van 9 mvt/etm verondersteld. Voor de rundveehouderij maximaal 2 vrachtwagenbewegingen per etmaal. De totale verkeersaantrekkende werking bedraagt daarmee 90 mvt/etm, waarvan 2 vrachtwagenbewegingen.

Opgemerkt dient te worden dat deze verkeersbewegingen al bestaan in de huidige situatie. Omdat de bedrijfsverplaatsing plaatsvindt aan dezelfde straat, vindt er ten aanzien van de verkeersintensiteiten geen verandering plaats.

De maximale benodigde hoeveelheid parkeerplaatsen bedraagt 12 (max. 10 in geval van een excursie). In de verdere planvorming zal hierin worden voorzien op eigen terrein.

7.5 Duurzame ontwikkelingen

Een duurzame (stedelijke) ontwikkeling is uitgangspunt bij de realisatie van de in de structuurvisie Leuth-Zuid voorgestane transformaties. Er is hiervoor nog niet veel uitgezocht. Als minimumniveau wordt het voldoen aan het Nationale pakket duurzaam bouwen als eis gehanteerd.

De gemeente Ubbergen beraadt zich daarnaast nog over het stellen van hogere eisen aan woningen in de duurdere prijs categorie.

Naast de meer algemeen gehanteerde duurzame aspecten als waterzuinig bouwen, energiezuinig bouwen en een hogere energieprestatienorm en duurzaam materiaalgebruik, wordt onderzocht of het structuurvisiegebied geschikt is voor een biomassa-installatie of koude-warmte uitwisseling. Het een en ander is mede afhankelijk van de economische haalbaarheid.

7.6 Overzicht onderzoeken en randvoorwaarden

In de bijgevoegde tabel is een overzicht gegeven van de onderzoeken die op dit moment verricht zijn en welke onderzoeken nog niet verricht zijn of waarvoor aanvullend onderzoek noodzakelijk is.

Tevens is aangegeven bij welke aspecten randvoorwaarden bekend zijn die gehanteerd zullen moeten worden bij de verdere planontwikkeling.

Hoewel onderzoeken verricht kunnen zijn, kan het noodzakelijk zijn om in de toekomst bepaalde onderzoeken opnieuw uit te voeren. Het milieukundig bodemonderzoek heeft bijvoorbeeld maar een beperkte geldigheidsduur.

	Herstructurering Pastoor van Tielstraat en sportvelden	Uitbreiding Botsestraat – Plezenburgsestraat – Morgenstraatje	Herstructurering 't Bijenveld (huidige basisschoollocatie)	Verplaatsing biologisch melkrunderbedrijf
Bodemkundig milieuonderzoek	Verricht	Verricht	Niet verricht	Verricht
Externe veiligheid	Verricht	Verricht	Verricht	Verricht
Geluid (wegverkeerslawaa)	Verricht	Verricht	Niet verricht	Verricht
Geluid (voorzieningen)	Randvoorwaarde voor verkavelingsplan	Randvoorwaarde voor verkavelingsplan	Randvoorwaarde voor verkavelingsplan	Randvoorwaarde voor inrichtingsplan

