

**Gemeente Berg en Dal**

**Bestemmingsplan Bredestraat 34 Leuth**

## Toelichting bestemmingsplan

**Gemeente:** Berg en Dal  
**Locatie:** Bredestraat 34, 6578 AV Leuth  
**Opgesteld door:** Tempel-advies  
**Datum:** 21-7-2023

## Inhoudsopgave

|       |                                                             |    |
|-------|-------------------------------------------------------------|----|
| 1.    | Inleiding                                                   |    |
| 1.1   | Aanleiding en doelstelling                                  | 2  |
| 1.2   | Plangebied                                                  | 2  |
| 1.3   | Vigerend bestemmingsplan                                    | 2  |
| 1.4   | Leeswijzer                                                  | 3  |
| 2.    | Plangebied en planontwikkeling                              | 4  |
| 2.1   | Beschrijving omgeving, ruimtelijke en functionele structuur | 4  |
| 2.2   | Beschrijving planontwikkeling                               | 4  |
| 3.    | Beleidskader                                                | 5  |
| 3.1   | Nationaal beleid                                            | 5  |
| 3.1.1 | Nationale Omgevingsvisie                                    | 5  |
| 3.1.2 | Besluit algemene regels ruimtelijke ordening                | 5  |
| 3.1.3 | Ladder voor duurzame verstedelijking                        | 5  |
| 3.1.4 | Wet Natuurbescherming: gebiedsbescherming                   | 5  |
| 3.2   | Provinciaal beleid                                          | 7  |
| 3.2.1 | Omgevingsvisie Gaaf Gelderland                              | 7  |
| 3.2.2 | Omgevingsverordening                                        | 7  |
| 3.2.3 | Ganzenrustgebied                                            | 8  |
| 3.3   | Beleid Waterschap                                           | 9  |
| 3.3.1 | Kaderrichtlijn water                                        | 9  |
| 3.3.2 | Waterbeheerprogramma 2022-2027                              | 9  |
| 3.3.3 | Keur Waterschap Rivierenland                                | 10 |
| 3.4   | Gemeentelijk beleid                                         | 10 |
| 3.4.1 | Structuurvisie Buitengewoon Ubbergen 2020                   | 10 |
| 3.4.2 | Beleidsnotitie Functieverandering Buitengebied              | 11 |
| 3.4.3 | Voorbeeldenboek voor ruimtelijke initiatieven               | 13 |
| 3.4.4 | Duurzaamheid en klimaatadaptie                              | 13 |
| 4.    | Milieu- en omgevingsaspecten                                | 14 |
| 4.1   | Hindergevoelige functies binnen het plangebied              | 14 |
| 4.2   | Geluidshinder                                               | 14 |
| 4.3   | Archeologie                                                 | 14 |
| 4.4   | Cultuurhistorie                                             | 16 |
| 4.5   | Ecologie                                                    | 17 |
| 4.6   | Bodem                                                       | 18 |
| 4.7   | Waterhuishouding                                            | 18 |
| 4.8   | Externe veiligheid en leidingen                             | 18 |
| 4.9   | Verkeer en parkeren                                         | 20 |
| 5.    | Uitvoerbaarheid                                             | 21 |
| 5.1   | Economische uitvoerbaarheid                                 | 21 |
| 5.2   | Maatschappelijke uitvoerbaarheid                            | 21 |
| 6.    | Procedure                                                   | 22 |
| 6.1   | Overleg                                                     | 22 |
| 6.2   | Inspraak                                                    | 22 |
| 6.3   | Ontwerpfase                                                 | 22 |
| 6.4   | Vaststellingsfase                                           | 22 |

### Bijlagen:

1. Landschappelijke inpassing
2. Stikstofberekening (Aerius)
3. Natuurtoets
4. Rekenblad Groene Ontwikkelzone
5. Digitale watertoets
6. Archeologisch vooronderzoek
7. Verkennend bodemonderzoek
8. Te slopen gebouwen

