

GEMEENTE BERG EN DAL

Bestemmingsplan Morgenbad Leuth



INHOUD

BLZ

1. INLEIDING	3
1.1. Aanleiding en doel.....	3
1.2. Planbeschrijving	3
1.3. Vigerende bestemmingsplannen.....	8
1.4. Planproces	9
1.5. Leeswijzer	11
2. BELEIDSKADER	12
2.1. Nationaal beleid.....	12
2.2. Provinciaal beleid	14
2.3. Gemeentelijk beleid.....	16
3. PLANOLOGISCH RELEVANTE ASPECTEN.....	25
3.1. Bodem	25
3.2. Water	25
3.3. Geluid	28
3.4. Bedrijven en milieuzonering	30
3.5. Geur.....	32
3.6. Luchtkwaliteit.....	33
3.7. Externe veiligheid	34
3.8. Archeologie	35
3.9. Cultuurhistorie	36
3.10. Natuurwaarden	37
3.11. Verkeer en parkeren	39
3.12. Conclusie	40
4. PLANEXPLOITATIE EN UITVOERBAARHEID.....	41
5. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	43
5.1. Inspraak en vooroverleg	43
5.2. Zienswijzen.....	43
6. JURIDISCHE TOELICHTING.....	44
6.1. Algemeen	44
6.2. Bestemmingsregels.....	44

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding en doel

Na de sluiting van het zwembad Morgenbad aan de Botsestraat 14A aan de zuidoostzijde van de kern Leuth in januari 2007 zijn betreffende gronden verworven door de initiatiefnemer en is een plan ingediend om het zwembad weer open te stellen en een gezondheidscentrum te realiseren. Daarnaast waren de gronden in beeld als nieuwbouwlocatie voor de school Bijenveld, met de daarbij passende voorzieningen als een kinderdagopvang, buitenschoolse opvang en peuterspeelzaal (als onderdeel van een breed voorzieningencomplex Leuth-Zuid). Zo zou er een complex kunnen ontstaan waarbij de diverse functies synergie aan elkaar zouden kunnen bieden. Eind 2011 is echter besloten Bijenveld als 'brede school' op de bestaande locatie in het centrum van Leuth te herbouwen.

In 2012 is daarom gestart met een haalbaarheidsonderzoek om de gronden ter plaatse van het voormalige, vervallen Morgenbad tot een woningbouwlocatie te herontwikkelen. Daartoe is in 2013 een intentieovereenkomst gesloten tussen de eigenaar van het terrein en de voormalige gemeente Ubbergen. Dit heeft geleid tot het sluiten van een realiseringsovereenkomst in 2014 tussen gemeente en de eigenaar van het terrein voor de herontwikkeling van deze locatie d.m.v. de realisatie van in totaal 25 woningen in 2 fasen. Nadat de haalbaarheid van deze herontwikkeling is onderzocht, is het plan vervolgens opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma dat is afgestemd met de Stadsregio en provincie. In de eerste fase worden 14 huurwoningen gerealiseerd. Voor deze fase is provinciale subsidie toegekend uit het Impulsplan Wonen voor de realisatie van deze huurwoningen met de sloop van het zwembad en de inrichting van de openbare ruimte. Een voorwaarde voor het verkrijgen van genoemde subsidie is dat de 1e fase binnen 3 jaar moet zijn gerealiseerd. In de 2^e fase zullen 11 koopwoningen worden gerealiseerd.

Met onderhavige planherziening wordt de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling planologisch geborgd.

1.2. Planbeschrijving

Bestaande situatie

De locatie is gelegen aan de zuidoostzijde van de kern Leuth, kadastraal bekend gemeente Berg en Dal, Leuth sectie C nr. 1663. Op het terrein bevindt zich het voormalig, vervallen zwembadgebouw (1.795 m²) alsmede het achterliggende voormalige parkeerterrein, in het lint aan de zuidzijde van de Botsestraat. De locatie behoort tot het bebouwd gebied van de kern Leuth.



Uitsnede luchtfoto met locatie plangebied (rode markering) (Bron: www.bing.nl/maps)

Direct ten zuiden van de planlocatie bevindt zich een tenniscomplex met 3 tennisbanen en clubhuis. Ten zuiden van het tenniscomplex bevindt zich een clustering van burgerwoningen. De planlocatie wordt aan de oostzijde begrensd door de Morgenstraat. Ten noordoosten van de planlocatie bevindt zich een voormalig agrarisch bedrijf, dat inmiddels als woning is bestemd. De noordzijde van het plangebied wordt begrensd door de Botsestraat. De provinciale weg Steenheuvelsestraat-Botsestraat vormt de hoofdontsluiting van de kern Leuth en voert verder als hoofdontsluiting van Millingen. Aan de noordwestzijde van de planlocatie bevinden zich enkele vrijstaande woningen aan de Botsestraat die met de achterzijden naar het landelijk gebied staan. Ook aan de noordelijke overzijde van de Botsestraat staan woningen uit de wijk Haafakker (bouwjaren negentig). Op enige afstand bevindt zich ten westen van de planlocatie een biologische melkveehouderij. De omgeving van het plangebied bestaat verder uit akkers en weilanden.

Het dorp Leuth is gelegen in het vroegere ambtsgebied "De Duffelt". De ontstaanswijze van Leuth en omgeving is in eerste instantie bepaald door natuurlijke processen, later werd de invloed van de mens steeds groter. Leuth is gelegen op een oeverwal in een stroomruggengebied. De kern wordt verder grotendeels omgeven door een relatief grootschalige verkaveling. 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.

Gewenste ontwikkeling

Het gehele bouwplan is gericht op de realisatie van 25 grondgebonden woningen, bestaande uit 11 koopwoningen en 14 huurwoningen. Uitgangspunt is dat de 14 huurwoningen op zo kort mogelijke termijn (binnen 3 jaar) gerealiseerd worden vanwege de subsidieverlening. Fase 1 van het plan bestaat dan ook uit de sloop van het zwembad en de nieuwbouw van de 14 huurwoningen, waarvan er 8 geschikt zijn voor bewoning door ouderen en/of gebruikers van rollators en rolstoelen. De 11 koopwoningen zullen afhankelijk van de markt later en mogelijk nader gefaseerd in een tweede fase worden gerealiseerd, waarbij het voornemen is deze woningen te zijner tijd via een Collectief Particulier Opdrachtgeversschap te ontwikkelen. Het stedenbouwkundig plan kent daarom een opzet waarbij reeds na afronding van fase 1 een ruimtelijk passend en afgerond beeld ontstaat. De eerste fase zoals opgenomen in de verkaveling vormt daarmee een definitieve oplossing, de tweede fase is meer indicatief en nog nader uit te werken. De hiernaast geplaatste afbeelding toont het verkavelingsplan zoals dat nader is uitgewerkt voor de woningbouwlocatie.

Het plan gaat uit van de realisatie van de eerste fase in de vorm van een hofje. Dit hofje bestaat uit 3 rijen bebouwing (bestaande uit 2 rijen van 4 woningen en 1 rij van 6 woningen), die een centrale ruimte omsluiten.

Het voornemen is om zuidelijk van dit hofje in de 2^e fase, rekening houdend met de overgang naar het landelijk gebied, max 11 woningen (vrijstaand of twee aaneen) te realiseren, ontsloten via een lusvormige weg die aansluit op de Botsestraat.

Door de toegangsweg naar de wijk t.o.v. de bestaande situatie in oostelijke richting op te schuiven wordt de beleving van het landschap beter benut. Vanaf de entree aan de Botsestraat wordt daarmee het doorzicht naar het wijkje vergroot en het panorama op het landschap breder. In de landschappelijke inpassing dient de westzijde als een groene structuurdrager, die langdurig bij kan dragen aan het ruimtelijke beeld binnen de planlocatie. Om het groen goede groeiomstandigheden te bieden is het stedenbouwkundig plan aan de westzijde zeer open en ruim opgezet, met brede groenstroken en woningen op ruime afstand. Aan de oostzijde van het plangebied zullen de goed uitgegroeide eiken, voor zover passend in het stedenbouwkundige plan, ook behouden blijven.



Uitsnede verkavelingsplan november 2015

Ten behoeve van het behoud van mogelijk aanwezige archeologische waarden zal het terrein worden opgehoogd. Deze ophoging zal globaal oplopen van nihil in het noordelijke plandeel (bestaand zwembad) tot 1 meter in het zuidelijke plandeel. Bijkomend voordeel van deze ophoging is dat daarmee de goede afwatering en drooglegging geborgd is.

Het te creëren hoogteverschil zal aan de oostzijde worden opgelost middels een gebiedseigen verlenging van het sloottalud. Ruimtelijk zal dit leiden tot een beeld van een sloot met aan één zijde een beperkt hoger oplopende slootrand dan aan de andere zijde (Morgenstraat). De Morgenstraat ligt nu grotendeels ook hoger dan het omliggende maaiveld, waardoor het beeld vanaf de Morgenstraat ruimtelijk acceptabel is. Aan de westzijde wordt voorzien in ruim gedimensioneerde groene taluds. Door realisatie van clusters van haaksparkeren, omgeven met hagen, wordt het beeld van het hoogteverschil tussen plangebied en omgeving verder verzacht. Het hoogteverschil aan de zuidzijde wordt (vooralsnog) opgevangen met een keerwand ter plaatse van de omheining van de tennisbaan. Door deze in passend materiaal uit te voeren, vormt deze een logische invulling van de scheiding van tennisvelden en tuinen.

Vanuit het landschap is deze scheiding onzichtbaar. De uitvoering van de keerwand wordt meegenomen bij de nadere uitwerking van de 2e fase. De exacte inrichting wordt dan tevens met de tennisvereniging afgestemd.

Ten behoeve van de stedenbouwkundige inpassing van de meest noordelijke rij bebouwing aan de Botsestraat zal dit gebouw een geleding krijgen zoals ook bij grotere woonboerderijen in de omgeving het geval is: een kop of hoofdmoment, met een ondergeschikte romp. Daarbij volgt het verloop van de voorgevelrooilijn de richtingverdraaiing in de weg. Door deze opzet zal visueel-ruimtelijk geen sprake zijn van een rijtje woningen, wat minder passend is in het dorpslint, maar van een samengestelde bouwmassa met asymmetrische onderverdeling en een markante hoekoplossing bij de aansluiting van het plangebied op de Botsestraat.

Het hofje zal een vlakke inrichting krijgen met een gazon, enkele zitmogelijkheden en een cluster van bomen. Hierdoor krijgt het hofje een meer parkachtig karakter en kan het dienen als verblijfplaats voor de aanwonenden. Het doel van het plan is om het hofje vrij te houden van autoparkeren en in te richten als collectieve open ruimte voor de aanwonenden. Behoud van een open zichtrelatie en collectief gebruik van het hofje leiden tot de beoogde ruimtelijke samenhang. Rond de drie rijen woningen wordt derhalve zowel aan de voor- als achterzijde een lage haag aangeplant, waardoor een uniform beeld ontstaat en samenhang in het hofje. De aanplant van deze haag, alsmede de instandhouding zal in het bestemmingsplan en in een overeenkomst worden geborgd middels een verplichting. Ook aan de achterzijde die gericht is op de Morgenstraat zal een collectieve haag worden aangebracht, die leidt tot een samenhangende en passende overgang naar de sloot.

