

INHOUD

BLZ

1. INLEIDING	3
1.1. Aanleiding.....	3
1.2. Geldend bestemmingsplan.....	3
1.3. Leeswijzer	4
2. PLANGEBIED EN PLANONTWIKKELING	5
2.1. Ruimtelijke en functionele structuur	5
2.2. Beschrijving planontwikkeling	7
3. BELEIDSKADER	9
3.1. Europees- en Rijksbeleid	9
3.2. Provinciaal beleid	12
3.3. Regionaal beleid.....	17
3.4. Beleid Waterschap	19
3.5. Gemeentelijk beleid.....	19
4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN.....	25
4.1. Bodem	25
4.2. Geluid	26
4.3. Bedrijven en milieuzonering	27
4.4. Geurhinder	27
4.5. Luchtkwaliteit	28
4.6. Externe veiligheid	29
4.7. Verkeer en parkeren.....	30
4.8. Archeologie	30
4.9. Cultuurhistorie	32
4.10. Natuurwaarden	32
4.11. Water	34
5. WIJZE VAN BESTEMMEN.....	36
5.1. Plansystematiek	36
5.2. De bestemmingen	36
6. MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE AANVAARDBAARHEID.....	39
6.1. Maatschappelijke aanvaardbaarheid	39
6.2. Economische uitvoerbaarheid	40
BIJLAGE(N) BIJ TOELICHTING	42

Bijlagen:

Bijlage 1: Landschappelijke inpassingsschets

Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 4: Quickscan flora en fauna

Bijlage 5: Digitale watertoets

Bijlage 6: Aanvullend grondwateronderzoek

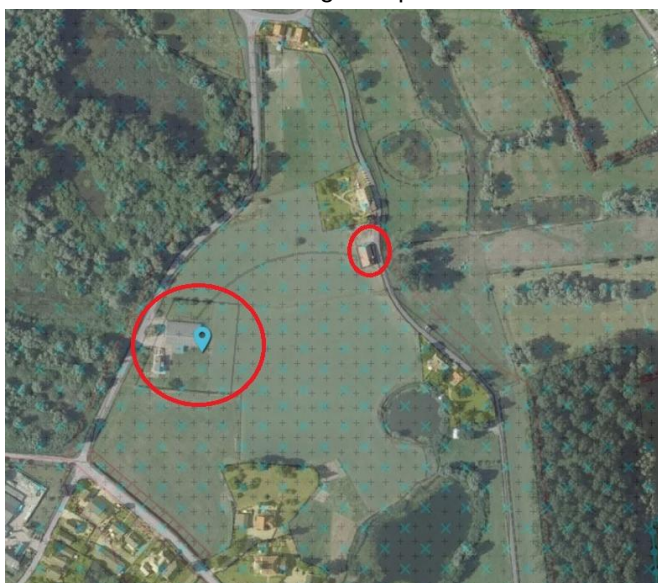


Uitsnede luchtfoto (Google maps) met planlocatie (rode cirkel)

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Aanleiding voor het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan is het voornemen van initiatiefnemer om een agrarisch bedrijf, gelegen aan de Kruisstraat 34, definitief te beëindigen. Initiatiefnemer wenst de voormalige bedrijfswoning ter plaatse te gaan gebruiken als burgerwoning. Daarnaast wordt verzocht de eveneens tot het agrarisch bedrijf behorende beeldbepalende schuur gelegen aan de Spruitenkamp ong. middels een in pandige verbouwing ook geschikt te maken voor burgerbewoning. Hiertoe zal de overige agrarische bedrijfsbebouwing aan de Kruisstraat worden gesloopt.



Luchtfoto: links locatie Kruisstraat 34 en rechts locatie Spruitenkamp ong.. (beide locaties rood omcirkeld)

De bestaande (agrarische) bestemming van de gronden staat het gebruik van de gebouwen en gronden voor wonen niet toe.

De gemeente Berg en Dal ziet aanknopingspunten in het ruimtelijk beleid voor de voorgenomen functiewijziging en heeft derhalve een positief standpunt ingenomen over het hiertoe ingediende verzoek om functiewijziging.

In voorliggend bestemmingsplan wordt de voorgenomen functieverandering nader gemotiveerd en planologisch geborgd.

1.2. Geldend bestemmingsplan

Voor de locatie geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' vastgesteld 21 november 2013, door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Ubbergen.

De betreffende gronden zijn hierin voorzien van de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap 2'. Daarnaast is een bouwvlak opgenomen ten behoeve van het agrarisch bedrijf. Er is een relatieteken tussen het agrarisch bedrijf gelegen aan de Kruisstraat en de bij het agrarisch bedrijf behorende schuur aan de Spruitenkamp ong.. Dit betekent dat de schuur ook planologisch juridisch onderdeel uitmaakt van het agrarisch bedrijf.

Aan de gronden is daarnaast de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' toegekend, vanwege de hoge archeologische verwachtingswaarden. De gronden zijn bovendien voorzien van de aanduiding 'wro –zone -omgevingsvergunning landschappelijke en cultuurhistorische samenhang' (ter bescherming van de herkenbare verkavelingsstructuren en ontginningspatronen) en de aanduiding 'natuur' ten behoeve van de bescherming van de (toenmalige) provinciale aanduiding 'EHS- verweving'.

Verbouw en gebruik van de gebouwen voor wonen (anders dan bewonen van de bedrijfswoning) is in strijd met het bestemmingsplan.



Uitsnede vigerend plan (bron: ruimtelijkeplannen.nl) met stermarkering van de planlocaties

1.3. Leeswijzer

In voorliggende toelichting wordt na dit inleidende hoofdstuk in hoofdstuk twee het plangebied en de voorgenomen ontwikkeling beschreven. In hoofdstuk drie wordt ingegaan op het beleid van de verschillende overheden dat van toepassing is. In hoofdstuk vier worden de effecten van het voornemen op de relevante milieu- en omgevingsaspecten getoetst. In hoofdstuk vijf is de juridische toelichting beschreven. Ten slotte komen in het zesde hoofdstuk de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2.1. Ruimtelijke en functionele structuur

De planlocatie ligt in het noordelijk deel van het buitengebied van de gemeente Berg en Dal, ten westen van de kern Ooij.



De locatie is gelegen op de oeverwal tussen de Waal en de Ooijse bandijk in het noorden en de open Ooijpolder in het zuiden. Het betreft een reliëfrijk gebied met een afwisselend halfopen en meer besloten karakter.

De planlocaties bevinden zich aan de Kruisdijk en de Spruitenkamp, die de doorgaande oost-west lopende Hezelstraat met de Ooijsche bandijk verbinden. Het gebied tussen de Kruisdijk en Spruitenkamp betreft een open gebied met een karakteristieke, historische verkaveling en met markant zicht op de dorpsrand van Ooij, de Ooijse Bandijk en de voormalige hervormde kerk aan de Hezelstraat.

Ten westen van de planlocatie Kruisstraat bevindt zich het natuurgebied van de Groenlanden. Ten zuidoosten van de planlocatie Spruitenkamp bevindt zich de kern Ooij. Ten noorden van de planlocaties bevindt zich de Ooijse bandijk met enkele dijkwoningen. Daarachter bevindt zich het natuurgebied van de achterliggende Bizonbaai en overige Waaluitwaarden. Ten zuiden van de planlocaties bevinden zich aan de Hezelstraat een agrarisch bedrijf en ook enkele burgerwoningen.

Plangebied

Het plangebied betreft de gronden aan de Kruisdijk 34 (kadastraal bekend als Ooij, sectie F, kavelnrs 530 en 531) alsmede aan de Spruitenkamp ong. (kadastraal bekend als Ooij, sectie F, kavelnrs 442 en 443).



Uitsnede situering planlocaties Kruisstraat 34 (rood gemarkeerd) en Spruitenkamp ong. (blauw gemarkeerd), bron: www.pdok.nl/

Kruisstraat 34

De locatie aan de Kruisstraat betreft de voormalige agrarische bedrijfslocatie. Het plangebied bestaat uit een perceel, waarop een bedrijfswoning is gesitueerd met rondom een siertuin. Aan de straatzijde bevindt zich een kleine fruitboomgaard. Ten noorden van de woning bevindt zich een grote schuur, die voorheen werd benut voor het houden van vee. De schuur heeft een oppervlakte van ca. 700 m². Het terrein aan de voorzijde van de stal is in gebruik als oprit/erf en semi-verhard. De aanwezige bebouwing dateert uit medio 1980. Het omliggend terrein rondom de stallen en woning is voornamelijk in gebruik als weiland danwel gazon of tuin. De noordelijke perceelsgrens is middels een bomenrij gemarkeerd.

Spruitenkamp ong.

De locatie aan de Spruitenkamp betreft een solitaire schuur, die zou zijn opgericht cq herbouwd in 1951. De schuur is voornamelijk in gebruik geweest voor het houden c.q. stallen van vee. Het terrein ten noorden van de schuur is in gebruik als oprit en bevindt zich evenals de schuur circa 1,5 tot 2 meter hoger ten opzichte van het ten westen en ten zuiden lager gelegen weiland. Direct ten noorden van de locatie Spruitenkamp ong. bevindt zich een voormalige boerderij/ thans burgerwoning. Bij deze als gemeentelijk monument beschermde boerderij 'de Brouwerij' hoorde

de betreffende schuur aan de Spruitenkamp oorspronkelijk. De perceelsgrens wordt met een grote treurwilg gemarkeerd.

2.2. Beschrijving planontwikkeling

De planlocatie betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie, waarvan de agrarische bedrijfsmatige veehouderij activiteiten (houden en fokken van rundvee en schapen) in 2015 zijn beëindigd, waardoor de bedrijfsgebouwen en woning hun functie hebben verloren.

Gelet op de omvang, situering en aard van de bedrijfsgebouwen is agrarisch hergebruik op de bedrijfslocatie niet aannemelijk. Om kapitaalvernietiging, leegstand en verloedering te voorkomen wenst initiatiefnemer de agrarische bestemming om te zetten in een burgerwoonbestemming, zodat de locatie voor burgerbewoning in gebruik kan worden genomen.