# 1. INLEIDING

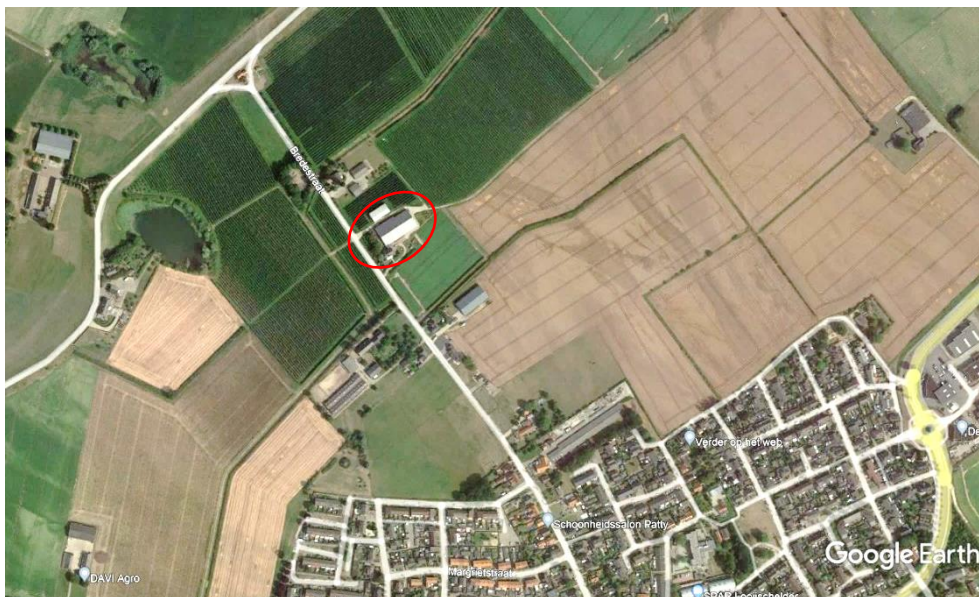
## 1.1 Aanleiding en doelstelling

Initiatiefnemers hebben een fruitbedrijf met een grote fruitschuur en opslagloods. Het bedrijf wordt beëindigd en er wordt ruimte-voor-ruimte toegepast. De bedrijfsopstallen worden gesloopt en hiervoor in de plaats worden twee woningen gebouwd. De één-erf gedachte wordt gehanteerd waarbij de nieuwe woningen landschappelijk gezien ondergeschikt zijn aan de hoofdwoning. Tempel-Advies heeft op 10 maart 2020 een principeverzoek ingediend bij het college van B&W van de gemeente Berg en Dal. Op 19 mei 2020 heeft de Beleidsmedewerker Ruimte aangegeven dat de gemeente in principe wil meewerken aan dit verzoek, mits aan de beleidsvoorwaarden van de gemeente wordt voldaan.

Voor het toepassen van ruimte-voor-ruimte is een bestemmingswijziging vereist. Voorliggend bestemmingsplan betreft de planologische verantwoording voor het initiatief.

## 1.2 Plangebied

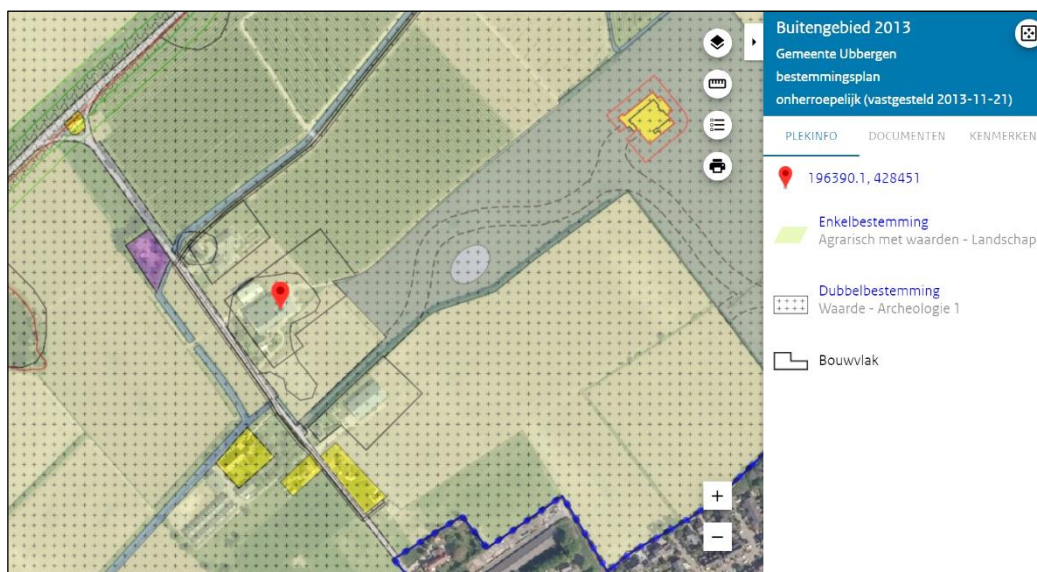
Onderstaande luchtfoto geeft de ligging van het plangebied weer in haar omgeving. Ten zuiden van de locatie ligt op ca. 400 meter afstand het dorp Leuth. Aan weerszijden liggen agrarische bedrijven. Aan de achterzijde van het bedrijf is een nieuw landgoed met nieuwe natuur bestemd, dit is evenwel nog niet opgericht. Verder zijn agrarische gronden aangrenzend.