Verkeer/ontsluiting

De woningbouwlocatie zal voor autoverkeer uitsluitend ontsloten worden vanaf de Botsestraat. Daarnaast zal een calamiteitenontsluiting worden gerealiseerd naar de Morgenstraat. Deze aansluiting is gezien het profiel van de Morgenstraat niet geschikt als permanente autostraat en gelet op de verkeerscapaciteit van de aansluiting van de planlocatie op de Botsestraat niet nodig als reguliere ontsluiting. Deze ontsluiting kan echter wel een meerwaarde zijn als langzaamverkeersverbinding en calamiteitentoegang en wordt daarom voorzien als laagwaardige verbinding middels een duiker over de sloot.

Parkeren

Bij het beoogde bouwprogramma (14 woningen/senioren en 11 vrijstaande woningen) zijn op basis van de gemeentelijke norm 47 plaatsen benodigd. Deze worden gerealiseerd door bij de vrijstaande

woningen 1 parkeerplaats op eigen erf te realiseren. Aldus dienen 36 plaatsen in openbaar gebied te worden gerealiseerd. In het gebied worden daartoe 6 langsparkerplaatsen gerealiseerd en aan de rand van het gebied 30 plaatsen, verdeeld over kleinere parkeerclusters van 5 parkeerplaatsen, omgeven door Gelderse hagen. Door de parkeerclusters met haaksparkeren 5,5 meter diep te maken wordt het in- en uitrijden vereenvoudigd. De breedte van de straat kan hierdoor ook beperkt blijven, wat de kwaliteit van het dorpsgebied vergroot. Daarnaast is door toepassing van haaksparkeren het niet vereist een rondrijdende beweging te maken.

Beeldkwaliteit

Voor een goede ruimtelijke inbedding is het wenselijk om het stedenbouwkundige plan te ontwerpen als goede dorpsafronding met passende landschappelijke overgangen en goede aanhechting op het dorpslint Botsestraat. Evenzeer is het van belang dat bij de verdere planuitwerking een passende beeldkwaliteit wordt gerealiseerd. Dit geldt voor de bebouwing en voor de openbare ruimte, inclusief overgangen naar private ruimte. Hiervoor zijn in het stedenbouwkundig plan enkele beeldkwalitatieve uitgangspunten genoemd die gehanteerd zullen worden bij de uitwerking van de definitieve verkaveling en de bouwplannen. Alhoewel er voor fase 2 nog geen concreet stedenbouwkundig plan is uitgewerkt, zijn hier wel reeds beeldkwaliteitsvoorwaarden voor uitgewerkt om te waarborgen dat er voldoende ruimtelijke eenheid zal ontstaan tussen fase 1 en 2 en dat er gekomen wordt tot een algehele passende ruimtelijke uitstraling, gehorende bij de schaal, maar en sfeer van de dorpsrand.

De belangrijkste te hanteren uitgangspunten luiden als volgt:

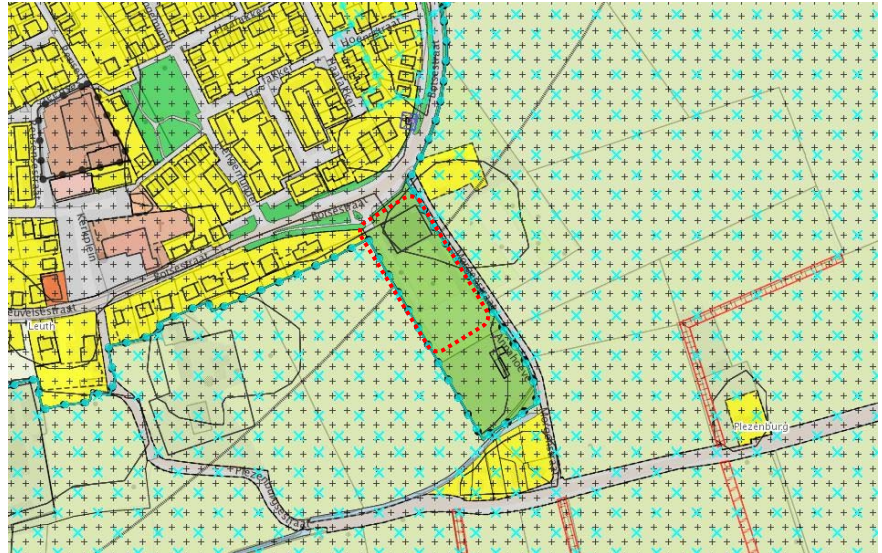
- lage goten (één bouwlaag), deels hogere goot (2 bouwlagen) en een kap;
- toepassen van traditionele materialen en kleuren;
- behoud van voldoende afstand tussen bebouwing en perceelsgrenzen;
- toepassing hagen als tuinafscherming.

1.3. Vigerende bestemmingsplannen

Bestemmingsplan Kern Leuth

Op onderhavige gronden vigeert het bestemmingsplan Kern Leuth, vastgesteld 22 oktober 2015. Dit plan is inmiddels onherroepelijk. Het betreft een conserverend bestemmingsplan, waarin voor het plangebied de geldende bestemming 'Sport' is overgenomen, inclusief het bestaande bouwvlak met een maximale toegestane bouwhoogte van 5 meter. Hierbij is overwogen dat voor deze locatie een separaat bestemmingsplan zal worden gemaakt voor deze ontwikkeling als de inrichting en de ontwerpen voor deze locatie goedgekeurd zijn.

Daarnaast zijn op de planlocatie een drietal archeologische dubbelbestemmingen opgenomen ('Waarde Archeologie - 1, 2 en 3), conform de gemeentelijke archeologische beleidskaart.



Kern Leuth (2015) (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4. Planproces

Voor de ontwikkeling van het plangebied is gekozen voor een gefaseerde planontwikkeling. Allereerst is een stedenbouwkundig plan ontwikkeld, dat getoetst is aan alle relevante aspecten, te weten flora en fauna, water en en welstandsaspecten..

Op 9 juni 2015 heeft het college ingestemd met het stedenbouwkundig plan (sbk-plan). Het sbk-plan is vervolgens in de periode van 24 juni t/m 4 augustus voor inspraak en overleg met het waterschap in procedure gebracht. Op 9 juli is een inloopbijeenkomst gehouden in het MFA-Leuth waar het sbk-plan en de voorlopige ontwerpen van de huurwoningen zijn gepresenteerd. De inloopbijeenkomst is goed bezocht en er zijn vele positieve reacties op het sbk-plan en de voorlopige ontwerpen ontvangen. Ook is toen door verschillende personen belangstelling getoond voor een kavel / vrijstaande woning in de 2^e fase van het plan.

Tegen het sbk-plan zijn geen zienswijzen ingediend.

De gemeenteraad heeft op 25 juni 2015 een coördinatiebesluit genomen tbv de realisatie van de fase 1 cq de 14 huurwoningen.

Hiermee wordt de voorbereiding en de bekendmaking van het bestemmingsplan, de aanvraag hogere grenswaarde Wgh en de omgevingsvergunning voor de realisatie van de 1^e fase met de bouw van de 14 huurwoningen in één procedure doorlopen.

De voorlopige ontwerptekeningen van de huurwoningen zijn voor welstandsadvies voorgelegd. Welstand heeft geadviseerd om op één

punt af te wijken van het sbk-plan, te weten de situering van de woningen gelegen aan de Botsestraat; de woningen zijn iets gedraaid, waardoor ze parallel aan de Botsestraat komen te liggen.

Voor de realisatie van de 2^e fase is een uitwerkingsverplichting opgenomen.

Het stedenbouwkundig plan, de advisering van welstand en het besluit van burgemeester en wethouders zijn als bijlage bij de toelichting gevoegd (*zie Bijlage 1: Vastgesteld stedenbouwkundig plan*)

Het vastgesteld stedenbouwkundig plan is op basis van nader flora en fauna onderzoek en overleg met het waterschap, enigszins aangepast vertaald in dit bestemmingsplan. De aanpassing betreft kortweg:

De landschappelijke inpassing:

De essenrij, gelegen aan de westzijde, bleek na onderzoek kwalitatief in een te slechte staat te zijn, om levensvatbaar te zijn na ophoging en herinrichting van het plangebied.

Echter, een goede landschappelijke inpassing én de bescherming van de vliegroute van vleermuizen, maakt de aanwezigheid van bomen en struweel aan de westzijde en bomen aan de zuidzijde noodzakelijk. In het landschappelijk inpassingsplan is aan de westzijde voorzien in de aanleg en instandhouding van struweel met overstaanders (bomen) en bomen aan de zuidzijde. In onderhavige bestemmingsplan is het beplantingsplan doorvertaald en zijn de bomen beschermd in het kader van het belang als vliegroute voor vleermuizen. Bovendien is het plangebied aan de westzijde iets verruimd, waardoor de groenstrook op een goede wijze kan worden ingepast.

(*zie Bijlage 2: Landschappelijke inrichting en Bijlage 3: Notitie landschappelijke inrichting*)

Het reguleren van de a-watergang aan de oostzijde en het waarborgen van een schouwpad van 1,5 m.

Aan de oostzijde van het plangebied zijn de gronden, die deel uitmaken van het talud van de watergang, bestemd tot Water. De direct aangrenzende gronden zijn aangeduid aan schouwpad. In de uit te werken bestemming is in de uitwerkingsregels opgenomen, dat een schouwpad van minimaal 1,5 m dient te worden gewaarborgd.

Het voorgaande heeft geleid tot een inrichtingsplan, dat de basis vormt voor de planontwikkeling. (*zie Bijlage 4: Inrichtingsplan*)

1.5. Leeswijzer

Na deze inleiding volgt een toets van het initiatief aan het meest relevante planologisch beleid. Daarna worden de planologisch en milieukundig relevante aspecten belicht. In de afsluitende hoofdstukken zijn de exploitatie en uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan toegelicht, de bestemmingsplanprocedure en is uitleg gegeven over de opzet van de bestemmingsplanregels en verbeelding.

2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk is het relevante beleidskader toegelicht. Vanwege de binnenstedelijke ligging en de beoogde woningbouw is met name het woningbouwbeleid van de verschillende overheden van belang, ondanks dat het hier geen grootschalige woningbouwlocatie betreft. Het meest relevante planologische beleidskader voor voorliggend initiatief is hierna samengevat.

2.1. Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. 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 laat het Rijk over aan provincies en gemeenten. Voorliggend initiatief tot herontwikkeling van een locatie binnen bestaand stedelijk gebied past binnen de SVIR.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van nationale en provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) respectievelijk provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

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

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.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. De ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen en vervangt de SER-ladder die vooral was toegespitst op bedrijventerreinen. De ladder kent 3 treden die achter elkaar worden doorlopen. Omdat de herontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied wordt opgelost ('inbreiding') worden 2 van de 3 treden doorlopen.

Trede 1: is er een regionale behoefte?

In de eerste trede draait het om de onderbouwing van de (regionale) ruimtebehoefte. Het plan voor de oprichting van 25 woningen in 2 fasen is opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma, dat is afgestemd met de Stadsregio en provincie. Het plan voor 25 woningen is regionaal afgestemd en voorziet voornamelijk in de lokale woonbehoefte.