Hiertoe zal de bedrijfswoning aan de Kruisstraat 34 worden omgezet naar een burgerwoning. De begrenzing van het woonbestemmingsvlak zal worden afgestemd op het toekomstig gebruik. Hiertoe zal het geldende bouwvlak met bijbehorende bouw- en gebruiksmogelijkheden aanzienlijk worden verkleind (met ca 3.300 m²). Daarnaast zal de woning nader landschappelijk worden ingepast. Bovendien zal het bij het agrarisch bedrijf behorend bedrijfsgebouw, ten noorden van de bedrijfswoning worden gesloopt.

In aanvulling op de regels in dit bestemmingsplan zal de sloop van overtollige bebouwing, het verwijderen van overtollige (semi-) verharding en de aanleg en instandhouding van maatregelen ten behoeve van de landschappelijke inpassing, privaatrechtelijk worden geborgd.

In ruil voor het slopen van dit voormalig bedrijfsgebouw wordt de historisch waardevolle schuur (met een oppervlakte van circa 200 m²) , die op afstand is gelegen aan de Spruitenkamp, in pandig verbouwd tot een extra woning. Hierbij zullen de karakteristieke verschijning, gevelindeling en dakvormen behouden blijven. Deze schuur heeft een beeldbepalende waarde en zal door middel van het hergebruik kunnen worden behouden.

In de juridische regeling zal worden geborgd, dat in de lager gelegen toekomstige achter- en zijtuin van de locatie geen vergunningplichtige of vergunningsvrije bouwwerken worden opgericht ten behoeve van het behoud van de landschappelijke (open) waarden ter plaatse.

Landschapsontwikkeling

Ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing van de woningen is in onderlinge afstemming met de gemeente een landschapsschets opgesteld, die als **bijlage 1** bij de toelichting van dit bestemmingsplan is toegevoegd.

Aangezien er met sloop, functieverandering en de aanleg van erfbeplanting reeds voldoende ruimtelijke kwaliteitswinst ontstaat, is er geen grond voor kwaliteitsverbetering (b.v. in de vorm van de aanleg en instandhouding van laagblijvende heggen of bloemrijke ruigtestroken) buiten de woonpercelen. De landschappelijke inpassing beperkt zich derhalve tot (aanvulling van) landschapselementen op de nieuwe woonpercelen.



Uitsnede landschapsschets

Op beide locaties zal de toekomstige privé tuin worden voorzien van een (gebiedseigen) meidoornhaag. Daarnaast wordt voorgesteld in aansluiting op de bestaande bakenboom (Treurwilg) ten noorden van de Spruitenkamp ong. op beide woonlocaties een bakenboom aan te planten, ter markering van de woonpercelen als afscheiding van het regulier agrarisch gebied.

Bovendien wordt voorgesteld op de locatie Spruitenkamp een aantal boomgroepen te realiseren, waar tussendoor de schuur/woning vanuit de omgeving zichtbaar zal blijven als karakteristiek pand. Dit heeft de voorkeur boven een gebiedseigen boomgaard, die zichten volledig zal afschermen.

Borging van de landschapselementen zal plaats vinden in de juridische regeling alsmede een anterieure overeenkomst.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het actuele algemene ruimtelijke beleidskader behandeld met conclusies over de betekenis van het beleidskader voor de planlocatie. Het specifieke sectorale beleid gericht op bepaalde thema's komt in Hoofdstuk 4 Milieu- & omgevingsaspecten nader aan bod.

3.1. Europees- en Rijksbeleid

Vogel- en habitatrichtlijn

De belangrijkste internationale verplichtingen op het gebied van natuurbescherming zijn neergelegd in twee richtlijnen van de Europese Unie: de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992), gezamenlijk aangeduid als de Vogel- en Habitatrichtlijn. Lidstaten van de Europese Unie hebben zich verplicht alle nodige maatregelen te nemen om voorkomende populaties op een ecologisch verantwoord peil te houden. In Nederland wordt deze taakstelling verder uitgewerkt in de begrenzing van Natura-2000 gebieden met bijbehorende beheersplannen.

Beide planlocaties (zowel aan de Kruisstraat 34 als Spruitenkamp ong.) grenzen aan het Natura-2000 gebied 'Rijntakken', zie onderstaande afbeelding.



Uitsnede situering nabij gelegen Natura2000 gebied Rijntakken (rood gearceerd) en de planlocaties (ster markeringen)

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Het Rijk

kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap (waaronder het beleid voor Nationale Landschappen) laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Een klein gedeelte van het plangebied, betreffende enkele (onbebouwde) agrarische gronden westelijk van de monumentale schuur aan de Spruitenkamp ong. maken onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen met het oog op een goede ruimtelijke ordening.

Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Dit betreft onder meer de Ecologische Hoofdstructuur en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Een klein gedeelte van de planlocaties, betreffende enkele (onbebouwde) agrarische gronden westelijk van de monumentale schuur aan de Spruitenkamp ong. maken onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland.

Onderhavige ontwikkeling is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het rijk een ander nationaal belang heeft aangewezen, derhalve heeft het Barro geen consequenties voor voorliggend plan.

Bro; Ladder voor duurzame verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is per 1 oktober 2012 ook op onderdelen gewijzigd. In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze ladder stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken.

De toelichting dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:

1. er wordt beschreven dat een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte (trede 1);
2. er wordt beschreven in hoeverre de behoefte zoals beschreven in trede 1 binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen (trede 2);
3. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen wordt aanvullend beschreven in hoeverre locaties buiten bestaand stedelijk gebied passend ontsloten zijn of zodanig worden ontwikkeld, gebruik makend van verschillende middelen van vervoer.

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling heeft betrekking op een planologische functieverandering, waarbij hergebruik plaats vindt van bestaande bebouwing door middel van een inpandige verbouwing. Door het hergebruik is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik en vindt een afname van het ruimtebeslag plaats. Met het voornemen wordt 1 extra burgerwoning mogelijk gemaakt in een bestaand gebouw.

Conclusies

Aangezien de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling uitsluiting betrekking heeft op functieverandering van een bestaande agrarische bedrijfslocatie naar een burgerwoonbestemming binnen bestaande bebouwing zijn geen significante effecten op het Natura 2000 gebied te verwachten. Dit blijkt onder meer ook uit de uitgevoerde quickscan flora en fauna, die als **bijlage 4** is opgenomen bij deze toelichting en in paragraaf 4.2 nader beschreven.

Met onderhavige ontwikkeling vinden ter plaatse van het Natuurnetwerk Nederland geen ontwikkelingen en ingrijpende bodemingrepen plaats. Middels een natuurbestemming wordt oprichting van bouwwerken (ook vergunningsvrij) ter plaatse uitgesloten. Het voornemen zal derhalve niet leiden tot aantasting van de ecologische waarden en kenmerken van het gebied.

Onderhavige ontwikkeling is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het rijk een ander nationaal belang heeft aangewezen, derhalve hebben de SVIR en Barro geen consequenties voor voorliggend plan.

Op grond van vaste rechtspraak geldt dat functieverandering waarbij geen toename van het ruimtebeslag plaats vindt alsmede de planologische toevoeging van 1 woning niet als een stedelijke ontwikkeling behoeven te worden beschouwd. Nadere toetsing aan de ladder is derhalve niet noodzakelijk.

3.2. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 is de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld, dat op 18 oktober 2014 in werking is getreden, maar middels diverse vastgestelde actualisatieplannen (dd. 8 juli 2015, 11 november 2015 en 1 maart 2017) is aangepast.

De omgevingsvisie is een structuurplan van de provincie Gelderland. De provincie kiest er in deze Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

1. een duurzame economische structuur;
2. het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Ruimte in kernen en vrijgekomen bebouwing kan worden benut voor wonen en nieuwe economische dragers en als versterking van de vitaliteit van het (landelijk) gebied. Bij de nadere invulling van de uitgangspunten wordt ruimte gelaten voor lokale of regionale initiatieven door gemeenten of regionale samenwerkingsverbanden.

Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

De provincie zet zich in voor vitale steden en dorpen en voor een duurzame verstedelijking, waarbij wel sprake dient te zijn van zorgvuldige locatie-afwegingen die voortbouwen op de kwaliteit en de kracht van het bestaande en anticiperen op veranderingen in de toekomst. De provincie verwacht van gemeenten dat zij bij grotere initiatieven nagaan of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling die afgewogen moet worden. Als de nieuwe situatie qua omvang (aantallen woningen of oppervlaktes) of qua effecten (milieuhinder, verkeersaantrekkende werking e.d.) dusdanig is dat de aard van het betreffende buitengebied qua karakter verandert, is er sprake van een grootschalige ontwikkeling. In die gevallen is een afweging op grond van de Gelderse Ladder voor duurzaam ruimtegebruik aan de orde en zal de behoefte aangetoond dienen te worden.

Functieveranderingen op basis van de regionale regelingen die zijn opgesteld naar aanleiding van het Streekplan 2005 zullen over het algemeen kleinschalig van aard zijn, zodat een expliciete afweging met de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik niet aan de orde is. Wel dient bij dergelijke kleinschalige initiatieven voor functieverandering aangetoond te worden, dat deze de aanwezige en te ontwikkelen economie en gebiedskwaliteiten versterken.

De provincie verstaat onder functieverandering: het hergebruik van vrijkomende (agrarische) bebouwing in het buitengebied waarbij:

- al dan niet vervangende nieuwbouw plaatsvindt;
- ruimtelijke kwaliteitswinst ontstaat door sloop van gebouwen, landschappelijke inpassing en eventueel aanvullende investeringen in ruimtelijke kwaliteit;
- de vervangende nieuwbouw in verhouding staat tot het te slopen oppervlak;
- de nieuwe functies qua aard en schaal passend zijn in het buitengebied.

Natuur

Een klein gedeelte van de planlocatie, enkele onbebouwde agrarische gronden ten westen van de bestaande schuur aan de Spruitenkamp (ca. 500 m²), maken onderdeel uit van het 'Gelderse natuurnetwerk'. De overige gronden zijn gelegen binnen de aangeduide 'Groene Ontwikkelingszone', maar worden wel omringd door het 'Gelderse natuurnetwerk'.