	Herstructurering Pastoor van Tielstraat en sportvelden	Uitbreiding Botsestraat – Plezenburgsestraat – Morgenstraatje	Herstructurering 't Bijenveld (huidige basisschoollocatie)	Verplaatsing biologisch melkrundveebedrijf
Bedrijven en Milieuzonering	Verricht	Verricht	Verricht	Verricht
Kabels en leidingen	Verricht	Verricht	Verricht	Verricht
Luchtkwaliteit	Verricht	Verricht	Verricht	Verricht
Lichthinder sportvelden	Randvoorwaarde voor verkavelingsplan	Randvoorwaarde voor verkavelingsplan	Verricht	Verricht
Geur	Randvoorwaarde voor verkavelingsplan	Verricht	Verricht	Randvoorwaarde voor inrichtingsplan
Natuurwaarden	Verricht	Verricht	Niet verricht	Verricht, aanvullend onderzoek aanbevolen
Explosievenonderzoek	Verricht	Verricht	Niet verricht	Niet verricht
Water	Waterparagraaf opgesteld	Waterparagraaf opgesteld	Waterparagraaf nog niet opgesteld	Waterparagraaf opgesteld, moet nog overlegd worden met het waterschap
Archeologisch onderzoek	Niet verricht	Verricht, eventueel proefsleuvenonderzoek noodzakelijk	Niet verricht	Verricht
Verkeer	Verricht	Deels verricht	Niet verricht	Verricht
Parkeren	Randvoorwaarde voor verkavelingsplan	Randvoorwaarde voor verkavelingsplan	Randvoorwaarde voor verkavelingsplan	Randvoorwaarde voor inrichtingsplan
Langzaam verkeersverbinding	Niet verricht	Niet verricht	Niet van toepassing	Niet verricht
Duurzame ontwikkeling	Nader te onderzoeken	Nader te onderzoeken	Nader te onderzoeken	Nader te onderzoeken

DEEL C: UITVOERING, OVERLEG EN INSPRAAK

8 UITVOERINGSPARAGRAAF

8.1 Realisatie

De structuurvisie levert een belangrijke onderlegger, beleidsmatig kader, voor zowel bestemmingsplannen als eventueel exploitatieplannen. Realisatie van de voorgestane ontwikkelingen vindt plaats door middel van het vaststellen van bestemmingsplannen.

De structuurvisie bevat zowel bovenplanse als binnenplanse elementen. Als bovenplanse elementen worden aangemerkt de extra maatregelen die in het kader van de verkeersveiligheid dienen te worden getroffen aan de Steenheuvelsestraat en Botsestraat. De hiermee gepaard gaande kosten komen in belangrijke mate ten laste van de planexploitatie. Binnenplannen zijn alle geplande ontwikkelingen die vallen binnen het structuurvisiegebied. Uiteraard komen de hiermee samenhangende kosten geheel ten laste van de planexploitatie.

De gemeente heeft de intentie om het kostenverhaal te regelen door middel van anterieure overeenkomsten. Indien anterieure overeenkomsten niet mogelijk blijken te zijn, zullen bij de bestemmingsplannen exploitatieplannen worden opgesteld.

8.2 Planning

Woningstichting Oosterpoort heeft al enkele jaren het plan om de woningen aan de Pastoor van Tielstraat te slopen en te vervangen. De bouwkundige en woontechnische toestand van deze woningen maakt dat deze plannen snel dienen te worden uitgevoerd. Het ligt om die reden voor de hand dat de planontwikkeling en –realisatie op die plaats als eerste wordt opgepakt.

De toestand van de basisschool 't Bijenveld in Leuth is zodanig dat deze aan spoedige vervanging toe is. In eerste instantie is bezien in hoeverre vervanging op de bestaande locatie tot de mogelijkheden behoort. Fysiek is de ruimte ter plaatse beperkt. Bovendien ontstaat bij vervanging van het huidige schoolgebouw de noodzaak van tijdelijke huisvesting, hetgeen niet gewenst is. Verplaatsing van de school heeft dehalve de voorkeur.

De eigenaar van de voormalige zwembadlocatie is bereid om een gedeelte van het terrein beschikbaar te stellen voor de nieuwe school. Zo ontstaat de situatie dat de school als eerste een plaats kan krijgen te midden van een nieuw voorzieningencomplex op het terrein van de voormalige zwembadlocatie (herstructurering Morgenbad). Nadat de school is verplaatst, kan de vrijkomende ruimte in het centrum van Leuth een nieuwe invulling krijgen (herstructurering Bijenveld).