Voor de periode na 2010 zijn nieuwe woononderzoeken uitgevoerd namelijk: het WoON 2012 met een zgn. oversampling (dit is een nader woonbehoefteonderzoek), een Socrates woningmarktverkenning (dit is een kwalitatieve woningmarktprognose) en een woningmarktanalyse (op basis van verhuiscbewegingen). Ook zijn er woningmarktbijsamelingen gehouden met marktpartijen, corporaties, gemeenten ca. Op basis van deze onderzoeken en bijsamelingen zijn woningmarktprofielen opgesteld door Atrivé (extern adviesbureau op het domein van wonen). Uit deze woningmarktprofielen komt naar voren dat er behoefte is aan huurwoningen (sociale huur en als de markt aantrekt geliberaliseerde huur) en dat de programma's van de gemeenten een overcapaciteit aan woningbouwplannen in het koopsegment hebben. Omdat we inmiddels 3 jaar verder zijn is er met de regio en provincie afgesproken dat de prognoses uit 2012 worden geactualiseerd. De verwachting is dat de actualisatie op basis van de Primos 2014 voor Berg en Dal gunstig gaat uitvallen (zie ook paragraaf 2.4 gemeentelijk beleid inzake het Woningbouw).

Met onderhavige ontwikkeling wordt ingespeeld op de huidige behoefte in het woonsegment door in de eerste fase 14 huurwoningen te realiseren (waarvan er 8 geschikt zijn voor ouderen en rolstoelgebruikers) en in de tweede fase 11 koopwoningen te ontwikkelen via een Collectief Particulier Ondernemerschap of uitgifte van kavels.

Trede 2: Is de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied en ligt in het bebouwingslint aan de zuidzijde van de Botsestraat van de kern Leuth. Hiermee voldoet het plan aan de voorwaarden uit de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Het plan in overeenstemming is met de Rijksladder voor duurzame verstedelijking.

2.2. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 is de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld, die op 18 oktober 2014 in werking is getreden. Dit 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.

Het vigerende provinciale woonbeleid is verwoord in de Omgevingsvisie Gelderland. De Regionale Woonagenda's hebben in het woonbeleid een prominente plaats gekregen.

In de woonagenda agenderen alle (relevante)partijen in een regio de regionale opgaven op het gebied van wonen. Het is de bedoeling dat de Woonagenda's ertoe bijdragen dat de aandacht meer komt te liggen op het in kaart brengen en aanpakken van de kwalitatieve opgaven en uitdagingen, zoals wonen en zorg, betaalbaarheid en duurzaamheid. Maar om aan de kwalitatieve vraagstukken toe te kunnen komen, moet meestal eerst de vraag naar de aantallen worden geregeld.

Volgens artikel 2.2.1.1 van de Omgevingsverordening worden in een bestemmingsplan nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma (KWP) successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio. Gedeputeerde Staten hebben per subregio de nieuwe Kwantitatieve opgave wonen vastgesteld, die het KWP 3 vervangen.

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. Nieuwe stedelijke functies in het buitengebied dienen te worden afgewogen in het licht van de Gelderse ladder voor duurzaam

ruimtegebruik. De Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik vervangt het beleid van de woningbouwcontour en de zoekzones.

De Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik, is een verbijzondering van de Ladder voor duurzame verstedelijking (Rijksladder), maar bevat voor onderhavige ontwikkeling geen wezenlijk afwijkende beoordeling dan op basis van de rijksladder. Derhalve wordt hier volstaan met de verwijzing naar de toelichting op de rijksladder.

Het voornemen heeft betrekking op het herontwikkelen van een bestaande bebouwde locatie, waarbij 25 woningen in 2 fasen worden gerealiseerd ter plaatse van het voormalige zwembad. Het plan is opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma, dat is afgestemd met de stadsregio en provincie en speelt in op de behoefte in het woonsegment. De planlocatie is gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied en daarmee buiten de Ecologische Hoofdstructuur. Het voornemen leidt niet tot aantasting van landschappelijke kernkwaliteiten, verbetert de ruimtelijke kwaliteit van de locatie en past daarmee in de Omgevingsvisie.

Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening Gelderland is door Provinciale Staten op 24 september 2014 vastgesteld ter vervanging van de Ruimtelijke Verordening Gelderland en op 18 oktober 2014 in werking getreden. De omgevingsverordening is geactualiseerd (juli 2015). Dit is een 1e actualisatie van de verordening over natuur en water. In de geconsolideerde versie zijn de wijzigingen verwerkt uit:

- het actualisatie plan Omgevingsverordening (december 2014) deel 1, vastgesteld door Provinciale Staten op 8 juli 2015;
- het besluit tot aanpassing begrenzing GNN en GO, vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 2 juni 2015.

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.

De planlocatie is niet gelegen in het Gelderse natuurnetwerk, een waardevol open gebied of Nationaal landschap. Wel ligt het plangebied binnen de in de Omgevingsvisie/Omgevingsverordening aangegeven Romeinse Limes. Het plan zal echter de historische samenhang en leesbaarheid van het landschap in relatie tot de betekenis voor de Romeinse Limes niet wezenlijk beïnvloeden. Voor het plangebied is derhalve uitsluitend de bepaling met betrekking tot nieuwe woonlocaties (artikel 2.2.1.1) van belang. Nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen kunnen slechts worden toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio.

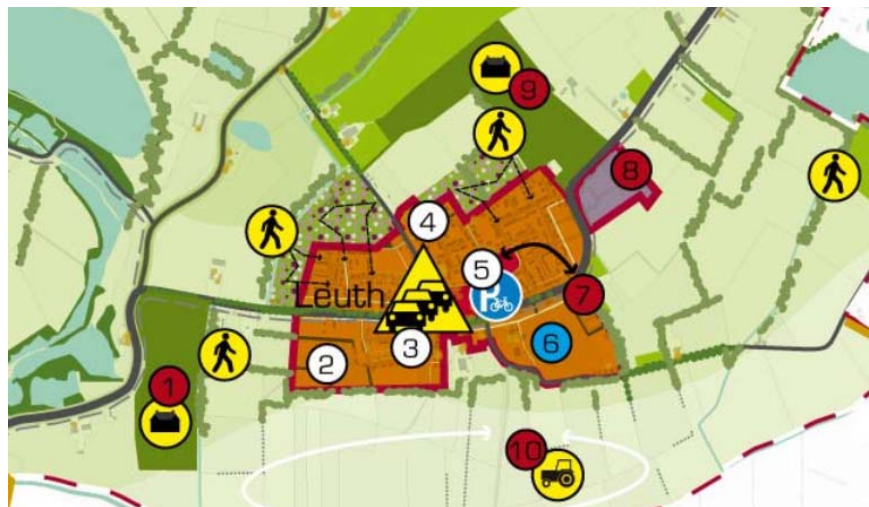
In het geldende regionale kwaliteitsprogramma (KWP3: 2010-2019) wordt de Stadsregio een netto woningbouwprogramma opgelegd van 26.000 woningen. De toevoeging van een woongebied met 25 woningen past binnen het KWP3.

De ontwikkeling van het voormalige zwembad tot een woongebied voor 25 woningen is opgenomen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma en afgestemd met de Stadsregio en provincie en leidt daarmee niet tot strijdigheid met de Omgevingsverordening (zie ook gemeentelijke paragraaf woningbouw). Bij deze ontwikkeling zijn geen provinciale belangen in het geding én de provincie ondersteunt deze ontwikkeling financieel middels een verstrekte subsidie uit het Impulsplan Wonen.

2.3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Buitengewoon Ubbergen

Op 6 oktober 2011 heeft de gemeenteraad van (voorheen) de gemeente Ubbergen (nu de gemeente Berg en Dal) de Structuurvisie Buitengewoon Ubbergen 2020 vastgesteld. Met deze structuurvisie geeft de gemeente 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 verbeelding Structuurvisie Buitengewoon Ubbergen

Leuth is in de structuurvisie getypeerd als een woondorp met veel 'standaardeengezinswoningen'. Hierdoor hebben delen van Leuth een eenzijdige uitstraling.

Op basis van het bouwprogramma zal de bevolkingsontwikkeling van Leuth stabiliseren. Voor Leuth is het gewenst om huishoudens met kinderen te huisvesten. Daarnaast vraagt de situering van seniorenwoningen (liefst dichtbij voorzieningen) aandacht. Nu liggen de seniorenwoningen niet altijd dichtbij voorzieningen.

De belevingswaarde en daarmee aantrekkingskracht van Leuth is gebaat bij het vergroten van variatie aan woonbuurten en woningen. Deze variatie biedt bewoners van het dorp de kans om binnen het dorp te blijven wonen, ook als hun huishoudens-situatie wijzigt. De gemeente wil zo inspelen op veranderende woonwensen, vanwege gezinsvorming, uit huis gaan van kinderen, gezondheid of inkomensverandering.

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

De gemeente stimuleert verhuizing van bedrijven en winkels die niet passen in het woongebied. Leegkomende bedrijfsbebouwing kan dan eventueel benut worden voor woningbouw.

De planlocatie is in de structuurvisie aangeduid als bestaand bebouwd gebied en daarnaast als mogelijke locatie voor realisering van een voorzieningencentrum als onderdeel van de ontwikkeling Leuth Zuid.

Eind 2011 is evenwel besloten dat realisering van een nieuw voorzieningencentrum op de planlocatie niet aan de orde is. Inmiddels is op de bestaande schoollocatie in het centrum van Leuth, het Kulturhus (multifunctionele accommodatie met het brede scholencomplex) gerealiseerd. In 2012 is daarom gestart met een haalbaarheidsonderzoek om de gronden ter plaatse van het voormalige Morgenbad tot een woningbouwlocatie te herontwikkelen.

Door de recessies, de stagnerende woningbouw en de veranderende woonbehoefte cq woningmarkt, is besloten om de herontwikkeling van Leuth-Zuid gefaseerd uit te voeren (lange termijn ontwikkeling). De locatie Morgenbad is in het gemeentelijk woningbouwprogramma opgenomen en het voorzieningencentrum is inmiddels gerealiseerd bij het centrum van Leuth. Het plan voor 25 woningen in 2 fasen leidt tot verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de locatie en draagt bij aan de verbetering van de leefbaarheid van de kern Leuth.

Woningbouwprogramma

Het stoplichtmodel

De subregio Nijmegen en omstreken, waartoe Berg en Dal behoort, hanteert voor het opnemen van woningbouwlocaties in het gemeentelijke woningbouwprogramma het zogenaamde stoplichtmodel. Doel van het stoplichtmodel is dat de lijst van groene projecten de basis is voor toetsing van plannen door de provincie. De door gemeenten gezamenlijk voorgestelde lijst wordt door de provincie in één samenhangend proces getoetst aan de provinciale kwantitatieve en kwalitatieve richtlijnen en aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Basis voor het stoplichtmodel zijn de planningslijsten die jaarlijks bij de provincie worden ingediend. Deze lijsten worden door elke gemeente bestuurlijk geaccordeerd. Het stoplichtmodel wordt gekoppeld aan deze lijst. Door jaarlijks subregionaal af te stemmen over de planningslijsten, met behulp van het stoplichtmodel, wordt de lijst jaarlijks geactualiseerd op basis van actuele analyses of prognoses.