-  Gelders natuurnetwerk
-  Groene ontwikkelingszone
-  Rustgebieden voor winterganzen



Uitsnede omgevingsvisie Kaart 7, natuur

De GO bestaat uit gebieden met een andere bestemming dan natuur, die ruimtelijk verweven zijn met het GNN en daar functioneel mee samenhangen. Het beleid is hier gericht op het versterken van de ecologische samenhang tussen aangrenzende natuurgebieden. De GO heeft een dubbeldoelstelling: er is ruimte voor economische ontwikkeling in combinatie met versterking van de ecologische samenhang tussen in liggende en aangrenzende natuurgebieden.

De kernkwaliteiten bestaan uit de aanwezige ecologische waarden, de ecologische samenhang met in liggende en aangrenzende natuur van het

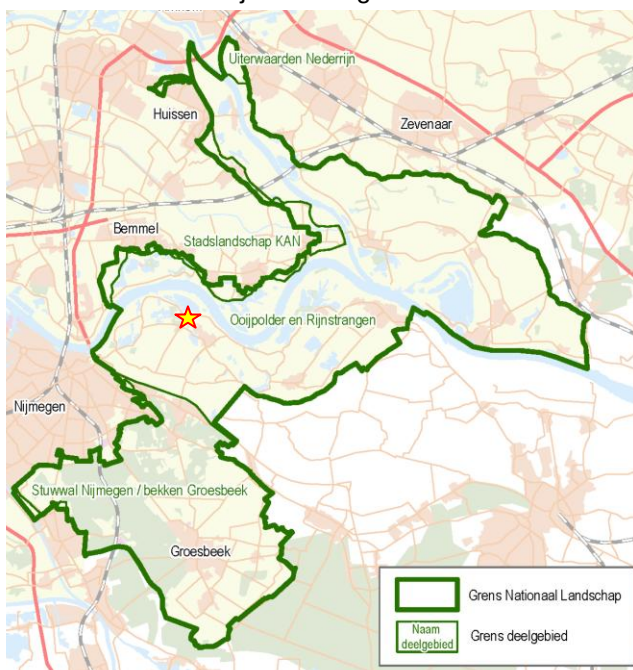
GNN, de geomorfologische processen, de waterhuishouding, de kwaliteit van bodem, water en lucht, rust, de mate van stilte, donkerte en openheid en de landschappelijke waarden.

Daarnaast zijn de gronden tevens aangeduid als rustgebied voor winterganzen. De rustgebieden voor winterganzen vormen een bijzonder onderdeel van het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone. De provincie vindt het van belang dat de rustgebieden voor winterganzen geschikt blijven voor ganzen ten behoeve van de internationale verplichting tot duurzame instandhouding van de ganzenpopulatie. De provincie stuurt daarom op het behoud van de openheid en de rust in deze gebieden.

Nationaal landschap

De planlocaties zijn niet gelegen in een aangeduid waardevol open gebied of de Romeinse Limes, maar maken wel onderdeel uit van het Nationaal landschap de Gelderse Poort, deelgebied 'Ooijpolder en Rijnstrangen'

De nationale landschappen geven op (inter)nationale schaal een afspiegeling van de landschappelijke diversiteit. Het ruimtelijk beleid is er op gericht om de kernkwaliteiten van deze gebieden te behouden en verder te ontwikkelen. Ruimtelijke ontwikkelingen die de kernkwaliteiten kunnen aantasten zijn niet toegestaan.



Uitsnede bijlage omgevingsvisie Kernkwaliteiten nationale landschappen

De belangrijkste kernkwaliteiten voor het deelgebied Ooijpolder en Rijnstrangen betreffen:

- de gave gradiënten van kom-oeverwal-uiterwaard-rivier, in samenhang met de dynamiek van de rivieren;

- een overwegend open landschap met in de kom een afwisseling van weidebouw, oude strangen en kleiputten met oobos. De oeverwal is afwisselend open en kleinschalig en bestaat uit bouwland, grasland en boomgaarden;
- Vrij uitzicht vanaf de dijk over het binnendijkse landschap, over de rivieren en naar de stuwwallen van Nijmegen.
- Rust, ruimte en donkerte;
- De cultuurhistorische kwaliteiten verweven in het landschap, zoals talrijke historische boerderijen (plaatselijk op terpen) en relictten van de IJssellinie;
- De bebouwing is overwegend geconcentreerd in dorpen en in (dijk)linten;
- Er bestaat een sterk contrast met de besloten stuwwal.

Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening Gelderland is door Provinciale Staten op 24 september 2014 vastgesteld ter vervanging van de Ruimtelijke Verordening Gelderland, maar via diverse actualisatieplannen (dd. 8 juli 2015, 11 november 2015, 25 januari 2017 en 1 maart 2017) aangepast. Voorliggende ontwikkeling zal moeten voldoen aan de regels in de Omgevingsverordening.

De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem.

Wonen

Nieuwe woonlocaties kunnen uitsluitend worden toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma danwel de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio.

Gelders Natuurnetwerk / Groene Ontwikkelingszone

Voor kleinschalige nieuwvestigingen en/of kleinschalige uitbreidingen van bestaande functies (<30%) die het gebiedskarakter naar aard en schaal niet wezenlijk veranderen, geldt in de Groene Ontwikkelingszone een' ja,

mits' beleid, waarbij het effect van de voorgenomen ontwikkeling op de kernkwaliteiten dient te worden beoordeeld. Hierbij is het van belang dat oppervlakte en ecologische samenhang niet worden aangetast dan wel substantieel worden versterkt.

Water en milieu

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een grondwaterbeschermingsgebied, intrekgebied ten behoeve van een nabij gelegen drinkwaterwinning danwel een KWO-vrije zone.

Conclusie

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling heeft betrekking op een planologische functieverandering, waarbij sloop van een voormalig agrarisch, overtollig bedrijfsgebouw plaatsvindt (dit betreft > 50% van de voormalige bedrijfsgebouwen) alsmede hergebruik van bestaande karakteristieke bebouwing door middel van een inpandige verbouwing. Met de voorgenomen ontwikkeling komt een agrarische bedrijfslocatie te vervallen.

Dit betreft een kleinschalige ontwikkeling, waarvoor een expliciete toetsing aan de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik niet noodzakelijk wordt geacht.

De toevoeging van 1 woning in de karakteristieke schuur past binnen het regionale woningprogramma.

Met onderhavige ontwikkeling vinden ter plaatse van het Natuurnetwerk Nederland geen ontwikkelingen en ingrijpende bodemingrepen plaats. Middels een natuurbestemming wordt oprichting van bouwwerken (ook vergunningsvrij) ter plaatse uitgesloten. Het voornemen zal derhalve niet leiden tot aantasting van de ecologische waarden en kenmerken van het gebied.

De planlocaties maken geen onderdeel uit van een aangeduid waardevol open gebied, weidevogelgebied, beschermingsgebied natte landnatuur of grondwaterbeschermingsgebied.

De voorgenomen ontwikkeling leidt, mede gelet op aard, omvang en situering van de uitbreiding niet tot aantasting van de landschappelijke kernkwaliteiten danwel overige waardevolle kenmerken. Er is uitsluitend sprake van een planologische wijziging van bestaand gebruik binnen bestaande bebouwing. Dit hergebruik betreft onder meer een karakteristiek pand, dat waardevol worden geacht om te behouden. Het voornemen leidt verder niet tot onaanvaardbare fysieke ingrepen.

De kernkwaliteiten kunnen verder worden versterkt doordat nog bestaande bebouwingsmogelijkheden op de locatie Kruisstraat, conform

de geldende bestemmingsregeling komen te vervallen. Het voornemen leidt tot een inperking van het ruimtebeslag, door de netto afname van bestemmings- en bouwvlak en de bijbehorende bouw mogelijkheden. Daarnaast worden beiden locaties voorzien van een gedegen landschappelijke inpassing, waarbij het bestaande verkavelingspatroon intact blijft, waarmee een verdere ruimtelijke kwaliteitswinst kan worden behaald.

Gelet op bovenstaande leidt het ruimtelijk voornemen op onderhavige planlocatie niet tot strijdigheid met de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening.

3.3. Regionaal beleid

Notitie functieverandering buitengebied

De 'notitie functieverandering buitengebied' van de Stadsregio Arnhem - Nijmegen stelt de voorwaarden waaronder een functieverandering van een (agrarisch) bedrijf naar wonen, werken en woon-werkcombinaties mogelijk is. Een belangrijk aspect bij functieverandering is het bewerkstelligen van kwaliteitsverbetering in het buitengebied.

Het functieveranderingsbeleid in de Stadsregio Arnhem-Nijmegen is gebaseerd op het Streekplan 2005, maar op hoofdlijnen nog steeds toepasbaar en geldend.

Voorwaarden functieverandering

In dit regiobeleid is verwoord dat voor functieveranderingen waarbij nieuwe wooneenheden worden gecreëerd of nieuwe bedrijfsactiviteiten worden opgezet onder andere de volgende algemene voorwaarden gelden:

- functieverandering is alleen van toepassing op fysiek bestaande, legale vrijgekomen (en ook vrijkomende) gebouwen die gelegen zijn in het buitengebied;
- de functieverandering van gebouwen wordt geëffectueerd door bestemmingswijziging van het gehele voormalige perceel en verkleining van het bouwvlak;
- met functieverandering van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied wordt de bedrijfsontwikkeling van agrarische bedrijven in de omgeving niet belemmerd;
- functieverandering van vrijgekomen gebouwen mag niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling;
- met beeldkwaliteitsplannen wordt door de gemeenten de verschijningsvorm van de functieveranderingen afgestemd op de omgeving;
- overtollige bebouwing wordt gesloopt met uitzondering van monumentale en karakteristieke gebouwen;

De beschreven mogelijkheden hebben uitsluitend betrekking op de vrijkomende bedrijfsbebouwing. De in veel situaties aanwezige bedrijfs-/dienstwoning valt daar niet onder. Uitgangspunt is dat die als woning blijft bestaan.

Specifiek: functieverandering naar wonen

Wonen is een geschikte vorm van (her)gebruik van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied. Mede in het kader van het provinciale woonbeleid verlangt de provincie dat gemeenten de regionale behoefte aan landelijk wonen in het buitengebied in beginsel in vrijgekomen gebouwen in het buitengebied accommoderen.