## 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Vigerend voor de planlocatie is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'. Dit bestemmingsplan is op 21 november 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van Ubbergen. De betreffende locatie heeft de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap 2' en dubbelbestemming 'Archeologie 1'. Zie onderstaande plattegrond met aangegeven de plek van de planlocatie.

Het bestemmingsplan kent geen wijzigingsbevoegdheid om de bedrijfsbestemming om te zetten naar een woonfunctie en daarbij nieuwe woningen toe te staan. De gewenste ontwikkeling moet buitenplannen worden geregeld. Leidend hiervoor is de beleidsnotitie 'functieverandering buitengebied' uit 2013 en er werd getoetst aan het 'voorbeeldenboek voor ruimtelijke initiatieven in het buitengebied van de gemeente Berg en Dal'.



## 1.4 Leeswijzer

In deze toelichting op het bestemmingsplan wordt na dit inleidende hoofdstuk in hoofdstuk 2 ingegaan op het plangebied en het initiatief. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het beleid van de verschillende overheden omschreven. In hoofdstuk 4 wordt het initiatief getoetst aan de relevante milieu- en omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt de maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid omschreven. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de procedure.

## 2. PLANGEBIED EN PLANONTWIKKELING

### 2.1 Beschrijving omgeving, ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied bestaat uit een agrarisch bouwperceel. Het maakt deel uit van het buitengebied van de gemeente Berg en Dal. Het plangebied ligt tussen het dorp Leuth aan de zuidzijde en de Duffeltdijk aan de noordzijde. Het is een overwegend agrarisch gebied met veel fruitteelt. Aan de noordoostzijde direct grenzend aan het plangebied is een nieuw landgoed voorzien.

### 2.2 Beschrijving planontwikkeling

Op de locatie staat een fruitbedrijf met twee bedrijfsgebouwen en een woning. Deze woning is verhoogd gebouwd op een kenmerkende woerd (terp). De twee loodsen staan op lager niveau. Het is de bedoeling de twee loodsen te slopen en hiervoor in de plaats twee schuurwoningen te bouwen. Op basis van de éénerf-gedachte worden de twee nieuwe woningen zodanig gesitueerd dat er een compact erf ontstaat. Er komen geen losse bijgebouwen bij de schuurwoningen maar de schuren/bergingen worden inpandig gesitueerd. Zie ook onderstaande plattegronden. Voor de planontwikkeling is een uitgebreid landschapsplan inclusief referentiebeelden opgemaakt, zie hiervoor bijlage 1.



Bestaande situatie



Toekomstige situatie

### 3. BELEIDSKADER

Door het rijk, de provincie en de gemeente zijn diverse beleidsnota's vastgesteld die voor de herziening van het bestemmingsplan voor het plangebied van Bredestraat 34 Leuth van belang kunnen zijn. In dit hoofdstuk wordt het beleid beschreven dat van toepassing is op het plangebied.

#### 3.1 Nationaal beleid

##### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is geheel opgenomen in deze nieuwe visie.

De Nationale Omgevingsvisie biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee kan het Rijk inspelen op de grote uitdagingen die voor hen liggen. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgaven. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet het Rijk een proces in gang waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter kunnen worden gemaakt.

Door het nationale karakter van de NOVI en de kleine schaal van onderhavig plan, heeft het project Bredestraat 34 nauwelijks raakvlak met dit nationale kader. Met onderhavig planvoornemen zijn geen nationale belangen in het geding.