De kleuren van het stoplichtmodel

Groene projecten

Een groen project is een project dat een gemeente op korte termijn wil realiseren en dat draagvlak heeft bij de gemeenten in de subregio en de provincie. Dat kan gaan om een (planologisch) harde en zachte plannen. Het project moet aan de volgende voorwaarden voldoen:

- Een project dat een programma heeft dat de gemeente graag wil realiseren, of waarvoor de gemeente de ruimte wil geven (zonder dat ze er grip op heeft).
- Het programma is besproken met de gemeenten in de subregio en sluit aan op de subregionale behoefte, zowel kwantitatief als kwalitatief (segment en woonmilieu).
- De locatie past binnen de ladder voor duurzame verstedelijking:
 - o omdat het bestemmingsplan is vastgesteld,
 - o of omdat de locatie besproken is met de provincie (en akkoord bevonden is).
- Start bouw binnen een termijn van 10 jaar (op dit moment voor 1.1.2025) is realistisch.

Daar waar de gemeente invloed heeft op de fasering van plannen, tellen voor de subregionale afstemming tot 1.1.2025 alleen die woningen mee die naar verwachting gerealiseerd worden voor 1.1. 2025. Bij de fasering wordt wel rekening houden met het totale programma voor de lange termijn.

Oranje projecten

Oranje projecten zijn projecten op locaties die gemeenten niet direct in ontwikkeling willen of kunnen nemen, maar waar wel de wens is om daar op korte of langere termijn woningbouw te realiseren. Deze projecten zijn onder te verdelen in drie groepen:

- Een project dat de gemeenten nog niet wil realiseren omdat het programma niet aansluit op de behoefte en de gemeente wil herprogrammeren. Dat kunnen projecten zijn op gemeentelijke gronden, maar ook particuliere ontwikkelingen waarbij onderhandelingen plaats (moet) vinden met de ontwikkelende partij.
- Projecten waarbij het programma niet aansluit op de huidige vraag, maar wel passen binnen de langer termijn behoefte. De gemeente wil uitstellen of faseren.
- Of start bouw is over minimaal 5 jaar (op dit moment na 1.1.2025) omdat de gemeente prioriteit geeft aan andere projecten.

Gemeenten hebben niet altijd grip op deze plannen omdat het ontwikkelingen zijn van een particuliere partij. In dat geval dient de gemeente zich maximaal in te zetten om de beoogde herprogrammering of fasering te realiseren. Oranje plannen kunnen zowel hard als zacht zijn. De omvang van de oranje plannen moet in verhouding zijn met de huishoudensprognose voor de langere termijn.

Rode projecten

Dit zijn projecten die op de planningslijst van 1.1.2013 staan, maar die een gemeente niet meer wil realiseren:

- Projecten die van de gemeentelijke planning zijn gehaald en waarvoor ook geen planologische basis meer is om tot realisatie over te gaan.
- Of het is een project dat de gemeente wil stopzetten, maar waarvoor nog juridische of planologische stappen gezet moeten worden om het plan daadwerkelijk uit de markt te kunnen nemen.

Voor deze categorie plannen spreken gemeenten, provincie en stadsregio een inspanningsverplichting af voor de te nemen maatregelen.

Of een plan juridisch hard of zacht is doet niet ter zake voor de indeling in het stoplichtmodel. In het stoplichtmodel kunnen gemeenten juridisch harde plannen op rood of oranje zetten. Deze plannen tellen dan niet meer mee in de toetsing van de regionale behoefte omdat gemeenten afspreken zich maximaal in te spannen om realisatie van deze plannen te voorkomen.

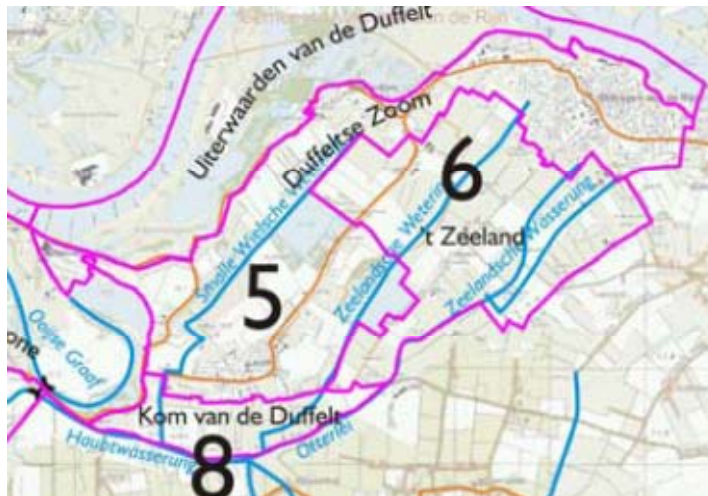
Voor alle gemeenten is afzonderlijk berekend hoeveel groene plannen zij kunnen hebben op basis van de Kwantitatieve opgave wonen tot 2025. In regionaal verband is afgesproken dat gemeenten deze groene plannen mogen ontwikkelen.

Gedeputeerde Staten hebben d.d. 9 juni 2015 ingestemd met de intergemeentelijke verdeling die is gemaakt op basis van de kwantitatieve opgave 2014 t/m 2024. Nog niet alle plannen die op de gemeentelijke woningbouwprogramma's op groen staan zijn afzonderlijk getoetst aan het ruimtelijke beleid van de provincie. Indien gemeenten groene plannen in procedure willen brengen dienen zij deze - in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening - aan onze afdelingen voor te leggen indien naast de aantallen nog andere provinciale belangen spelen.

Het woningbouwproject Morgenbad is door de gemeente opgenomen in het met de regio en provincie afgestemde regionale woningbouwprogramma. Daarin is het woningbouwproject Morgenbad opgenomen onder de Groene (te ontwikkelen) Plannen. De realisatie van de eerste fase van het woningbouwproject met 14 woningen is gepland voor de periode tot 2020. De tweede fase met 11 woningen is opgenomen voor de periode 2020 - 2025.

Landschapsontwikkelingsplan 2015-2025 "Landschap van iedereen!" Regionaal

De gemeenteraad van Berg en Dal heeft op 22 oktober 2015 het landschapsontwikkelingsplan 2015-2025 "Landschap van iedereen!" vastgesteld. Het plangebied valt in het LOP 2015-2025 onder deelgebied 5 Duffeltse Zoom.



Deelgebied 5

Kenmerken

De Duffeltse Zoom is het gebied met relatief hoge dynamiek met de dorpen Erlecom, Leuth, Kekerdorp en Millingen a/d Rijn. Het beslaat daarmee een groot deel van het binnendijkse gebied van de Duffelt. Leuth ligt op de stroomruggen van de Waal en was vanouds een dorp met akkerbouw en vrij veel fruitteelt. Inmiddels zijn enkele fruittelers plannen aan het maken voor nieuwe landgoederen, zodat wellicht meer verdichting gaat ontstaan en meer recreatieve infrastructuur met dorpsommetjes in het groen. Bij Leuth liggen ook twee door groen omzoomde kolken, de ene aan de Ooijse Graaf, de andere bij de Duffeltdijk. Aan de oostzijde ligt hier een bedrijventerrein waar nog wat uitbreiding voorzien wordt.

De plaatsen worden aaneengereggen door de dijk en de Bothsestraat, ingebed in tamelijk grootschalige landbouwgronden met veel akkerbouw en hier en daar hagen en bomen.

Kernkwaliteiten

Dit gebied is onderdeel van deelgebied 57 van de Bijlage Kernkwaliteiten van de Omgevingsvisie Gelderland.

- variabel, grotendeels agrarisch cultuurlandschap en natuurcomplexen, klei- en zandwoningen, grotendeels stroomruggen;
deze structuur wordt door de herontwikkeling van de zwembadlocatie niet aangetast.
- onderdeel van Nationaal Landschap Gelderse Poort;
- enige groen-blauwe en recreatieve dooradering;
de woningbouw ter plaatse van de beëindigde zwembadfunctie zal de bestaande dooradering, rust, licht of aansluiting op andere natuurzones niet frustreren.
- waarden voor water- en moerasvogels, vogels van cultuurland, vleermuizen, amfibieën, vissen, das, otter en bever;
Er worden geen moerassen of water aangetast door de ontwikkeling

en door de regenwaterbehandeling op locatie zal er geen effect zijn op waterstanden of waterkwaliteit. De beoogde ontwikkeling genereert uitsluitend binnen de kern meer of nieuwe verkeersbewegingen, zonder afwijkende risico's op verkeersslachtoffers onder de dieren. Er wordt geen (voor bijzondere vogelsoorten en de das geschikt) cultuurland aangetast door de ontwikkeling in oppervlakte, rust, donkerte, ruige structuurrijke plekken.

- leefgebied steenuil, leefgebied kamsalamander;
Er wordt geen oppervlakte moerassen of water aangetast door de ontwikkeling en ook geen ander waardevol leefgebied, zo blijkt uit onderzoek naar flora en fauna.
- landschappelijke vergezichten op zowel rivier als stuwwal;
Deze worden door de ontwikkeling niet geblokkeerd of visueel verstoord?
- hier en daar kleinschalige, historische landschappen met kolken, hagen en singels, knotwilgen, knotessen en oobos, oude boerderijen, etc.
Dergelijke cultuurhistorische landschapselementen worden door de ontwikkeling niet aangetast of teniet gedaan. Van waarde in het gebied zijn een bomenrij en enkele boomgroepen. De waardevolle groenelementen blijven in dit plan in voldoende mate behouden.
- rust, ruimte en donkerte;
De ontwikkeling binnen de kern van Leuth is als een reguliere dorpsontwikkeling aan te merken zonder onevenredige gevolgen voor rust, ruimte en donkerte.
- abiotiek: aardkundige waarden, kwel en grondwater, bodem;
De mogelijkheid van hemelwaterinfiltratie wordt op eigen terrein benut. Daarnaast wordt mede vanwege archeologie het terrein opgehoogd zodat de aantasting van (bodem-)waarden tot een minimum wordt beperkt.
- ecosysteemdiensten: recreatie, wateropvang en –afvoer;
Er vindt geen vermindering of verstoring van genoemde ecosysteemdiensten plaats.

Landschapsontwikkelingsvisie op het deelgebied

Door het grotendeels open en agrarische karakter van dit gebied zijn nieuwe ontwikkelingen veelal goed inpasbaar. Landschappelijk kunnen ze zonder veel moeite iets toevoegen. Zandwinningen zijn echter niet meer gewenst, omdat ze het landschap tot in de verre toekomst onbruikbaar maken. Landgoedontwikkeling kan, zeker rond de dorpen, leiden tot een prettiger woonomgeving en meer recreatiemogelijkheden dicht bij huis.

Tegelijkertijd biedt het ook meer aanknopingspunten voor beleving van de omgeving dan het monofunctionele agrarische landschap. Eventuele inpassing van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kan 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 moet 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. Ze bieden wel een fraai landschapsbeeld, zeker in de bloeiperiode en bieden levensmogelijkheden aan vlinders, bijen, vogels en zoogdieren, van veldmuis tot das, van hermelijn tot vleermuis. Bij Leuth dient in de eerste plaats aandacht te zijn voor het realiseren van een groene inpassing langs het bedrijventerrein. Hierin is voorzien bij de uitbreiding.

De (her-)inrichting tot woongebied vindt plaats binnen de kom van Leuth, evenwel aan de kernrand. Van belang is daarom vooral dat de dorpsrand ruimtelijk goed wordt ingepast en aansluit bij de kwaliteiten van het landschap. De voorgenomen landschappelijke inpassing is zorgvuldig.. Zo wordt aan de westzijde struweel met overstaanders aangeplant als beeldmerk in de dorpsrand en aan de oostzijde een deel van de bestaande boomgroepen behouden. Ook wordt aan de oostzijde de sloot behouden, die geschoond en geherprofileerd wordt. Voor de inpassing van parkeerplaatsen in de dorpsrand wordt gebruik gemaakt van de gebiedseigen Gelderse haag, waardoor geparkeerde auto's vanuit het landschap gezien goeddeels aan het zicht onttrokken worden.