Functieverandering naar wonen is mogelijk bij volledige beëindiging van de bedrijfsmatige activiteiten. Dit kan plaatsvinden door hergebruik van de bestaande woning en voormalige bedrijfsgebouwen of door sloop en vervangende nieuwbouw.

Indien de bestaande bebouwing voor wonen wordt hergebruikt, is het uitgangspunt dat tenminste 50% van de bebouwing (alle opstallen, exclusief de bedrijfswoning) wordt gesloopt. Alle gebouwen die niet voor wonen en bijgebouw worden hergebruikt, dienen te worden gesloopt (met uitzondering van monumentale en karakteristieke gebouwen). Deze sloop vormt in dat geval de noodzakelijke verevening. De verevening kan ook op een andere wijze plaats vinden, bijvoorbeeld door hergebruik van karakteristieke en/of monumentale bebouwing. In dat geval vormt het behoud van die bebouwing de verevening en kan de gehele karakteristieke en/of monumentale bebouwing gebruikt worden voor de woonfunctie.

Conclusie

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling wordt de voormalige agrarische bedrijfswoning (aan de Kruisdijk) omgezet in een 'reguliere' burgerwoning. Daarnaast wordt de karakteristieke schuur (aan de Spruitenkamp) hergebruikt ten behoeve van een extra burgerwoning. Alle overige overtollige (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen, in de vorm van een bestaande schuur (met een omvang van ca 700 m²) wordt gesloopt. Hiermee wordt meer dan 50% van de bebouwing gesloopt. Het voornemen leidt verder tot een inperking van het ruimtebeslag, door de netto afname van bestemmings- en bouwvlak. De nieuwe bestemmingsvlakken zullen worden toegekend op basis van de te handhaven bebouwing, waarbij netto een forse verkleining van het bestemmings-/bouwvlak zal worden gerealiseerd (afname van ca. 2.500 m²). Daarnaast worden beiden locaties op basis van een in overleg met de gemeente opgestelde landschapsschets voorzien van een gedegen landschappelijke inpassing, waarbij het bestaande verkavelingspatroon intact blijft. Het voornemen heeft geen betrekking op functieverandering

van illegale bouwwerken, die zijn ter plaatse niet aanwezig. Er liggen geen agrarische bedrijven in de directe omgeving, die extra zullen worden belemmerd met voorgenomen functieverandering. Het voornemen leidt niet tot knelpunten in de verkeersafwikkeling. Hiermee wordt de ontwikkeling passend geacht in het beleid.

3.4. Beleid Waterschap

Waterbeheerplan 2016 – 2021

Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 “Koers houden, kansen benutten” bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Zo is het van belang dat er bij nieuwe ruimtelijke plannen voldoende waterberging wordt gecreëerd om wateroverlast bij hevige regenval te voorkomen. De benodigde ruimte voor compenserende waterberging wordt berekend op basis van maatgevende regenbuien, de toename aan verhard oppervlak en de maximaal toelaatbare peilstijging.

Keur waterkeringen en wateren

Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn.

Conclusie

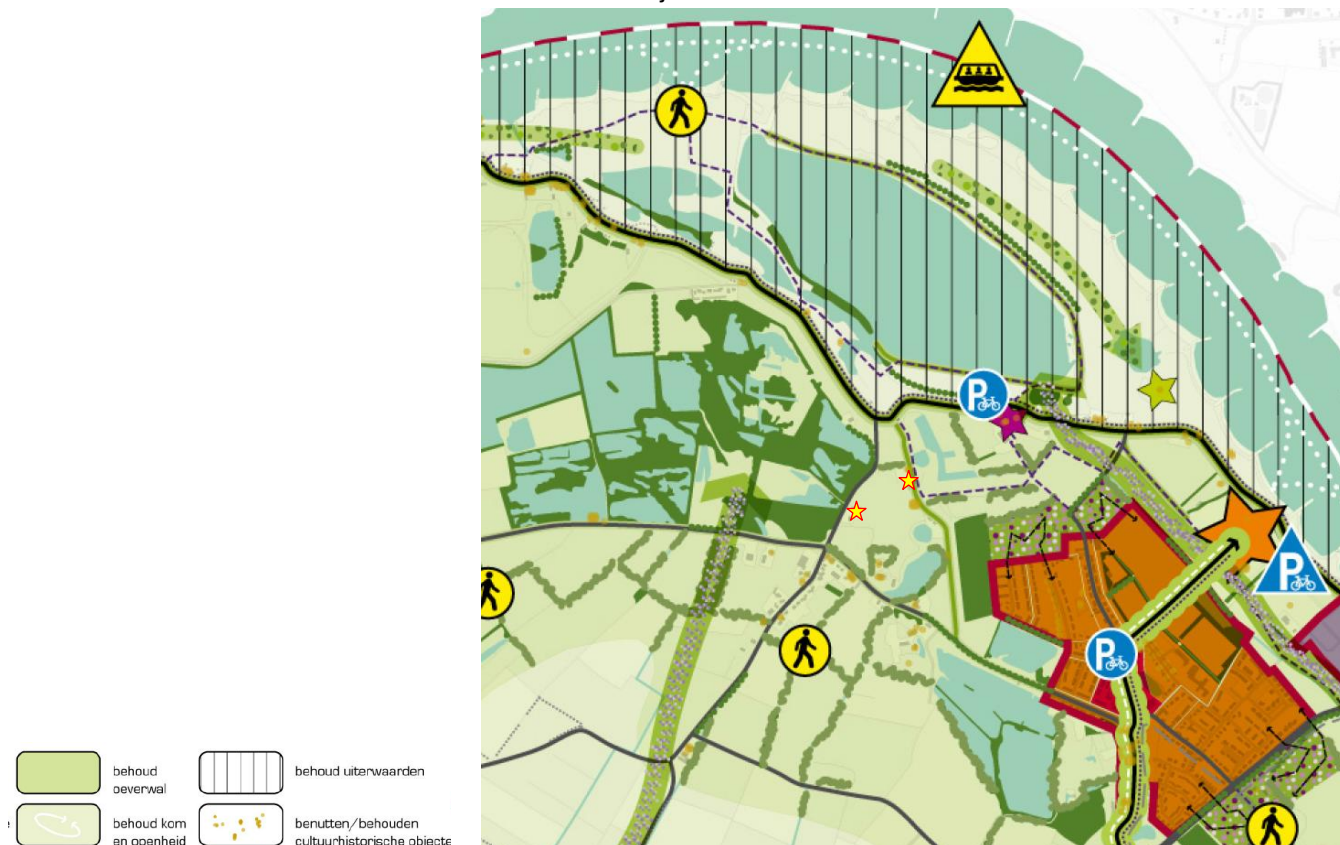
Het initiatief heeft betrekking op een planologische functieverandering van bestaande bebouwing en leidt niet tot overige bodemingrepen. Het voornemen leidt tot een afname van het bouw-/bestemmingsvlak en bijbehorende ontwikkelingsmogelijkheden. De ontwikkeling leidt tot een afname aan verhard oppervlak en is daarmee hydrologisch neutraal. Het voornemen leidt niet tot negatieve effecten voor de waterhuishouding.

3.5. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Buitengewoon Ubbergen 2020

Op 6 oktober 2011 heeft de gemeenteraad van de gemeente Ubbergen de Structuurvisie Buitengewoon Ubbergen 2020 vastgesteld. Met de structuurvisie Buitengewoon Ubbergen geeft de gemeente Ubbergen haar visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor het gehele gemeentelijk grondgebied voor de periode tot 2020, met een doorkijk naar 2025. De ambities van de gemeente Ubbergen rondom

functies als wonen, welzijn, zorg, mobiliteit, natuur en water, landschap, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit zijn hierin in samenhang gebracht voor zover deze betrekking hebben op de ruimtelijke structuur van de dorpen, buurtschappen en het buitengebied. De visie biedt hiermee een actueel ruimtelijk kader voor de verschillende beleidsterreinen.



Uitsnede structuurvisie

De Ooijpolder en de Duffelt (Het Laag) dient zijn eigen diversiteit met de landschapsopbouw van oeverwallen en de open komgebieden te behouden.

Behoud kleinschaligheid oeverwal

Op de oeverwallen wordt het beeld nagestreefd van een informeel landschap met grillige bebouwings- en kavelpatronen. Dit informele beeld wordt bevorderd door de aanwezigheid van relatief veel beplanting (veel scheerheggen) langs de wegen, langs de percelen en op de erven. Deze hagenstructuur zal zich in de toekomst uitbreiden over de gehele oeverwal. Langs de hagen is het mogelijk om een padennetwerk aan te leggen, die aansluit routes in de uiterwaarden en op de boerenlandpaden in het komgebied, waarmee een bijzonder netwerk van wandelpaden ontstaat door het buitengebied van Ubbergen.

Vrijkomende agrarische bebouwing

In sommige gevallen kunnen in de bestaande voormalige agrarische gebouwen naast de burgerwoning zich kleine bedrijven vestigen of kunnen op de oeverwal recreatieve voorzieningen (pleisterplaatsen) een plek krijgen. In alle gevallen zijn karakteristieke gebouwen gehandhaafd en heeft een fraaie landschappelijke inpassing plaats gevonden. Uitgangspunt is dat de functies naar aard en schaal passend zijn in het buitengebied. Indien sprake is van hergebruik, dan mag dit alleen plaatsvinden als bestaande agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt en sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

Beleidsnotitie Functieverandering buitengebied

De voormalige gemeente Ubbergen heeft een eigen invulling gegeven aan het regionale beleid ten aanzien van functieveranderingen. Hiertoe is een gemeentelijke beleidsnotitie “Functieverandering buitengebied” opgesteld. In de nota wordt onder meer aangegeven in welke gebieden al dan niet functiewijzigingen zijn toegestaan.