##### 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Barro zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen met het oog op een goede ruimtelijke ordening. Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Dit betreft onder meer het Nationale Natuurnetwerk (voorheen de Ecologische Hoofdstructuur) en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

De voorgenomen ontwikkeling aan de Bredestraat 34 ligt niet in of nabij een gebied waarin het Rijk een ander nationaal belang heeft aangewezen. Daarom heeft het Barro geen consequenties voor voorliggend plan.

##### 3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als procesvereiste vastgelegd. In het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet in de toelichting een onderbouwing opgenomen worden van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. De ladder wordt in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

*'De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.'*

Aangezien het project aan de Bredestraat 34 de bouw van slechts twee woningen in het kader van het functieveranderingsbeleid mogelijk maakt, is de ladder voor duurzame verstedelijking niet relevant.

##### 3.1.4 Wet Natuurbescherming

De Vogelrichtlijn biedt bescherming aan alle in het wild levende vogels, hun eieren, nesten en leefgebieden in de Europese Unie. De Vogelrichtlijn kent een regime voor soortbescherming en gebiedsbescherming. Het soortenbeschermingsregime is gericht op de bescherming van individuele exemplaren met onder meer een verbod op het opzettelijk doden en vangen van vogels, het

opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten en het verbod om eieren te rapen. De soortenbescherming was voorheen opgenomen in de Flora- en Fauna wet, welke per 1 januari 2017 is vervangen door hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming.

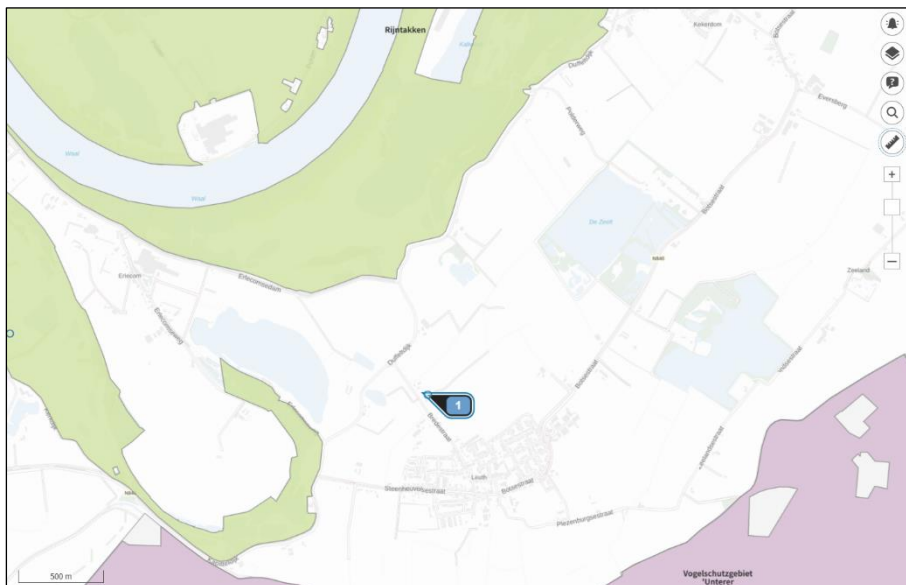
De gebiedsbescherming verplicht de lidstaten alle nodige maatregelen te nemen om voor alle in de Europese Unie in het wild levende vogelsoorten een voldoende gevarieerdheid van leefgebieden en van een voldoende omvang te beschermen, in stand te houden en te herstellen. De gebiedsbescherming was voorheen opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998, welke per 1 januari 2017 is vervangen door hoofdstuk 2 van de Wet natuurbescherming.

De Habitatrichtlijn heeft tot doel bij te dragen aan het waarborgen van de biologische diversiteit in de Lidstaten. Aanleiding is de continue achteruitgang van de natuurlijke habitats en de bedreiging voor het voortbestaan van bepaalde wilde soorten. De richtlijn stelt een Europees ecologisch netwerk vast van speciale beschermingszones. Dit wordt "Natura 2000" genoemd. Ook de door de Lidstaten aangewezen beschermingszones op grond van de Vogelrichtlijn maken deel uit van dit netwerk. Tevens kent de Habitatrichtlijn een soortenbescherming die enigszins vergeleken kan worden met die van de Vogelrichtlijn. Deze richtlijn biedt echter, in tegenstelling tot die van de Vogelrichtlijn, een mogelijkheid om vanwege dringende redenen van sociale en/of economische aard een uitzondering op het opgelegde soortenbeschermingsregime te maken.