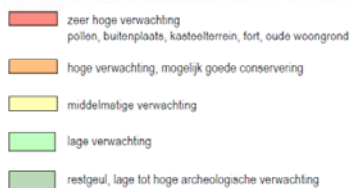
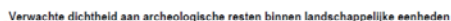
Bij de inrichting en bebouwing binnen het plangebied wordt er voldoende rekening gehouden met de landschappelijke inpassing.

Archeologie, cultuurlandschap en monumenten in de gemeente Ubbergen (RAAP – rapport, 2140)

In opdracht van (voorheen) de gemeente Ubbergen heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau in 2010 een actualisatie doorgevoerd van de archeologische beleidsadvieskaart van (voorheen) 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.

Ter plaatse van het plangebied wordt een zone weergegeven met een hoge archeologische verwachting. Tevens wordt ter plaatse van het plangebied een ‘Terrein van hoge archeologische waarde’ weergegeven. Voor een dergelijke zone geldt een archeologische onderzoeksverplichting wanneer daar bodemingrepen worden voorzien met een oppervlakte van meer dan 100 m² en een diepte van meer dan 0,3 meter beneden het maaiveld, zie verder paragraaf 3.7.



Zeer hoog voor archeologische resten uit met name de Late IJzertijd en later
Archeologische resten meestal afgedekt door een >50 cm dikke conserverende laag
en daardoor waarschijnlijk goed geconserveerd.

Hoog voor archeologische resten. Archeologische resten soms afgedekt door een >50 cm dikke conserverende laag en daardoor mogelijk goed geconserveerd.

Middelmatig voor archeologische resten. Archeologische resten soms afgedekt door een >50 cm dikke conserverende laag en daardoor waarschijnlijk goed geconserveerd.

Laag voor archeologische resten. Archeologische resten meestal afgedekt door een >50 cm dikke conserverende laag en daardoor waarschijnlijk goed geconserveerd.

Afhankelijk van omliggende verwachtingszones. Archeologische resten meestal afgedekt door een >50 cm dikke conserverende laag en daardoor waarschijnlijk goed geconserveerd.

Archeologie

benutzen mit dem geologischen Atlas. Auch werden



Beschermde rijksmonument. Voorafgaand aan planvorming is een wijzigingsvergunning vereist.

Streven naar duurzaam behoud. Voorafgaand aan planvorming archeologisch onderzoek vereist.

Streven naar duurzaam behoud. Vooralgaand aan planvorming archeologisch onderzoek vereist.

Streven naar duurzaam behoud. Voorafgaand aan planvorming archeologisch onderzoek vereist.

Vanwege de aanwezige archeologische waarden in het plangebied / wordt een dubbelbestemming Waarde-Archeologie opgenomen in het bestemmingsplan.

3. PLANOLOGISCH RELEVANTE ASPECTEN

3.1. 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 de oprichting van 25 woningen. Om inzicht te krijgen in milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse is een verkennend onderzoek uitgevoerd.

Door BOOT is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd conform NEN-5740 en NEN-5707. De rapportages van dit onderzoek is als *Bijlage 5: Bodemonderzoek* en *Bijlage 6: Bodemonderzoek asbest* aan deze toelichting toegevoegd.

Uit de resultaten van het onderzoek kan worden geconcludeerd, dat in de grond geen tot uitsluitend enkele (geringe) overschrijdingen van de achtergrondwaarden zijn aangetroffen.

De locatie is derhalve onverdacht en de milieu hygiënische kwaliteit vormt geen belemmering voor de bestemmingsplanwijziging.

3.2. 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. De waterparagraaf geeft een beschrijving van de beleidsuitgangspunten, waterhuishoudkundige situatie en wateropgaven in het plangebied, (motivatie van) meest geschikte oplossingen en ruimtelijke consequenties daarvan.

Huidig watersysteem

Bodemopbouw

Door BOOT is een verkennend bodemonderzoek (P15-0096-022) uitgevoerd en gerapporteerd. Uit de boringen blijkt dat er een deklaag aanwezig is bestaande uit klei op een zandpakket. Op een aantal plaatsen is op de deklaag een dunne (0,01-0,5 m) zandlaag aanwezig. Verwacht wordt dat dit de straatlaag is. De onderzijde van de kleilaag bevindt zich tussen 1,0 m-mv in het zuiden van het plangebied en 1,85 m-mv rond het voormalig zwembad. Onder de kleilaag bevinden zich matig fijn tot matig grove zandlagen. De onderzijde van de kleilaag bevindt zich op circa NAP +9,65 m rond het voormalig zwembad en NAP + 10,0 m in het zuidelijk deel.

Grondwater

De grondwaterstanden zijn niet bemeten in het plangebied. Op basis van gegevens uit Dinoloket is een inschatting gemaakt van de maatgevend hoogste grondwaterstanden. Op basis van de peilbuizen B40D0108 001 en B40D0151 001 wordt de maatgevend hoogste grondwaterstand op NAP + 9,60 m geschat. Tijdens milieukundig veldwerk in februari 2015 is de grondwaterstand gemeten op circa NAP +9,55 m.).

De ontwateringsdiepte (verschil tussen maaiveldhoogte en grondwaterstand) varieert in het plangebied van circa 1,8 m tot circa 1,30 m bij maatgevend hoogste grondwaterstanden.

Bij een toekomstige maaiveldhoogte bedraagt de ontwatering circa 2,3 m.

Oppervlaktewater

Ten oosten van de planlocatie, evenwijdig aan de Morgenstraat bevindt zich een A-watergang. Dit betreft een droogvallende watergang. De bodem ligt op circa NAP +10,00 m. Het streefpeil bedraagt NAP +8,70 m. De drooglegging tussen streefpeil van de A-watergang en toekomstig maaiveld bedraagt circa 3,30 m.

Hemelwater

Het hemelwater ter plaatse infiltreert momenteel veelal gewoon in de bodem, met uitzondering van het voormalige zwembadcomplex.

Natuurwaarden

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur en is niet gelegen in een hydrologische beschermingszone.

In of langs het plangebied zijn geen watergangen gelegen met een HEN- (hoogst ecologische norm) of SED- (specifiek ecologische norm) status, danwel een watergang die in het beïnvloedingsgebied van een HEN- of SED-watergang is gelegen.

Analyse infiltratiekansen

De kansen voor infiltratie van hemelwater zijn grotendeels afhankelijk van de ontwateringsdiepte en de doorlatendheid van de bodem.

De ontwateringsdiepte (afstand tussen maaiveld en grondwaterstand) in het plangebied is in de huidige situatie, en na ophogen voldoende. Er is voldoende ontwatering om in de ondiepe ondergrond hemelwater te infiltreren.

De doorlatendheid van de bodem is in de huidige deklaag onvoldoende. Deze kleilaag is onvoldoende doorlatend om hemelwater in te infiltreren. Doorbreken van de aanwezige kleilaag is noodzakelijk. Wanneer op particulier terrein de kleilaag doorbroken moet worden betekent dit grootschalig grondverzet in de archeologische vondstlagen. Op basis van

de archeologische rapportage wordt verwacht dat de kleilaag doorgraven is ter plaatse van het zwembad, en er daar derhalve geen archeologische vondsten worden verwacht. Derhalve wordt geadviseerd één centraal gelegen infiltratievoorziening te realiseren welke in hydraulische verbinding staat met de zandlaag onder de kleilaag.

In de bestaande situatie is een verhard oppervlak aanwezig van ca. (1.070 m² bebouwing + 2.665 m² verharding =) 3.735 m². De toename van het verhard oppervlak bedraagt (5.650-3.735=) 1.915 m². Er is daarbij geen rekening met de vrijstelling van het waterschap gehouden, omdat de gemeente een compensatie voor deze 500 m² verlangt.

Om de toename van het verharde oppervlak te compenseren, dient retentie te worden gerealiseerd. De gemeente geeft aan dat het verhard oppervlak van particulier terrein moet worden geïnfilteerd. In dat geval is de toename van verhard oppervlak klein, en hoeft er geen compensatie in het gebied gezocht te worden.

Geadviseerd wordt door BOOT (*zie Bijlage 7: Rapport waterhuishouding*) hemelwater in het plangebied niet op particulier terrein te infiltreren met afzonderlijke infiltratievoorzieningen. Dit vanwege de slechte doorlatendheid van de deklaag en de diepte van de kleilaag. Voorgesteld wordt in de centraal gelegen groenzone te infiltreren. Deze werkwijze levert het minste grondverzet in de archeologische zone op en de kleilaag is hier vermoedelijk reeds doorbroken.

Watertoets

Na het uitbrengen van de notitie op 24 maart 2015 is door de diverse betrokken partijen een werksessie gehouden om te komen tot een definitief inrichtingsplan of waterhuishoudingsplan. Op 6 mei 2015 is er een werkatelier gehouden. Hierbij waren de gemeente Berg en Dal, Waterschap Rivierenland, Pouderoyen en Zwartbol planontwikkeling & advies aanwezig. Uit het overlegverslag en de hierna volgende correspondentie zijn de volgende uitgangspunten afgeleid:

- Het uitgangspunt in de planfase met betrekking tot het ophogen van het terrein met 1 meter is met name ingegeven vanwege de hoge archeologische verwachtingswaarde en de uitgebrachte archeologische adviezen hierover.
- De zuidzijde van het plangebied is in archeologisch opzicht gevoeliger voor bodemwerkzaamheden dan het gedeelte waarop het zwembad staat. Geconstateerd is dat derhalve niet het totale terrein in zijn geheel met 1 meter hoeft te worden opgehoogd.
- Het principe vanuit de gemeente is om het hemelwater op eigen terrein op te vangen (bergen/infiltreren).
- Geconstateerd is dat het terrein/gebied droog is en ook de A-watergang doorgaans droog staat.

- Het voorstel is om geen wadi te realiseren in de centraal gelegen groenstrook.
- Er dient rekening gehouden te worden met de lager gelegen aangrenzende percelen van de tennisvereniging en het weiland.
- Het voornemen is om het talud aan de oostzijde vanaf de rand van de A-watgang door te zetten.
- Van het waterschap moet ontheffing worden verkregen om niet aan weerszijden van de watgang een schouwstrook te hebben van 4 meter.

Het waterschap is na overleg akkoord gegaan met het bouwen in de beschermingszone van de watgang, door het opnemen van een schouwpad met een beperkte breedte (1,5 m).

Op 11 februari 2016 is een watervergunning verleend voor het aanleg van een duiker, het lozen van hemelwater vanaf nieuw verhard oppervlak, het herprofilen van het talud van de a-watgang, het aanbrengen van een keerwand in de beschermingszone van de a-watgang en het mogen plaatsen van bergingen in de beschermingszone van de a-watgang.

Met het verlenen van de watervergunning zijn er geen belemmeringen vanuit het waterbelang voor het uitvoeren van het bestemmingsplan.

3.3. Geluid

Wegverkeerslawaaï

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient er, op basis van de Wet geluidhinder, onderzocht te worden of er sprake is van geluidsoverlast, in het bijzonder in verband met verkeer, spoor of bedrijven. De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor nieuw te bouwen woningen bedraagt 48 dB. Het plangebied is niet gelegen in de akoestische milieuzone van een spoorbaan of bedrijf, maar wel binnen de geluidzone van de Botsestraat (N-840).