De gemeente verleent alleen medewerking aan een functieverandering als die aan een aantal algemene criteria voldoet. De navolgende criteria gelden voor alle functieveranderingen:

1. Het (agrarische) bedrijf wordt ter plaatse geheel beëindigd.
De milieuvergunning is reeds ingetrokken.
2. De nieuwe functie moet leiden tot verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Er mag in geen enkel geval sprake zijn van aantasting van bepaalde landschaps- of natuurwaarden.
Met het voornemen vindt hergebruik van bestaande bebouwing plaats alsmede sloop van overtollige voormalige agrarische bebouwing. Het voornemen leidt tot een inperking van het bouwvlak/bestemmingsvlak en bijbehorende bouw- en gebruiksmogelijkheden.
3. De bebouwing en het erf moeten op zorgvuldige wijze landschappelijk worden ingepast. Daarbij moet nadrukkelijk aandacht zijn voor de samenhang tussen het erf en de omgeving.
Beide locaties worden voorzien van een gedegen landschappelijke, gebiedseigen inpassing.
4. Overtollige bebouwing wordt gesloopt, met uitzondering van monumentale en karakteristieke bebouwing. Monumentale en karakteristieke bouwwerken moeten niet alleen worden gehandhaafd, maar ook op een goede wijze en met een passende functie in het plan worden ingepast.
Met het voornemen wordt een voormalige agrarisch bedrijfsgebouw gesloopt, maar blijft een karakteristieke schuur gehandhaafd. Door inpandige verbouwing kan deze schuur als burgerwoning worden

hergebruikt, waarmee de instandhouding van het gebouw voor langere tijd is gewaarborgd.

5. Het oude bouwperceel of -vlak wordt verkleind en het vrijkomende deel krijgt een in de omgeving passende bestemming.
Het voornemen leidt tot een inperking van het bouwvlak/bestemmingsvlak en bijbehorende bouw- en gebruiksmogelijkheden.
6. De bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande agrarische bedrijven in de omgeving mogen niet worden beperkt.
Er zijn geen agrarische bedrijven in de omgeving gesitueerd, die worden beperkt met voorgestane ontwikkeling.
7. Er mogen geen knelpunten in de verkeersafwikkeling ontstaan.
De toevoeging van 1 burgerwoning alsmede beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten leidt niet tot een knelpunt in de verkeersafwikkeling.

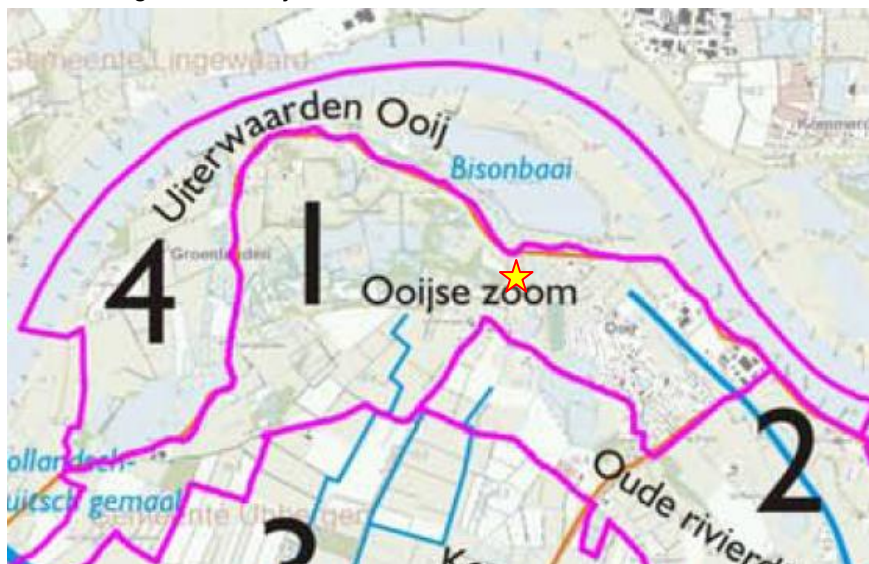
De gemeente verleent alleen medewerking aan functieverandering naar wonen als aan de volgende (in aanvulling op de algemene criteria) voorwaarden wordt voldaan:

1. De bestaande bedrijfswoning (met bijgebouwen) kan worden hergebruikt als een burgerwoning (met bijgebouwen). Voorwaarde is dat de voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt, met dien verstande dat maximaal 100 m² als bijgebouw van de burgerwoning mag worden gehandhaafd. Maximum inhoud van de woning is 600 m³ of de bestaande inhoud als die al groter is. Indien de bedrijfswoning deel uitmaakt van een bestaand boerderijpand, mag het gehele boerderijpand benut worden voor de woonfunctie.
Alle voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt met uitzondering van de karakteristieke schuur, die wordt hergebruikt als burgerwoning.
2. Een tweede burgerwoning is mogelijk, indien 750 m² of meer aan voormalige bedrijfsgebouwen wordt gesloopt. Deze woning wordt bij voorkeur in hetzelfde gebouw als de bestaande bedrijfswoning ondergebracht. Indien dat redelijkerwijs en naar objectieve maatstaven niet mogelijk is, kan deze woning ook vrijstaand worden gebouwd. Dat moet dan gebeuren op een plaats die stedenbouwkundig verantwoord is, maar wel binnen het bestaande bouwperceel of -vlak. De inhoud van de woning is maximaal 600 m³. De tweede burgerwoning past binnen het door de gemeente vastgestelde woningbouwprogramma.
Ten behoeve van het behoud van de karakteristieke schuur mag deze worden hergebruikt als burgerwoning. Alle overige overtollige bebouwing wordt gesloopt (ca 700 m²). Daarnaast worden beide locaties landschappelijk ingepast, conform een goedgekeurde landschapsschets door de gemeente.
3. Verkleining van het bouwperceel of -vlak in combinatie met sloop van voormalige bedrijfsbebouwing wordt gezien als voldoende

verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Daarnaast blijft in alle gevallen zorgvuldige landschappelijke inpassing een eis. *Het voornemen leidt tot een inperking van het bouwvlak/bestemmingsvlak en bijbehorende bouw- en gebruiksmogelijkheden. Alle overtollige voormalig agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Beide locaties worden voorzien van een landschappelijke inpassing.*

Landschapsonwikkelingsplan voor de gemeente Groesbeek/Berg en Dal 2015 -2025: Landschap van iedereen!

In 2015 is het landschapsonwikkelingsplan (LOP) vastgesteld. Dit plan borduurt voort op het eerdere regionale LOP, dat samen met de gemeenten Groesbeek en Millingen a/d Rijn is opgesteld. In de visie wordt eerst het landschap als geheel geanalyseerd en vervolgens in deelgebieden beschreven. Het plangebied valt in het LOP 2015-2025 onder deelgebied 1 Ooijse Zoom.



Uitsnede kaart LOP met indicatie plangebied rood gemarkeerd

Kenmerken

De Ooijse zoom wordt gekenmerkt als een zeer divers gebied met veel verschillende functies. Het is landschappelijk open tot gesloten, met veel bebouwing bij Ooij, tot vrijwel leeg aan de westzijde, idyllisch tot industrieel. Bij de Kruisstraat en de Spruitenkamp raakt het gebied aan het Oude rivierdijklandschap bij het oude dorp Ooij. Daar gaat de Ooijse Bandijk over in de Erlecomsedam en heeft het gebied een veel minder lange cultuurhistorie. Hier ligt binnendijs Oortjesheken en buitendijs de Bisonbaai.

Ontwikkelingsvisie

Door het deels dynamische karakter van dit gebied zijn nieuwe ontwikkelingen veelal goed inpasbaar. Binnendijs kan eventuele

inpassing van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaats vinden door middel van haagstructuren, (bij voorkeur met wandelmogelijkheid). De hagen moeten dan wel een verbinding vormen met het omringende landschap en zo letterlijk de nieuwe functie opnemen in en verbinden met het omringende landschap. Ook zonder nieuwe “rode” ontwikkelingen kan hier de hagenstructuur en de groenblauwe dooradering worden geïntensiveerd. De hagen worden zelfs als ze geheel uitgroeien niet of nauwelijks hoger dan de dijk, zodat ze het zicht vanaf de dijk niet beïnvloeden.

Conclusie

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling heeft betrekking op een planologische functieverandering, waarbij hergebruik plaats vindt van bestaande bebouwing door middel van een inpandige verbouwing. Dit betreft een karakteristiek pand, dat waardevol wordt geacht om te behouden. Door de functiewijziging kan de instandhouding duurzaam worden geborgd. Ter plaatse zijn de agrarische activiteiten in zijn geheel beëindigd.

Het voornemen leidt verder niet tot fysieke ingrepen. De voorgenomen ontwikkeling leidt, mede gelet op aard, omvang en situering van de uitbreiding niet tot aantasting van de landschappelijke kernkwaliteiten danwel overige waardevolle kenmerken. De kernkwaliteiten kunnen verder worden versterkt doordat nog bestaande bebouwingsmogelijkheden op de locatie conform de geldende bestemmingsregeling komen te vervallen. Het voornemen leidt immers tot een inperking van het bouwvlak /bestemmingsvlak en bijbehorende bouw- en gebruiksmogelijkheden. Alle overvloedige voormalig agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Dit betreft ruimschoots meer dan 50% van de bestaande bebouwing. Beide locaties worden voorzien van een gebiedseigen landschappelijke inpassing, middels aanplant van meidoornhagen. Hierdoor blijft het kleinschalig oeverlandschap met de ter plaatse kenmerkende tussenliggende openheid gewaarborgd. Met het voornemen worden geen bestaande agrarische bedrijven in de omgeving in hun bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden beperkt.

3.4. Conclusies

Het voorgenomen plan past binnen de beleidskaders van de verschillende overheidslagen.

4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Milieu-aspecten mogen niet in de weg staan aan de uitvoerbaarheid van een initiatief. In de omgeving van het gebied doen zich geen zodanige milieuhygiënische knelpunten voor, dat ingrepen in de bestaande ruimtelijke situatie noodzakelijk zijn. Wel is het van belang dat onderhavige functieverandering plaats heeft binnen een goed woon- en leefklimaat en dat de verandering niet leidt tot onevenredige (milieukundige) gevolgen voor bestaande waarden en functies.

4.1. Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden bezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Het plan voorziet in een planologische functieverandering van een agrarische bedrijfslocatie naar twee burgerwoonbestemmingen. Om inzicht te krijgen in milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse is een verkennend onderzoek uitgevoerd.