Elk lidstaat moet op haar grondgebied de gebieden die het belangrijkst zijn voor het behoud van de onder de richtlijn vallende habitats en soorten identificeren en vervolgens aanwijzen als speciale beschermingszone. Evenals bij de Vogelrichtlijn is de soortenbescherming in Nederland opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming en wordt de gebiedsbescherming geregeld in hoofdstuk 2 van de Wet natuurbescherming.

#### Planspecifiek

Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied vanaf de planlocatie betreft de Rijntakken dat op ca. 700 meter afstand ligt. Zie de onderstaande plattegrond met daarop aangeduid de planlocatie ten opzichte van Natura2000-gebied De Rijntakken.



In paragraaf 4.5 wordt ingegaan op de planspecifieke gevolgen van de Wet Natuurbescherming. Daarbij wordt ingegaan op soortenbescherming en gebiedsbescherming.

## 3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgesteld in de Omgevingsvisie Gelderland en de Omgevingsverordening Gelderland. Het initiatief wordt met name aan de Omgevingsverordening getoetst.

### 3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (26-2-2019)

In de Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' beschrijft de provincie het beeld op de toekomst. Een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland staat daarbij centraal. Gelderland bevindt zich op een cruciaal punt in de tijd. De wereld verandert ingrijpend met nieuwe vraagstukken zoals het energievraagstuk, klimaatverandering, uitputting van grondstoffen, kwetsbare biodiversiteit, digitalisering, internationalisering. Bij de taakinvulling legt de provincie de focus op duurzaamheid, verbondenheid en een krachtige economie als werkende bestanddelen voor een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland. Dit wordt gedaan door het nastreven van zeven met elkaar samenhangende ambities:

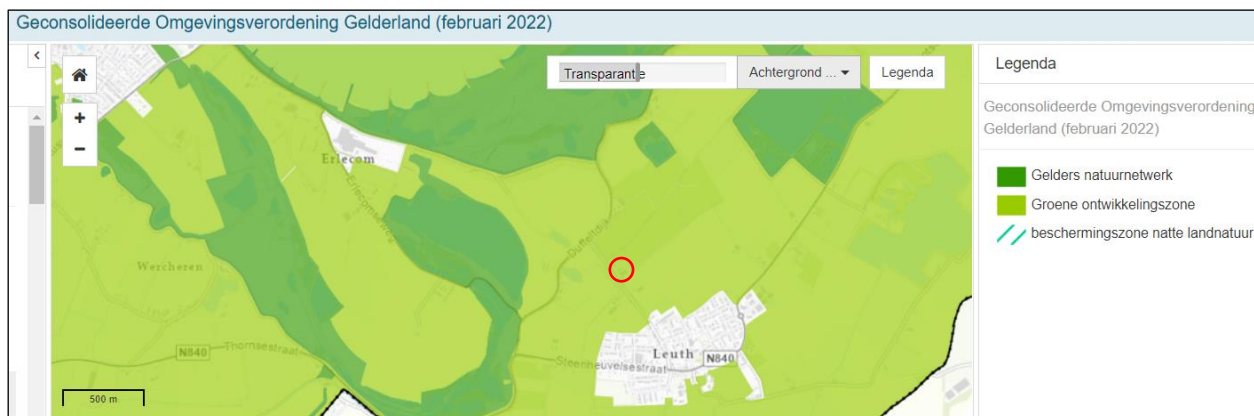
1. energietransitie;
2. klimaatadaptatie;
3. circulaire economie;
4. biodiversiteit;
5. bereikbaarheid;
6. vestigingsklimaat;
7. woon- en leefomgeving.

Alleen ambitie 7 kan een rol spelen bij het onderhavige ruimte-voor-ruimte project. De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland staat in constante wisselwerking met de Omgevingsverordening Gelderland en geeft richting aan de beleidskeuzes binnen de provinciale grenzen. In delen van Gelderland is door de agrarische transitie sprake van toenemende leegstand van agrarische bedrijven in het buitengebied, wat leidt tot economische en sociaal-culturele schade.