Ten behoeve van het plan is een akoestisch onderzoek (*Bijlage 8. Akoestisch onderzoek wegverkeer*) verricht naar de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï op de nieuwe woningen. De rapportage van dit onderzoek is toegevoegd als bijlage bij deze toelichting.

In het onderzoek is met behulp van Standaard Rekenmethode 2 volgens het Reken- en Meetvoorschrift geluidhinder 2012 de gevelbelasting bepaald ten gevolge van het omliggende weggennet en getoetst aan de normstelling van de Wet geluidhinder.

Op basis van de resultaten van het akoestisch onderzoek kan worden geconcludeerd dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevels

van vijf woningen wordt overschreden, maar dat de maximaal hogere waarde van 63 dB niet wordt overschreden.

De weg is reeds voorzien van een stil wegdek. Het verlagen van de maximum snelheid is niet haalbaar. Afscherming van de woningen is op deze locatie eveneens niet haalbaar.

Voor de gevels van vier woningen dient daarom een hogere waarde te worden aangevraagd van 49 - 54 dB voor wegverkeer op de Botsestraat (N840), conform tabel III.2.

Uit nader onderzoek blijkt dat met geluidwerende voorzieningen aan de eisen uit het Bouwbesluit voor de geluidwering worden voldaan (ventilatie middels suskasten, kozijnen met een enkelvoudige kierdichting, akoestische dubbele beglazing), (*Zie bijlage 9: Geluidwerende voorzieningen woningen*)

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de realisatie van de nieuwe woningen, mits een hogere grenswaarde wordt vastgesteld.

Geluidsbelasting op woningen nabij tennisbanen

De woningen, die in de tweede fase zullen worden ontwikkeld, maken vooralsnog onderdeel uit van een uitwerkingsverplichting. Echter, in het kader van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting vanwege de direct aan de gronden grenzende tennisbaan. (*zie Bijlage 10: Geluidsbelasting tennisbanen*)

De tennisbanen mogen als gevolg van de nieuwbouw niet in de exploitatie worden beperkt. Daarnaast moet sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat nabij de woningen. Richtlijnen hiervoor zijn gegeven in de VNG brochure “Bedrijven en Milieuzonering”.

De afstand tussen de woningen en de tennisbanen voldoet niet aan de richtafstand van 50 meter uit “Bedrijven en Milieuzonering. Verdere toetsing voor het aspect geluid was daardoor noodzakelijk.

Op basis van de toepassing van de VNG brochure is inpassing mogelijk indien het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau niet hoger is dan 50 dB(A), dat is 45 dB(A) in de avondperiode. Onder de gebruikte uitgangspunten waarbij voor een goede ruimtelijke ordening stemgeluid wel wordt meegenomen, worden de gestelde grenswaarden voor de gemiddelde geluidniveaus (L_{Ar,LT}) op de gevel van de nieuw te bouwen woningen van 45 dB(A) in de avond, met 1 dB(A) overschreden.

Door het plaatsen van een scherm van 3,5 meter hoog wordt deze grenswaarde niet langer overschreden. Ook de grenswaarden

voor piekniveaus van 70 dB(A), inclusief maximale geluidniveaus van sportactiviteiten en stemgeluid worden niet overschreden.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid vanwege de tennisbaan geen belemmering vormt voor de realisatie van de nieuwe woningen binnen fase 2, mits een geluidscherm van 3,5 m hoog wordt geplaatst. In de uitwerkingsregels en op de verbeelding wordt de realisatie van het geluidscherm, indien en voor zover de tennisbaan bij uitwerking aanwezig is, gewaarborgd.

3.4. Bedrijven en milieuzonering

Vanuit het aspect 'goede ruimtelijke ordening' dient er 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. Het is mogelijk van deze normafstanden af te wijken, maar dan dient daar een onderzoek aan ten grondslag te liggen. Voorgaande 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 te realiseren woningen vormen in het kader van milieuzonering gevoelige objecten. Een woning is kwetsbaar voor hinder vanuit de omgeving. Ter plaatse dient derhalve sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. Hiervoor zijn de functies in de omgeving met hun milieubelasting beoordeeld.

Het plangebied wordt met name omringd door bestaande burgerwoningen. Deze kennen geen milieubelastend effect op de omgeving en zijn derhalve niet gezondeerd. Daarnaast geldt dat in de omgeving een aantal bedrijven cq. voorzieningen aanwezig zijn waarvoor een milieuzonering geldt, die hierna worden toegelicht. Dit betreft:

- Een biologische melkrundveehouderij op ca. 150 meter; dergelijke inrichtingen kennen conform de VNG publicatie een grootste indicatieve milieuzonering van 100 meter als gevolg van geur; daarnaast geldt een richtafstand van 30 meter ten behoeve van het aspect geluid en 30 meter ten behoeve van stof; in het kader van het geuraspect geldt hier op basis van de geurwetgeving een vaste afstandsnorm van 50 meter ten opzichte van de te realiseren woningen; de woningbouwlocatie voldoet aan de gestelde normafstanden;
- Een tenniscomplex (3 tennisbanen) op ca. 10 meter; dergelijke inrichtingen kennen conform de VNG publicatie een grootste indicatieve milieuzonering van 50 meter als gevolg van geluid.

De te bouwen woningen in de eerste fase bevinden zich op minimaal 100 meter afstand van het tenniscomplex en voldoen hiermee aan de richtafstanden. De te bouwen woningen in de tweede fase bevinden zich evenwel op slechts 15 meter afstand van de tennisbanen. Bij de uitwerking van de tweede fase zullen de noodzakelijke (geluidwerende) maatregelen nader worden uitgewerkt.

De effecten van de verlichting van de tennisbanen op het woongebied, dienen bij de uitwerking van het plan aantoonbaar ongeschikt te zijn, in elk geval dient het woon en leefklimaat van de woningen te worden gewaarborgd. De nadere invulling van de wijze waarop de verlichting zal zijn of worden ingericht in het kader van de planontwikkeling, is onderdeel van de uitwerkingsregels. In het kader van de uitvoerbaarheid zijn de mogelijke verlichtingsarmaturen onderzocht; voor de aan te brengen verlichting valt de lichthinder van de toe te passen armaturen binnen de grenswaarden (Omgevingszone E3 $E_v=10$ lux en $I=10.000$ Cd) zoals aangegeven door de NSVV in de richtlijn lichthinder,

Boomgaarden - agrarische spuitvrije zones

Mensen die op of in de buurt van een boomgaard wonen kunnen langdurig of kortdurend aan gewasbeschermingsmiddelen worden blootgesteld. De drift van gewasbeschermingsmiddelen die op de rondom het plangebied gelegen boomgaardpercelen wordt toegepast kan invloed hebben op het woon- en leefklimaat in het plangebied. Omgekeerd zou de introductie van een nieuwe of verplaatste gevoelige functie invloed kunnen hebben op de bedrijfsvoering van betreffende fruitteler.

In de ruimtelijke ordening wordt uitgegaan van een ruimtelijke scheiding tussen percelen waar gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast en woonbestemmingen. Dit is onder meer bedoeld om omwonenden te kunnen beschermen tegen de negatieve effecten van toegepaste gewasbeschermingsmiddelen.

De huidige wet- en regelgeving biedt geen eisen, normen en/of criteria door het beschermen van mensen of omwonenden die in de buurt van de toepassingslocaties zich bevinden, maar in Gelderland is het gebruikelijk in bestemmingsplannen een generieke regeling op te nemen, waarin bij een afstand van 50 meter vanaf gevoelige functies dient te worden getoetst of bespuiting van de boomgaarden niet tot een afbreuk aan het woon- en leefklimaat leidt.

Aan de oostzijde van het plangebied, aan de overzijde van de Morgenstraat bevindt zich achter het voormalig agrarisch bedrijf aan de Morgenstraat 6 nog een restant van een boomgaard (omvang ca 0,2 ha) op circa 15 meter afstand tot de woningbouwlocatie. Dit betreft evenwel een kleinschalige boomgaard, die niet meer bedrijfsmatig in gebruik is. Bovendien geldt momenteel ook reeds een belemmering voor de

betreffende boomgaard vanwege de geldende 'Sport-bestemming' op de planlocatie, dat ook als een gevoelige functie beschouwd dient te worden. Het voornemen leidt dan ook niet tot extra belemmeringen met betrekking tot het gebruik van bestrijdingsmiddelen ten behoeve van de bestaande boomgaard.

Andersom leidt de geringe afstand tot de bestaande boomgaard ook niet tot een extra belemmering voor het voorgenomen bouwplan.

Op basis van bovenstaande beoordeling kan worden geconcludeerd dat met de voorgenomen woningbouw 1^e fase wordt voldaan aan de afstandsnormen ten opzichte van de omliggende functie. Voor de woningbouw 2^e fase dient nog een nadere uitwerking plaats te vinden over de eventueel noodzakelijke maatregelen als gevolg van de nabijheid van het tenniscomplex (zowel voor de aspecten licht als geluid).

3.5. Geur

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.

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 mogelijkheden beperkt?

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 een individuele veehouderij op een geurgevoelig object. De achtergrondbelasting betreft de gebiedsbelasting: cumulatieve geurbelasting in een gebied als gevolg van de aanwezige veehouderijen.

De Wet geurhinder en veehouderij bevat normen en afstanden (artikel 3 lid 1 van de Wgv) die agrarische bedrijven moeten aanhouden ten opzichte van geurgevoelige objecten.

De voormalige 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 geuremissie **4,5 ou_E/m³** ter hoogte van een geurgevoelig object ter beoordeling van geuremissie van dieren waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld;
- Een maximale afstand van **50 meter** tussen de veehouderij en het geurgevoelig object voor dieren waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld (zgn. afstandsdieren).

Deze normen dienen eveneens gebruikt te worden ter beoordeling of er sprake is van een goed woon- en verblijfklimaat.

Het plangebied bevindt zich op 150 meter afstand van de dichtstbijzijnde (biologische) melkveehouderij.

Daarnaast valt uit de gemeentelijke gebiedsvisie op te maken dat er ten zuiden en oosten van Leuth sprake is van een voorgrondbelasting van maximaal 2 OU/m³ en het totale aantal geurgehinderde woningen in Leuth minder dan 10 bedraagt.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect geurhinder geen belemmering voor onderhavige planontwikkeling.

3.6. Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb), zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen. Dit hoofdstuk staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Het doel van titel 5.2 Wmb is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

1. er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
2. een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt, wat wil zeggen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde);
3. een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden, nadat de EU op 7 april 2009 derogatie heeft verleend.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is in de 'Regeling Niet In Betekenende Mate' vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Dit

geldt ook voor woningbouwprojecten van geringe omvang. Als er netto minder dan 1.500 woningen worden toegevoegd bij één ontsluitingsweg, wordt een project aangemerkt als zijnde Niet In Betekende Mate.

Het voornemen voorziet in zijn totaliteit in de realisering van 25 woningen en kan derhalve als NIBM worden beschouwd.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor onderhavige planontwikkeling.