Door Aelmans Eco is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd conform NEN-5740 en NEN-5707. De rapportage van dit onderzoek is als **bijlage 2** aan deze toelichting toegevoegd. Uit de resultaten van het onderzoek kan navolgende worden geconcludeerd:

Resumerend kan gesteld worden dat de verhoogde concentraties in de fundatielaag aan de Kruisstraat 34 en de geroerde toplaag ter plaatse van het braakliggend terrein rondom de bebouwing aan de Spruitenkamp, van dien aard zijn dat voornoemde verontreinigingen vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen directe belemmeringen opleveren voor de beoogde bestemmingsplanwijzingen.

Het enige waar men rekening mee dient te houden is het feit dat deze lagen niet worden vermengd met de onderliggende visuele en analytische schone bodemlagen.

In het grondwater is een licht verhoogde concentratie barium aangetroffen alsmede een sterk verhoogde concentratie zink. Voor deze sterk verhoogde concentratie zink zijn geen directe bronnen of oorzaken aan te wijzen. De concentratie kan ook niet als gebiedseigen worden bestempeld, derhalve heeft een herbemonstering plaats gevonden. Uit de analyseresultaten van de herbemonstering blijkt dat geen van de onderzochte parameters de betreffende streefwaarden overschrijden. De verhoogde concentratie zink is niet meer aangetroffen. (zie bijlage 6)

Naar aanleiding van bovenstaande bevindingen kan worden geconcludeerd, dat er voor wat betreft de onderzoekslocatie geen aanleidingen zijn om over te gaan tot het uitvoeren van een nader onderzoek.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect bodem geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

4.2. Geluid

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. Het plangebied is niet gelegen in de akoestische milieuzone van een spoorweg of bedrijf, maar het plangebied is wel gelegen binnen de geluidszone van de Kruisstraat en de Spruitenkamp.

Derhalve is in het kader van de voorgenomen plannen een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is als **bijlage 3** bij dit bestemmingsplan gevoegd.

In het onderzoek is de gevelbelasting bepaald ten gevolge van het omliggende weggennet voor het jaar 2017 + 10 jaar na realisatie en getoetst aan de normstelling van de Wet geluidhinder. Tevens is voor de nieuwe situatie bepaald wat de cumulatieve geluidsbelasting ter hoogte van de planlocatie is, zodat gezien kan worden of extra geluidwerende maatregelen noodzakelijk zijn. De berekeningen van de gevelbelasting zijn uitgevoerd met behulp van Standaard Rekenmethode 2 volgens het Reken- en Meetvoorschrift geluidhinder 2012 op basis van de weg- en verkeersgegevens zoals aangeleverd door de gemeente Berg en Dal.

Op basis van de resultaten van het akoestisch onderzoek kan worden geconcludeerd dat op alle gevels van de woning aan de Kruisstraat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Voor het te verbouwen pand op de Spruitenkamp geldt dat op de oost gevel de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Aangezien een verplaatsing van de schuur naar achteren (verder van de weg) niet wenselijk is, vanwege de specifieke cultuurhistorisch waardevolle positionering, is ontheffing in het kader van de Wet geluidhinder noodzakelijk. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt namelijk niet overschreden. Het college van B&W is bevoegd een beschikking hogere grenswaarde te verlenen. Grondslag voor de ontheffing vormt de wens tot behoud van de cultuurhistorisch waardevolle positionering (stedenbouwkundige grondslag).

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de functieverandering. Er zal voor de verbouw van de schuur aan de Spruitenkamp wel een verzoek om een hogere grenswaarden aangevraagd dienen te worden. De procedure voor de aanvraag van hogere grenswaarden loopt gelijk op met de ruimtelijke procedure.

Daarnaast is een aanvullende berekening van de karakteristieke geluidwering van de oostgevel noodzakelijk. Deze berekening dient te worden toegevoegd bij de definitieve bouwaanvraag, nadat de bouwplannen definitief zijn.

4.3. Bedrijven en milieuzonering

Vanuit het aspect 'goede ruimtelijke ordening' dient voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende (o.a. bedrijven) en hindergevoelige functies (waaronder woningen). Hiervoor worden de afstanden uit de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als maatgevend beschouwd. Bovenstaande moet op twee manieren getoetst worden. Enerzijds wordt er gekeken of het perceel zelf veroorzaker is van hinder en anderzijds wordt bekeken of het perceel kwetsbaar is voor hinder.

De woningen kennen zelf geen milieuzonering, omdat de functie wonen geen milieubelastende activiteit betreft.

Omliggende functies

In de omgeving van het plangebied is hoofdzakelijk sprake van een aantal burgerwoningen. Deze kennen geen milieubelastend effect op de omgeving en zijn derhalve niet gezondeerd.

Daarnaast zijn er in de directe omgeving uitsluitend twee melkveehouderijen gevestigd: aan de Kruisstraat 15 (op een afstand van circa 125 m) en aan de Erlecomsedam 2 (op een afstand van circa 275 m). Voor dergelijke bedrijven vormt het geur aspect de meest belemmerende factor. In onderhavig geval wordt ruimschoots aan de richtafstanden voldaan, zie hiervoor verder paragraaf 4.4. Omliggende functies worden door voorliggend initiatief niet extra belemmerd en/of onevenredig in hun belangen geschaad.

4.4. Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is op 1 januari 2007 in werking getreden. Met de Wet geurhinder en veehouderij geldt één toetsingskader voor vergunningplichtige veehouderijen in de hele gemeente. Voor niet vergunningplichtige veehouderijen en overige agrarische niet vergunningplichtige bedrijven is het Activiteitenbesluit het toetsingskader.

De Wet geurhinder en veehouderij bevat normen en afstanden die bedrijven moeten aanhouden ten opzichte van geurgevoelige objecten. Daarnaast geeft de Wet geurhinder en veehouderij gemeenten de beleidsvrijheid om maatwerk te leveren dat is afgestemd op de ruimtelijke en milieuhygiënische feiten en omstandigheden in een concreet gebied en de gewenste (toekomstige) ruimtelijke inrichting.

Ten aanzien van de beoordeling of sprake is van een goed woon- en leefklimaat wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgrondbelasting en achtergrondbelasting. De voorgrondbelasting betreft de geurbelasting van individuele veehouderij op een geurgevoelig object. De achtergrondbelasting betreft de gebiedsbelasting: cumulatieve geurbelasting in een gebied als gevolg van de aanwezige veehouderijen.

Op korte afstand van het plangebied zijn geen veehouderij bedrijven gesitueerd. De dichtstbijzijnde agrarische veehouderijbedrijven betreffen:

- een melkveehouderij op ca 125 m afstand (Kruisstraat 15);
- een melkveehouderij op ca 275 m afstand (Erlecomsedam 2).

Voor beide bedrijven geldt in het kader van geurhinder een richtafstand van 50 meter, waar ruimschoots aan wordt voldaan. Er liggen geen overige veehouderijbedrijven in de nabijheid van de locatie.

Er is dan ook geen sprake van geurbelasting op de woningen als gevolg van een nabijgelegen veehouderij.

Ten aanzien van de achtergrondbelasting kan op basis van de zeer beperkte aanwezigheid van veehouderijbedrijven in de directe omgeving worden gesteld dat sprake is van een acceptabel achtergrondniveau (cumulatieve geurbelasting) voor geur. Het uitgevoerde geuronderzoek uitgevoerd t.b.v. de gemeentelijke geurgebiedsvisie onderschrijft dit. Een en ander leidt tot de conclusie dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het kader van geur.

4.5. Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb), zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen. Het doel is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. Indien een project aangeduid kan worden als Niet in betekende mate (NIBM) vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor een ruimtelijke ontwikkeling.

In het besluit NIBM (niet in betekende mate) wordt gesteld dat een project NIBM is wanneer het aannemelijk is dat het een toename van

de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO2. In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

Het plan, met functiewijziging van een agrarische bedrijfslocatie naar 2 woonbestemmingen, is dan ook aan te merken als NIBM.

Uitgaande van de achtergrondconcentraties die gelden binnen de gemeente en het feit dat de ontwikkeling niet is gelegen bij knelpunten ten aanzien van de luchtkwaliteit, kan gesteld worden dat de luchtkwaliteit voldoet aan de normen die gesteld zijn in de Wmb. De Wmb staat derhalve de realisering van de voorziening niet in de weg.

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

4.6. Externe veiligheid

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving door het beheersen van risico's van industriële activiteiten met opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen. Toetsingskaders zijn het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi), het "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt) en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting, moeten worden aangehouden.

Het plan voorziet zelf niet in de oprichting van een Bevi-inrichting of een andere stationaire risicobron.

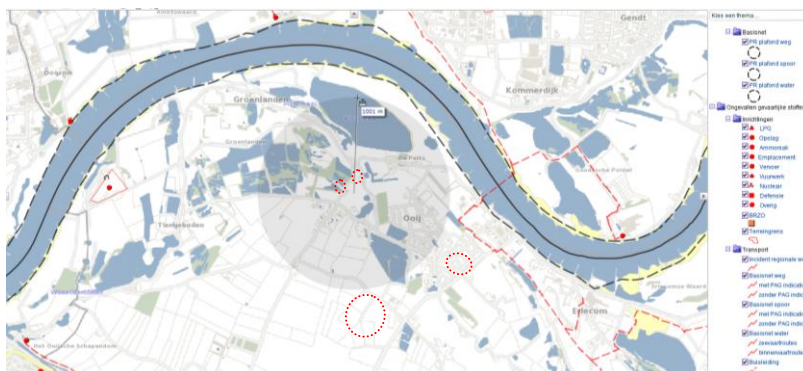
Risicovolle inrichtingen

Uit de risicokaart van de provincie Gelderland blijkt dat op korte afstand van het plangebied (binnen 1.000 meter) geen Bevi inrichtingen aanwezig zijn. Het plangebied is niet gelegen binnen de risicocontour

of invloedsgebied van een Bevi inrichting of andere stationaire risicobron.

Transport gevaarlijke stoffen en leidingen

Uit de risicokaart blijkt dat het plangebied buiten het invloedsgebied van relevante wegen, spoor en/of buisleidingen ligt.