Na realisering van het deel Pastoor van Tielstraat, alsmede de verplaatsing van de school en herinvulling van de voormalige schoollocatie met woningbouw, kan de verplaatsing van de sportvelden zijn beslag krijgen. Daarvoor is eerst nodig dat het voormalige agrarische bedrijf een andere plaats krijgt. Verplaatsing van het agrarische bedrijf is voorwaarde voor verplaatsing van de sportvelden. De verplaatsing kan gelijktijdig met de hiervoor beschreven andere ontwikkelingen plaatsvinden.

Planeconomisch gezien is de herstructurering van de Pastoor van Tielstraat en de herinvulling van de schoollocatie kostendekkend. Met Oosterpoort wooncombinatie wordt een intentie-overeenkomst en vervolgens een realisatie-overeenkomst gesloten. In eerste instantie zal de overeenkomst betrekking hebben op beide genoemde onderdelen maar er worden met Oosterpoort ook afspraken gemaakt voor de langere termijn ten einde de realisatie van het gehele plan te verzekeren. Het is niet aannemelijk dat de gewenste ontwikkelingen alle binnen 10 jaar worden gerealiseerd. De Structuurvisie richt haar blik dan ook op een langere periode maar geeft voldoende duidelijkheid over het te voeren ruimtelijke beleid.

Samengevat staat de volgende fasering voor ogen:

Ontwikkeling	Realisatie
Herstructurering Pastoor van Tielstraat	Voor 2015
Herstructurering Morgenbad	2010-2020
Herstructurering Bijenveld	2010-2020
Agrarische bedrijfsverplaatsing	2010-2015
Verplaatsing sportvelden	2010-2015
Aanvullende woningbouwontwikkeling	2015-2025
Herontwikkeling huidige sportvelden	2015-2025

Op dit moment wordt de bovenstaande fasering voorzien. Omstandigheden kunnen uiteindelijk echter leiden tot een andere realisatieperiode.

9 OVERLEG EN INSPRAAK

Met deze ter inzage legging van de ontwerp structuurvisie wordt voldaan aan art 2.1.1 Bro; zijnde de betrokkenheid van burgers en maatschappelijke organisaties. De ingediende inspraakreacties worden betrokken bij de opstelling van de definitieve structuurvisie.

Het ontwerp "Structuurvisie Leuth-Zuid" (d.d. augustus 2009) is ingevolge de inspraakverordening ex. art. 6a Wet Ruimtelijke Ordening (WRO) met ingang van donderdag 27 augustus 2009 t/m woensdag 7 oktober 2009 ter inzage gelegd. Op donderdag 10 september 2009 is er een informatie- en discussieavond gehouden in het dorps huis De Vriendenkring te Leuth.

De zienswijzen hebben geleid tot de volgende aanpassingen:

- de toelichting van de structuurvisie is aangevuld met een samenvatting van het provinciaal beleid ten aanzien van de streekplanuitwerking Nationale Landschappen;
- in de toelichting is de conclusie die in een tekstkader was geplaatst verplaatst van de plek na de gewijzigde contour wijzigingbouw naar een plek aan het einde van de samenvatting van het oorspronkelijke Regionaal Plan;
- de toelichting van de structuurvisie is aangevuld met een toelichting op de terreinen met archeologische status;
- de toelichting van de structuurvisie is aangevuld met een samenvatting van het gemeentelijke speelruimtebeleid;
- in de toelichting is de aanleiding van het opstellen van de structuurvisie aangevuld;
- in de visie bij de toelichting op de transformatiegebieden is de wijktypering "landelijk en open wonen" toegevoegd;
- op de kaart is een "indicatie aanpassing ontsluiting" op de kruispunten van de ontsluitende wegen van de ontwikkelingen met de Steenheuvelsestraat en Botsestraat opgenomen.

Een volledig overzicht van deze reacties en de beantwoording daarvan is in het Verslag Zienswijzen Structuurvisie Leuth-Zuid opgenomen. Dit verslag is als bijlage van de structuurvisie opgenomen.