3.7. Externe veiligheid

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid (Regeling externe veiligheid inrichtingen) 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.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in activiteiten waarin sprake is van veiligheidsrisico's voor de omgeving. De locatie zelf is aan te merken als een kwetsbaar object (toevoegen van woningen), conform het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Ten behoeve van de ontwikkeling van de structuurvisie Leuth Zuid is reeds een 'quickscan' uitgevoerd in het kader van externe veiligheid (memo Externe Veiligheid Quickscan plan Leuth Zuid, Arcadis, 6 augustus 2008). Uit de quickscan blijkt dat de nabijgelegen risicovolle transportassen en bedrijven geen beperkingen opleggen aan de ontwikkeling van het structuurvisiegebied.

Dit wordt bevestigd bij raadpleging van de provinciale risicokaart. In onderstaande afbeelding is een uitsnede hiervan weergegeven.



Uitsnede risicokaart (bron: www.risicokaart.nl)

Het aspect externe veiligheid werpt geen belemmeringen op voor de realisatie van woningen in het plangebied. Risicobronnen zoals Bevi-inrichtingen, leidingen en risicovolle transportassen zijn in de nabijheid van de planlocatie niet aanwezig. Het plangebied bevindt zich tevens ruim buiten de risicosfeer van enige risicobronnen.

3.8. Archeologie

Als gevolg van het gemeentelijke archeologiebeleid (zie beleidskader hoofdstuk 2) geldt ter plaatse van het plangebied een archeologische onderzoeksverplichting.

In 2008 en 2009 is er door RAAP in het kader van het 'Plangebied Leuth Zuidoost' reeds een Archeologisch Bureauonderzoek en een booronderzoek (IVO-Overig) uitgevoerd, dat mede betrekking had op onderhavig plangebied, alwaar ook 6 boringen zijn uitgevoerd. Zowel ten noorden als ten zuiden van het zwembad werden archeologische indicatoren aangetroffen, waaronder houtskool, botmateriaal, verbrande leem en aardewerkfragmenten. Op basis van dit onderzoek is geadviseerd om bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dieper dan 0,3 meter beneden maaiveld (ten zuiden van het zwembad) respectievelijk 0,7 meter beneden maaiveld (ten noorden van het zwembad) een archeologisch proefsleuvenonderzoek (IVO-P) te doen uitvoeren en/of om het terrein op te hogen. Tevens is geadviseerd om de ondergrondse sloopwerkzaamheden onder Archeologische Begeleiding te doen uitvoeren.

In navolging hierop is door SOB Research (Van den Bosch, 2015) een nader archeologisch advies opgesteld ten behoeve van onderhavig voornemen. (zie *Bijlage 11: Archeologisch advies*)

In het kader van de voorgenomen planontwikkeling wordt gestreefd naar archeologievriendelijk bouwen. Hiertoe zal overeenkomstig het eerder advies van RAAP, de bodem ter plaatse van het plangebied worden opgehoogd. Deze ophoging loopt uiteen van nihil aan de noordzijde (aansluiting Botsetraat) tot plaatselijk ongeveer 1 meter in de zuidelijke planhelft. De zuidzijde van het plangebied is immers in archeologisch opzicht 'gevoeliger' voor bodemwerkzaamheden dan het gedeelte waarop het zwembad staat. Met de (gedeeltelijke) ophoging wordt het risico op aantasting van de archeologische waarden zeer beperkt en is grotendeels het behoud in situ van de hier aanwezige archeologische waarden mogelijk. Naar verwachting zullen de archeologische vondstlagen bij de planrealisatie alleen verstoord kunnen worden ter plaatse van de sleuven voor de kabels en leidingen alsmede bij de ondergrondse sloopwerkzaamheden ter plaatse van het zwembad.

Op basis van de provinciale verordening, Artikel 2.7.6.2 'Beschrijving kernkwaliteiten Romeinse Limes' zijn de kernkwaliteiten van de Romeinse Limes omschreven: de Limes is de unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven voormalige (militaire) grens van het Romeinse Rijk. De Limes ligt naast de toenmalige loop van de Rijn met archeologische overblijfselen uit de periode 0 tot 400 na Chr. bestaande uit:

- forten (castella), burgerlijke nederzettingen (kampdorpen/vici) en grafvelden;
- militaire infrastructuur, bestaande uit wegen, waterwerken en wachttorens;
- scheepswrakken.

Een bestemmingsplan voor gronden die onderdeel uitmaken van de Romeinse Limes maakt geen activiteiten mogelijk die de kernkwaliteiten zoals bedoeld in artikel 2.7.6.2, eerste en tweede lid, aantasten. De toelichting op een bestemmingsplan bevat een beschrijving van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden, het door de gemeente te voeren beleid en de onderbouwing hiervan. De wijze waarop met eventuele veranderingen wordt omgegaan, wordt vervat in daartoe strekkende planregels in het bestemmingsplan.

Er wordt geadviseerd om bij de ondergrondse sloopwerkzaamheden ter plaatse van het zwembad onder Archeologische Begeleiding (protocol Opgraven) te doen uitvoeren alsmede bij de aanleg van kabel- en leidingsleuven, voor zover deze dieper worden aangelegd dan de geldende onderzoeksnormen (0,3 m -Mv ten zuiden van het zwembad en 0,7 m -Mv ten noorden van het zwembad). De bouwactiviteiten vinden plaats onder archeologische begeleiding. (zie *Bijlage 12: PvE archeologische begeleiding Morgenbad*) Ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden zal over het hele gebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' (1 resp. 2 en 3) worden opgenomen. Bij eventuele andere toekomstige bodemingrepen, dient de eventuele aantasting van waarden vooraf opnieuw onderzocht dient te worden.

3.9. 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.

De Plezenburgsestraat is een cultuurhistorisch waardevolle weg. Met het voornemen wordt de bestaande ligging van deze weg niet gewijzigd. De weg behoudt zijn landelijke karakter.

Binnen het plangebied of in de directe omgeving zijn geen overige cultuurhistorisch waardevolle elementen of structuren aanwezig die als gevolg van dit plan geschaad zouden kunnen worden. Meer algemeen is het van belang om de ontstaansgeschiedenis van de kern leesbaar te behouden en de ruimtelijke relatie tussen dorpsrand en buitengebied op een ruimtelijk en historisch verantwoorde wijze vorm te geven.

3.10. Natuurwaarden

Beschermde gebieden

Natura 2000, vogel- en habitatrictlijn

De planlocatie is op meer dan 1,5 km afstand gelegen van het Natura 2000 gebied 'Gelderse Poort'. Gezien deze afstand alsmede de aard en omvang van de voorgestane ontwikkeling, betreffende de herontwikkeling van een bestaande bebouwde locatie, aansluitend aan de kern Leuth wordt geen effect verwacht op de beschermingsdoelstellingen voor dit gebied.

Ecologische Hoofdstructuur (EHS, provinciale GNN en GO)

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van de EHS en heeft daarom geen negatief effect tot gevolg ten aanzien van deze beschermde gebieden.

Beschermde soorten

Op basis van de Flora en faunawet zijn diverse soorten planten en dieren beschermd. Het betreft een instandhoudingsdoelstelling op soortniveau. Aangezien niet op voorhand kan worden uitgesloten dat in het plangebied beschermde soorten aanwezig zijn, is een quickscan uitgevoerd

In de "Flora- en fauna-inspectie locatie Morgenbad te Leuth" (zie *Bijlage 13: Inspectie flora en fauna*) zijn de navolgende onderzoeksconclusies opgenomen:

Slopen gebouw: geen beperkingen

Omdat er geen vaste rust- en verblijfplaatsen van beschermde dieren in het te slopen gebouw aanwezig zijn, hoeft er bij de sloop van het gebouw verder geen rekening met de Flora- en faunawet te worden gehouden.

Vleermuizen: geleiding behouden

De rij zomereiken en de rijen (knot)essen dienen mogelijk als geleiding voor vleermuizen. Een vaste vliegroute van vleermuizen is streng

beschermde onder de Flora- en faunawet. De rij zomereiken en de rijen (knot)essen verbinden dezelfde boomlanen buiten het plangebied met elkaar. Het is de bedoeling dat de rij zomereiken grotendeels zal worden gekapt.

Nadat de Flora en Fauna-inspectie had plaatsgevonden, werd duidelijk dat ook de rij essen gekapt zullen moeten worden. De kwaliteit van de rij essen is zodanig slecht, dat de bomen het ophogen van het plangebied niet zullen overleven. Echter, gezien het belang van de bomenrij voor de geleiding van vleermuizen, dient ter plaatse een volwaardig alternatief te worden geboden.

Daarom wordt aan de westzijde naast een landschappelijke inpassing in de vorm van struweel, ook nieuwe essen (overstaanders) geplant. De bomen worden in de boommaat 20-25 aangebracht.

Doordat de (nieuwe) rij essen de gedeeltelijke functie van de rij zomereiken als geleiding zal overnemen, blijft de vaste vliegroute voor vleermuizen intact. De rij zomereiken wordt daardoor in het kader van de Flora- en faunawet niet als een vaste rust- en verblijfplaats van vleermuizen gezien.

Het meest zuidelijke deel van de westzijde wordt uitsluitend ingericht met struweel. Hierdoor ontstaat er een onderbreking van circa 22 meter; deze afstand is door vleermuizen nog goed te overbruggen (doorgaans gaat men bij vaste vliegroutes van vleermuizen uit van een maximale onderbreking van 30 meter).

Ook aan de zuidzijde van het plangebied worden bomen aangeplant; deze drie bomen staan op een bepaalde afstand in een lijn, waardoor ze als 'hopover' gebruikt kunnen worden in de vliegroute van vleermuizen. Deze bomen voorzien daarmee in een dubbele functie; landschappelijke inpassing en een natuurlijke faunapassage.

Wegens het mogelijke voorkomen van vogelnesten tijdens het broedseizoen, is het uiteraard zaak de te kappen bomen buiten het broedseizoen (dus buiten de periode 15 maart – 15 juli) te kappen. Omdat hiermee schade aan vogelnesten, eieren of jonge vogels wordt voorkomen, hoeft er voor vogels geen ontheffing te worden aangevraagd.

Rekening houden met algemeen beschermde soorten

Voor het vernietigen van holen etc. en verstoren van beschermde zoogdieren en amfibieën van de categorie 'algemene soorten' voor ruimtelijke ingrepen, bestaat een vrijstelling op grond van 'AMvB artikel 75' van de Flora- en faunawet (Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, 2005). Er hoeft daarom geen ontheffing te worden aangevraagd.

De in de Flora- en faunawet genoemde 'algemene zorgplicht' is ook op beschermde soorten uit de categorie 'algemene soorten' van toepassing.

Beschermde diersoorten (ook die van de categorie 'algemene soorten') die tijdens het verwijderen van vegetatie en het vergraven van grond worden aangetroffen, moeten direct worden gevangen en in het aangrenzende gebied worden vrijgelaten.

Geconcludeerd wordt dat de Flora en faunawet de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet beperkt.

3.11. Verkeer en parkeren

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

Verkeer

Ten aanzien van de verkeersstructuur kan worden gesteld dat het planvoornemen niet leidt tot een significante wijziging ten opzichte van de bestaande situatie. De woningbouwlocatie wordt ontsloten via de Botsestraat. Aan de Morgenstraat wordt een calamiteitenontsluiting gerealiseerd middels een duiker over de sloot, die tevens als langzaamverkeersverbinding kan dienen naar de Morgenstraat.