Uitsnede risicokaart

Een nadere toets aan het aspect extern veiligheid kan achterwege blijven. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.7. Verkeer en parkeren

Met betrekking tot onderhavige planontwikkeling dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt.

Verkeer

Beide planlocaties zijn reeds voorzien van een bestaande afrit/ontsluiting op de openbare weg.

Ten aanzien van de verkeersstructuur kan worden gesteld dat het planvoornemen niet leidt tot een wijziging ten opzichte van de bestaande verkeerskundige structuur en situatie.

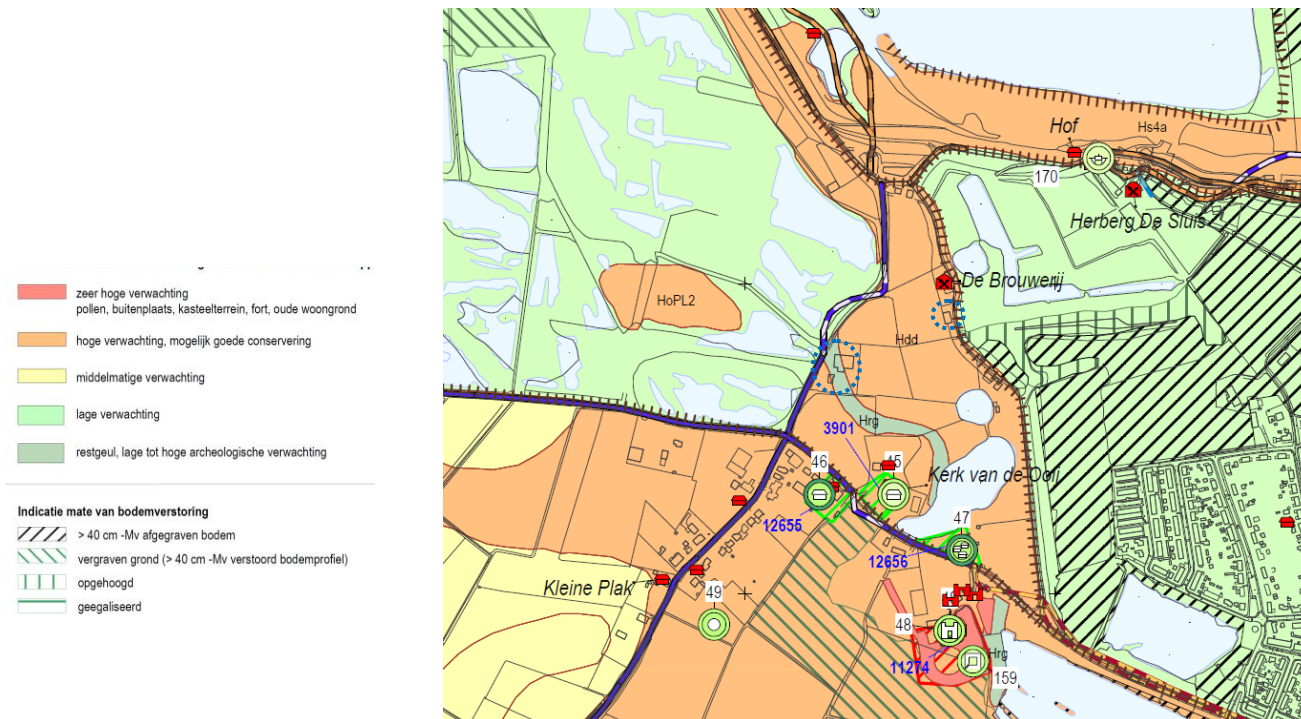
Parkeren

Parkeren geschiedt op eigen terrein. De locatie biedt voldoende ruimte om te hierin te voorzien. Kortom, het aspect verkeer en parkeren vormt daarmee geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.8. Archeologie

In opdracht van de gemeente Ubbergen heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau in 2010 een actualisatie doorgevoerd van de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Ubbergen uit 2004. Door de kaartschaal 1:10.000 is het verantwoord om op perceelsniveau

(100-1.000 m²) uitspraken te doen over eventueel aanwezige bekende archeologische waarden en/of de archeologische verwachting en de daaruit volgende verplichtingen of adviezen.



Uitsnede gemeentelijke archeologische beleidskaart met planlocaties blauw gemarkeerd

Conform de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente is het plangebied deels gelegen binnen een gebied met hoge archeologische verwachting. Ter plaatse van de deellocatie Kruisstraat 34 is sprake van een restgeul, met een lage tot hoge archeologische verwachting.

Als gevolg van het gemeentelijke archeologiebeleid geldt ter plaatse een archeologische onderzoeksverplichting bij voor bodemingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld en met een omvang > 100 m².

Het plan beoogt een functieverandering mogelijk te maken binnen de bestaande panden, waarvoor geen bodemingrepen behoeven plaats te vinden. Ten behoeve van het plan vindt tevens de sloop plaats van de voormalige agrarische opstal aan de Kruisstraat. Ter plaatse zijn de gronden reeds dermate geroerd ten behoeve van de realisering van de schuur, dat hier geen nader onderzoek noodzakelijk wordt geacht voor de sloop.

Ter bescherming van de mogelijke archeologische waarden is voor het gehele plangebied de geldende archeologische dubbelbestemming in dit bestemmingsplan overgenomen. Bij eventuele toekomstige bodemingrepen met een grotere omvang dan 100 m² dient alsnog nader archeologisch onderzoek plaats te vinden.

Gelet op vorenstaande geldt dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor onderhavig plan. Daarbij zij opgemerkt dat de sloop van de stallen zo zorgvuldig mogelijk zal plaatsvinden, waarbij de ondergrond niet onnodig dieper wordt ontgraven dan reeds is verstoord.

4.9. Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is het Bro (artikel 3.6.1, lid 2) gewijzigd. In een bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, rekening is gehouden. Ook de facetten historische bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

De voormalige schuur aan de Spruitenkamp heeft een beeldbepalend karakter. De instandhouding van het pand wordt derhalve als waardevol beschouwd. In het plangebied zijn verder geen monumentale panden aanwezig.

Met de voorgenomen functiewijziging wordt de overvloedige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt, maar blijft het karakteristieke pand behouden. Daarnaast wordt in de bestaande bebouwingsstructuur en erfindeling geen wezenlijke wijziging aangebracht.

Derhalve kan geconstateerd worden dat hiermee de ter plaatse van het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden behouden blijven.

4.10. Natuurwaarden

Beschermde gebieden

Natura 2000

Beide locaties van het plangebied grenzen aan het Natura2000 gebied Rijntakken. Doordat het plangebied buiten een Natura 2000-gebied ligt, kunnen alleen effecten optreden als gevolg van externe werking. Negatieve effecten door oppervlakteverlies, versnippering en verstoring door mechanische effecten zijn derhalve op voorhand uit te sluiten. De voorgenomen plannen bestaan uit het bestemmen van een bedrijfswoning tot woning, de inpandige verbouwing van een schuur en de sloop van een schuur. Op basis van de voorgenomen plannen kunnen ook de effecten verontreiniging, verdroging, verstoring door trilling en optische verstoring worden uitgesloten.

Bij het slopen van de schuur kunnen geluiden vrijkomen, het slopen van de schuur zal echter in een korte periode worden uitgevoerd, waardoor verstoring door geluid geen negatief effect zal hebben op de soorten waarvoor het Natura 2000-gebied is aangewezen. Indien de locaties 's nachts niet verlicht worden tijdens de sloop/bouwfase en in de gebruiksfase de eventueel gebruikte verlichting wordt afgeschermd van het Natura 2000-gebied is uit te sluiten dat de voorgenomen plannen een negatief effect hebben op het Natura 2000-gebied Rijntakken.

Natuur netwerk Nederland

Alleen het westelijk gedeelte van de planlocatie aan de Spruitenkamp maakt onderdeel uit van de Natuurnetwerk Nederland. Overige gronden van het plangebied worden wel omringd door Natuurnetwerk Nederland, maar maken zelf onderdeel uit van de Groene Ontwikkelingszone.

Met het verbouwen van de schuur aan de Spruitenkamp tot woning worden de kernkwaliteiten niet aangetast. Ter plaatse van het Natuurnetwerk vinden geen ontwikkelingen en ingrijpende bodemingrepen plaats. Middels een natuurbestemming wordt ter plaatse oprichting van bouwwerken (ook vergunningsvrij) uitgesloten. Het voornemen zal derhalve niet leiden tot significant negatieve effecten ten aanzien van de kernkwaliteiten op landschapsniveau.

De voorgenomen plannen op de locatie Kruisstraat zullen geen significant negatief effect hebben op de kernkwaliteiten van het gebied. Het slopen van de schuur kan juist een positief effect hebben doordat er minder bebouwing in het gebied komt. De wijziging van de bestemming van het woonhuis van bedrijfswoning naar woning heeft geen veranderingen tot gevolg voor de omgeving.

Beschermde soorten

De Wet Natuurbescherming vormt het wettelijk kader voor de bescherming van een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten. Bij nieuwe ruimtelijke ingrepen en activiteiten dient te worden nagegaan of deze ingrepen en/of activiteiten eventueel negatieve gevolgen hebben voor aanwezige dier- en plantensoorten in de omgeving. De wet is bedoeld om soorten te beschermen, niet individuele planten of dieren. Het gaat erom dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt. Te allen tijde geldt dat de algemene zorgplicht van toepassing is. Dit houdt in, dat handelingen die niet noodzakelijk zijn met betrekking tot de voorgenomen ingreep en die nadelig zijn voor de in en om het plangebied voorkomende flora en fauna, achterwege moet blijven.

Met het voornemen wordt de voormalige agrarische schuur aan de Kruisstraat gesloopt en de schuur aan de Spruitenkamp verbouwd tot woning. Genoemde werkzaamheden zouden mogelijk kunnen leiden tot

verstoring van beschermde soorten. Ten behoeve van het plan is derhalve een quickscan flora en fauna uitgevoerd, die als **bijlage 4** bij de toelichting van dit bestemmingsplan is opgenomen.

Uit het onderzoek kan worden geconcludeerd, dat in het plangebied verschillende soorten voor komen, die beschermd zijn onder paragrafen 3.1, 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming.

Indien bij werkzaamheden (zoals het eventueel verwijderen van bomen en struiken) rekening wordt gehouden met het broedseizoen van vogels (half maart tot en met juli) hebben de voorgenomen plannen geen negatieve effecten op de voorkomende soorten.

Het aspect flora en fauna vormt derhalve geen belemmering voor het voorliggende plan.

4.11. Water

Op grond van het Besluit Ruimtelijke Ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. Indien aan de orde is tevens het advies van het waterschap in de waterparagraaf verwerkt.

Onderhavig bestemmingsplan richt zich op een functiewijziging naar een woonbestemming, deels door een inpandige functieverandering en deels door sloop van voormalige opstallen. Het voornemen leidt tot een netto afname van bebouwing binnen het plangebied. Het plan is derhalve, conform het beleid van het waterschap niet compensatieplichtig in het kader van waterberging (geldt uitsluitend voor plannen met een verhardingstoename van meer dan 1.500 m²). Het hemelwater zal worden afgekoppeld en rechtstreeks in de bodem infiltreren.

De vuilwaterstroom van de voormalige bedrijfswoning en karakteristieke schuur zal ongewijzigd via de bestaande aansluiting op het openbare drukriolering geloosd worden. Hemelwater zal ter plekke geïnfiltreerd worden.

Direct ten zuiden van de locatie Kruisstraat 34 is een C-watergang gelegen. Met onderhavig plan vindt geen aanpassing van de bestaande watergangen plaats.

Digitale watertoets

De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets van waterschap Rivierenland. Uit de ingevoerde gegevens volgt dat er sprake is van een ruimtelijk plan dat gering invloed heeft op de taken en belangen van het waterschap. Het waterschap adviseert

positief over het plan onder de voorwaarde dat er rekening wordt gehouden met de in de watertoets genoemde aandachtspunten. Het ruimtelijk plan hoeft in het kader van de watertoets niet meer toegestuurd te worden aan Waterschap Rivierenland. Het digitale toetsadvies is als **bijlage 5** bij deze toelichting opgenomen.

Bij de nadere uitwerking van het voornemen kan voor de uitvoering van het plan nog een watervergunning of melding bij het waterschap vereist zijn, waarin nadere technische eisen kunnen worden gesteld aan het plan.

Vorenstaande houdt in dat de waterhuishouding geen belemmering vormt voor realisering van het initiatief.

5. WIJZE VAN BESTEMMEN

5.1. Plansystematiek

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. De toelichting bevat een motivatie en verantwoording van de keuzes die gemaakt zijn.

De systematiek van het geldende bestemmingplan 'Buitengebied 2013' geldt hierbij als uitgangspunt. De hierin opgenomen juridische regeling is ook van toepassing op onderhavige situatie, maar nader toegespitst en vereenvoudigd conform de toekomstig gewenste situatie. Voor de opgenomen bestemming 'Natuur-natuurtuin' is aangesloten bij de hiervoor opgenomen regeling in het bestemmingsplan 'Stuwwal en beschermd dorpsgezicht Ubbergen', dat op 27 juni 2013 is vastgesteld.

5.2. De bestemmingen

Hieronder worden de specifiek aan de gronden in het plan toegekende bestemmingen artikelsgewijs behandeld. Met voorliggend bestemmingsplan wordt de bestemming 'Wonen' aan de locatie toegevoegd alsmede de bestemming 'Natuur-Natuurtuin'. Daarnaast is de vigerende bestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. Hierna wordt kort aangegeven wat de inhoud van de regels voor deze bestemming is.

Agrarisch met waarden – Landschap 2

Ten behoeve van de functiewijziging is het bestaande agrarische bouwvlak verkleind, waardoor deze onbebouwde agrarische gronden geen onderdeel meer uitmaken van een bouw- danwel bestemmingsvlak. Conform de geldende bestemmingsregeling zijn de gronden tevens voorzien van de geldende functie aanduiding 'natuur'. Ter plaatse wordt gestreefd naar behoud, herstel en ontwikkeling van de bestaande (agrarische) natuurwaarden. Daarnaast is de geldende aanduiding 'wetgevingszone - omgevingsvergunning landschappelijke en cultuurhistorische samenhang' opgenomen. Ter plaatse is de bestemming mede gericht op de bescherming van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de gronden en de daarop aanwezige bouwwerken in onderlinge samenhang. Tenslotte is ten noorden van de locatie aan de Kruisstraat 34 de aanduiding 'wetgevingszone – omgevingsvergunning beplantingselement' opgenomen, ter instandhouding van de beeldbepalende bomenrij.

Op deze gronden, zijn geen gebouwen toegestaan. Oprichting van bouwwerken, geen gebouwen zijnde is uitsluitend mogelijk middels een omgevingsvergunning.

Wonen

Deze bestemming betreft zowel de voormalige agrarische bedrijfswoning aan de Kruisstraat als de voormalige schuur aan de Spruitenkamp. In de regels zijn de maatvoeringsbepalingen en verdere bouw- en gebruiksmogelijkheden opgenomen.

Binnen de woonbestemmingen zijn bouwvlakken opgenomen, waarbinnen de hoofdbebouwing (de woningen) gesitueerd moeten zijn. Verplaatsing van deze panden is in dit bestemmingsplan niet toegestaan. Bijgebouwen en aan- en uitbouwen zijn ook buiten het bouwvlak toegestaan.

In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, dat het gebruik van de te verbouwen schuur als woning aan de Spruitenkamp pas is toegestaan indien het voormalige bedrijfsbouw, behorende bij Kruisstraat 34, volledig is gesloopt.

Daarnaast is ten behoeve van de borging van de vereiste landschappelijke inpassing een aanduiding 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing' opgenomen. In de juridische regeling is aan deze aanduiding de voorwaardelijke verplichting gekoppeld, dat ter plaatse van de locatie aan de Kruisstraat binnen 12 maanden na voltooiing van de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwingen ter plaatse van de locatie aan de Spruitenkamp 12 maanden na afronding van de verbouw de aanplant van de meidoornhagen dient te zijn gerealiseerd. Daarnaast is gebruik van het pand aan de Spruitenkamp als woning pas toegestaan, nadat alle voormalige bedrijfsbebouwingen behorend bij de locatie aan de Kruisstraat 34 is gesloopt.

Natuur - Natuurtuin

Deze bestemming betreft de gronden, ten westen en zuiden van de bestaande schuur aan de Spruitenkamp. De gronden zijn 1,5 a 2 meter lager gelegen dan het woonperceel en het noordelijk gedeelte maakt onderdeel uit van het Gelders Natuurnetwerk. Betreffende gronden mogen worden benut als tuin. Oprichting van bouwwerken (ook vergunningsvrije bouwwerken) wordt hier echter uitgesloten, mede gelet op de landschappelijke waarden van de gronden. Daarnaast geldt voor bepaalde bodemingrepen (bv. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen > 30 m² en het verwijderen van beplanting / kappen van bomen) een omgevingsvergunningsplicht.

Waarde – Archeologie

Voor de gronden binnen het plangebied, geldt conform de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart een hoge archeologische verwachtingswaarde. Bij toekomstige bodemingrepen met een omvang

van meer dan 100 m² dient de aantasting van de archeologische waarden beoordeeld te worden middels een archeologisch onderzoek.

6. MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE AANVAARDBAARHEID

6.1. Maatschappelijke aanvaardbaarheid

In het kader van voorliggend ontwerp-bestemmingsplan zal de voorgeschreven procedure van de Wet ruimtelijke ordening worden doorlopen. Inspraak vindt in het kader van dit bestemmingsplan niet plaats. Een ieder wordt in het kader van de vaststellingsprocedure in de gelegenheid gesteld op het ontwerpbestemmingsplan te reageren.

Overleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg te plegen met andere betrokken overheden en overheidsdiensten. De bedoeling van dit vooroverleg is om het plan tijdig aan te kunnen passen op opmerkingen van andere overheden.

Het vooroverleg over het concept –ontwerpbestemmingsplan heeft geleid tot het volgende:

Provincie Gelderland

Het onderhavige bestemmingsplan past binnen het provinciaal functieveranderingsbeleid en behoeft derhalve niet te worden voorgelegd aan de provincie Gelderland.

Waterschap Rivierenland

Uit de resultaten van de ingevulde Digitale Watertoets van waterschap Rivierenland, (zie paragraaf 4.11 en bijlage 5) volgt dat er sprake is van een ruimtelijk plan dat gering invloed heeft op de taken en belangen van het waterschap. Het ruimtelijk plan hoeft in het kader van de watertoets niet meer toegestuurd te worden aan Waterschap Rivierenland.

Zienswijzen

Dit ontwerp bestemmingsplan zal op grond van het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Een ieder kan dan een zienswijze naar voren brengen.

Vaststelling

Binnen twaalf weken na afloop van de termijn van terinzagelegging neemt de gemeenteraad een besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan met inachtneming van de ingebrachte zienswijzen. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd. Belanghebbenden kunnen eventueel beroep aantekenen bij de Raad van State.

6.2. Economische uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet onderzocht worden of het plan economisch uitvoerbaar is. In een aantal gevallen moet een exploitatieplan worden vastgesteld. Daarnaast dient te worden onderzocht in hoeverre de voorgenomen afwijking ten opzichte van het geldende bestemmingsplan aanleiding kan geven tot aanspraken op planschade.

In casu is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk, omdat het niet nodig is eisen of regels te stellen aan het bouwrijp maken of de inrichting van het openbaar gebied. Bovendien heeft voorliggende procedure betrekking op een particulier initiatief, waarbij de financiële consequenties uitsluitend door de initiatiefnemer zullen worden gedragen. Hiertoe wordt met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten waarin tevens wordt opgenomen dat eventuele planschade voor risico van de initiatiefnemer komt.

Het plan is hiermee economisch uitvoerbaar. Voor de gemeente zijn er geen kosten verbonden aan de realisatie van het initiatief. Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het plan economisch uitvoerbaar is.

BIJLAGE(N) BIJ TOELICHTING

Bijlage 1: Landschappelijke inpassingsschets

Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 4: Quicksan flora en fauna

Bijlage 5: Digitale watertoets

Bijlage 6: Aanvullend grondwateronderzoek