Ten aanzien van de prognose van de verkeersintensiteiten van de totale woningbouwontwikkeling wordt er (indicatief) uitgegaan van in zijn totaliteit circa 200 extra verkeersbewegingen per etmaal. Deze verkeersstroom is als beperkt te beschouwen en past binnen de verkeerscapaciteit van de Botsestraat.

De ontwikkeling zal niet tot verkeerskundige knelpunten leiden.

Parkeren

Conform het gemeentelijke parkeerbeleid dient binnen het plangebied te worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

Het voornemen is afgestemd op de gemeentelijke parkeernorm. Bij het beoogde bouwprogramma (14 woningen/senioren en 11 vrijstaande woningen) zijn op basis van de gemeentelijke norm 47 plaatsen benodigd. Deze worden gerealiseerd door bij de vrijstaande woningen 1 parkeerplaats op eigen erf te realiseren. Daarnaast dienen er 36 plaatsen in openbaar gebied te worden gerealiseerd. In het gebied worden daartoe 6 langsparkerplaatsen gerealiseerd en aan de rand van het gebied 30 plaatsen, verdeeld over kleinere parkeerclusters van 5 parkeerplaatsen met haaksparkeren.

3.12. Conclusie

De in dit hoofdstuk behandelde relevante planologische en milieukundige criteria leiden niet tot belemmeringen voor de in dit bestemmingsplan opgenomen bouw- en gebruiksmogelijkheden.

4. PLANEXPLOITATIE EN UITVOERBAARHEID

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van een bouwplan als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening mogelijk. Dit bouwplan betreft de bouw van 25 woningen.

Op grond van artikel 6.12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient bij vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vastgesteld te worden, als op de in het plan begrepen gronden een bij Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) aangewezen bouwplan voorgenomen is. Hetzelfde artikel bepaalt verder dat deze verplichting niet geldt indien het verhaal van de kosten, genoemd in de artikelen 6.2.3 tot en met 6.2.5 Bro, op een andere wijze is geregeld en het stellen van locatie-eisen niet noodzakelijk is.

In het kader van onderhavige planprocedure is met de initiatiefnemer een overeenkomst gesloten waarin privaatrechtelijk afspraken zijn vastgelegd. Het kostenverhaal is derhalve anderszins verzekerd. Hierdoor is er geen exploitatieplan nodig.

Algemene (procedure)kosten die uit het project voortvloeien worden ten laste gebracht van initiatiefnemer. Daarnaast zijn in een anterieure overeenkomst alle op de initiatiefnemer te verhalen kosten opgenomen met betrekking tot de realisatie van het plan, waaronder de kosten voor de amovering van het voormalig zwembadcomplex, de bouw van de woningen en de inrichting van de openbare ruimte bij het plangebied. Hiervoor heeft de provincie in juni 2014 subsidie toegekend uit het Impulsplan Wonen. Aan de planherziening zijn derhalve geen kosten verbonden voor de gemeente.

Doordat in de gesloten anterieure overeenkomst eveneens is geregeld dat eventuele tegemoetkomingen in planschade door gemeente op de initiatiefnemer kunnen worden verhaald, is de economische uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan gewaarborgd.

Impulsplan Wonen

Voor de realisatie van de herontwikkeling van de locatie Morgenbad te Leuth is zoals hiervoor aangegeven op 27 februari 2014 een realiseringsovereenkomst gesloten. Om de realisatie haalbaar te maken is een subsidie aangevraagd op basis van het Impulsplan Wonen. De provincie heeft op 18 juni 2014 de aangevraagde subsidie toegekend. De subsidie is toegekend voor:

- de sloop van het zwembad

- de bouw van 14 huurwoningen
- de inrichting van de openbare ruimte. Hierdoor is de realisatie financieel uitvoerbaar geworden.

De Robuuste Investeringsimpuls heeft als doel de Gelderse economie op korte termijn een impuls te geven. Om die reden is de leveringsverplichting opgenomen tot het daadwerkelijk uitvoeren van de activiteiten. De activiteiten waarvoor subsidie is verleend, moeten binnen anderhalf jaar na datum van het besluit starten en binnen drie jaar in hun geheel zijn uitgevoerd/afgerond (uiterlijk juni/juli 2017).

5. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

5.1. Inspraak en vooroverleg

Het stedenbouwkundig plan heeft overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening voor iedereen 6 weken ter inzage gelegen op het gemeentehuis, van 24 juni 2015 t/m 4 augustus 2015. In deze periode is op donderdag 9 juli een inloopbijeenkomst georganiseerd. Bovendien heeft ambtelijk overleg plaatsgevonden met onder andere provincie en waterschap.

De inloopbijeenkomst is goed bezocht en er blijkt veel belangstelling voor de te realiseren huurwoningen (met name voor senioren) te zijn. Er zijn overigens géén inspraakreacties ingediend.

5.2. Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan wordt op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in het kader van de zienswijzen gedurende 6 weken voor een ieder ter visie gelegd.

Te zijner tijd zullen eventueel ingediende zienswijzen bij de besluitvorming worden betrokken.

6. JURIDISCHE TOELICHTING

6.1. Algemeen

De Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (hierna SVBP 2012) maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Dit geldt met name voor de wijze waarop het bestemmingsplan is gestructureerd en technisch is opgebouwd. Het bestemmingsplan kern Leuth, dat voor het grootste deel van onderhavig plangebied het vigerende bestemmingsplan is, is volgens deze standaard opgezet. Om niet alleen de structuur van het nieuwe bestemmingsplan kern Leuth te volgen maar ook zo veel als mogelijk de inhoudelijke opzet, is ervoor gekozen om voorliggend bestemmingsplan waar mogelijk te baseren op de regels uit het ontwerpplan kern Leuth. Wel zijn, daar waar het beeldkwalitatieve karakter en de functionele invulling van het woongebied hiertoe aanleiding geeft, de regels op onderdelen aangepast en afgestemd op het gewenste karakter. Hierna is toegelicht op welke wijze de regels zijn vormgegeven ten behoeve van de nieuwe ontwikkelingen.

6.2. Bestemmingsregels

Uitgangspunt is een globaal en flexibel bestemmingsplan, bestaande uit een beperkt aantal bestemmingen. De globaliteit en flexibiliteit kunnen gaandeweg de bestemmingsplanprocedure worden verfijnd, mocht daar op basis van nadere uitwerkingen aanleiding voor zijn. Het ontwerp bestemmingsplan richt zich op de volgende bestemmingen:

- Algemeen:
Ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied worden de gronden opgehoogd. Om te voorkomen dat discussie ontstaat over de term 'afgewerkt terrein', is aan de wijze van meten een peilmaat toegevoegd, zijnde de hoogten + NAP. De genoemde +NAP maatvoering is afkomstig van het inrichtingsplan.(zie Bijlage 4)
- Wonen-3 :
Deze bestemming heeft betrekking op de 1e fase van het voornemen, waarin maximaal 14 rijwoningen gebouwd worden. Hiertoe is een woonbestemmingsvlak met daarbinnen een drietal bouwvlakken op de verbeelding opgenomen, overeenkomstig het stedenbouwkundig plan. Per bouwvlak is een maximaal aantal wooneenheden op de verbeelding opgenomen van 4 respectievelijk 6 woningen, waarbij tevens de bouwwijze 'aaneengebouwd' is vastgelegd op de verbeelding. Daarnaast is een zone 'bijgebouwen' aangegeven, waarbinnen eventuele bijgebouwen opgericht mogen worden.

Het stedenbouwkundig plan gaat uit van de aanleg van een haag, als erfafscheiding. Deze haag is ook op de verbeelding aangeduid en in de regels opgenomen. De regels verplichten tot het aanleggen van de haag, alvorens gebruik gemaakt kan worden van de woning.

- Wonen – uit te werken:
Deze uitwerkingsverplichting heeft betrekking op de 2^e fase van het voornemen. Ter plaatse wordt planologisch ruimte geboden aan realisering van 11 vrijstaande danwel twee-onder-een-kap woningen. Hierbij gelden in ieder geval als stedenbouwkundige randvoorwaarden, een maximaal toegestane goot- en bouwhoogte van 3,5 respectievelijk 8 meter alsmede een minimale dakhelling van 35 graden; bovendien dient het uitwerkingsplan te voorzien in een goede landschappelijke inpassing. En dient het uitwerkingsplan regels te bevatten ter borging van de landschappelijke inpassing. In het borgen van de vliegroute voor vleermuizen is reeds voorzien door de gebiedsaanduiding 'overige zone – beschermingszone flora en fauna'.
- De aanwezigheid van de tennisbanen aan de zuidzijde van het plangebied, vraagt om een regeling in het uitwerkingsplan met betrekking tot geluid (verplichting tot aanleg geluidscherm) en licht (onderbouwd aantonen dat sprake is van een zodanige verlichting, dat het woon en leefklimaat van de nieuwe woningen kan worden gewaarborgd)
- Alvorens uit te kunnen werken, dient het volgende te worden overlegd: een door burgemeester en wethouders goedgekeurd inrichtingsplan voor de openbare ruimte met bijbehorende detailuitwerkingen en profielen, en, een door burgemeester en wethouders goedgekeurd landschapsplan.
- Verkeer:
De ontsluiting en parkeren ter plaatse van de woonstraat zijn als zodanig bestemd.
- Groen:
De openbare groenvoorzieningen zijn als groen bestemd. Binnen het plangebied is de landschappelijke inpassing als volgt geborgd: de landschappelijke – groene – aankleding (struweel aan west en zuidzijde, bestaand groengebied aan noordoostzijde) is bestemd als 'Groen'; de bomenrij aan de west en zuidzijde heeft - naast een landschappelijke inpassing ook een ecologische functie: de bomen maken deel uit van de vliegroute van vleermuizen. De bestemming ligt op de gronden direct grenzend aan de aan de oostzijde gelegen A- watergang. Met het waterschap is overeengekomen dat de beschermingszone aan de zijde van het plangebied niet meer dan 1,5 m bedraagt. Deze beschermingszone

is in de vorm van de aanduiding 'specifieke vorm van water – schouwpad' op de verbeelding aangegeven.

Aan de noordoostzijde van het plangebied zijn eveneens waardevolle bomen aanwezig. Ook deze bomen worden beschermd. Deze bomen zijn uitsluitend landschappelijk waardevol.

Om de bomen met een ecologische functie afdoende te kunnen beschermen, is een gebiedsaanduiding opgenomen: *overige zone – beschermingszone flora en fauna*. Deze gebiedsaanduiding ligt zowel op de groenbestemming als op de bestemming 'Wonen- uit te werken'. Voor de gronden binnen deze aanduiding geldt dat een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden in de vorm van afgraven van gronden en rooien van bomen.

- Groen – Landelijk groen
De bestemming ligt op de gronden direct grenzend aan de aan de oostzijde gelegen A- watergang. Met het waterschap is overeengekomen dat de beschermingszone aan de zijde van het plangebied niet meer dan 1,5 m bedraagt. Deze beschermingszone is in de vorm van de aanduiding 'specifieke vorm van water – schouwpad' op de verbeelding aangegeven. Om het karakter van het schouwpad te onderstrepen, zijn deze gronden bestemd als 'Groen – Landelijk groen'. Dit betekent dat de gronden geen onderdeel uitmaken van het door de gemeente te onderhouden openbaar groen.
- Water.
De aan de oostzijde gelegen A-watergang dient als zodanig te worden beschermd; derhalve hebben deze gronden de bestemming 'Water'.