Het voornemen voorziet in het herbestemmen van de agrarische functie op het plangebied naar een woonbestemming met twee extra woningen. Hierbij wordt de leegstaande agrarische bebouwing op de locatie gesloopt. Er is dus sprake van een toekomstbestendige ontwikkeling van het buitengebied. Het plangebied is gelegen binnen de Groene Ontwikkelingszone. Over de beleidsimplicaties van de ligging van het plangebied binnen de Groene Ontwikkelingszone wordt verder ingegaan in de volgende paragraaf.

### 3.2.2 Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening Gelderland is door Provinciale staten vastgesteld op 24 september 2014 en voor het laatst geactualiseerd op 15 december 2021. De Omgevingsverordening is één van de instrumenten die de provincie Gelderland gebruikt om haar ambities te realiseren. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet tot nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De Omgevingsverordening is daarentegen gericht op de regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem. Dit betekent ook dat vrijwel alle regels omtrent de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Zoals genoemd in de vorige paragraaf ligt het plangebied binnen de Groene Ontwikkelingszone.



De regels voor nieuwe ontwikkelingen binnen de Groene Ontwikkelingszone staan omschreven binnen artikel 2.52. Hierin staat dat een bestemmingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling alleen toestaat als uit onderzoek blijkt dat:

- a. de kernkwaliteiten of ontwikkelingsdoelen per saldo en naar rato van de ingreep worden versterkt; en
- b. de samenhang niet verloren gaat.

Per besluit van 31 mei 2022 heeft Gedeputeerde Staten van Gelderland regels opgesteld ter versterking van de Groene ontwikkelingszone. Als een initiatiefnemer iets wil bouwen in deze Groene ontwikkelingszone, moet hij tegelijk de kernkwaliteiten versterken door natuur- en landschapselementen aan te leggen.

#### Planspecifiek

Met het planvoornemen wordt op de locatie de agrarische bestemming veranderd naar een woonbestemming. Hiermee wordt leegstaande agrarische bebouwing in het plangebied gesloopt, en meer gezocht naar een landelijke inpassing van de locatie. Er wordt aangesloten op de landgoedontwikkeling ten oosten van het plangebied. Daarbij wordt voorzien in een overgangszone tussen het toekomstige bos en de twee kavels. Deze strook bestaat uit schraal grasland dat extensief gemaaid wordt. Zie ook het opgestelde Landschapsplan in bijlage 1.

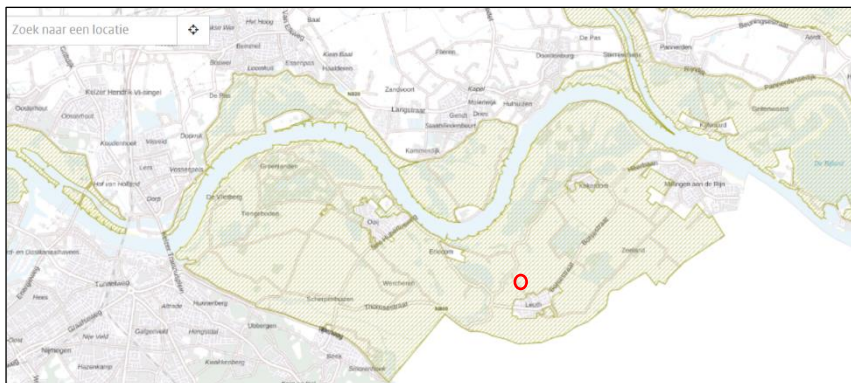
De rekenmethodiek uit de 'Regels versterking Groene ontwikkelzone' is toegepast, zie bijlage 4. De conclusie van de rekenexercitie luidt als volgt:

- Er zijn geen verliespunten omdat geen natuurelementen verloren gaan bij de ontwikkeling.
- Tegenover de bouw van twee woningen staat het amoveren van het agrarisch bouwperceel. Dit levert een negatieve score op (-510 punten).
- Er hoeven in principe geen versterkingsmaatregelen genomen te worden. Er worden echter nieuwe hagen geplant en er komt 1650 m<sup>2</sup> natuurgrasland. Per saldo is er een winst van 855 punten.

De uitkomst van de Regels versterking Groene ontwikkelzone staat het ruimte voor ruimte project niet in de weg.

#### **Ganzenrustgebied**

De planlocatie ligt in een door de provincie aangewezen rustgebied voor ganzen, zie onderstaande plattegrond.



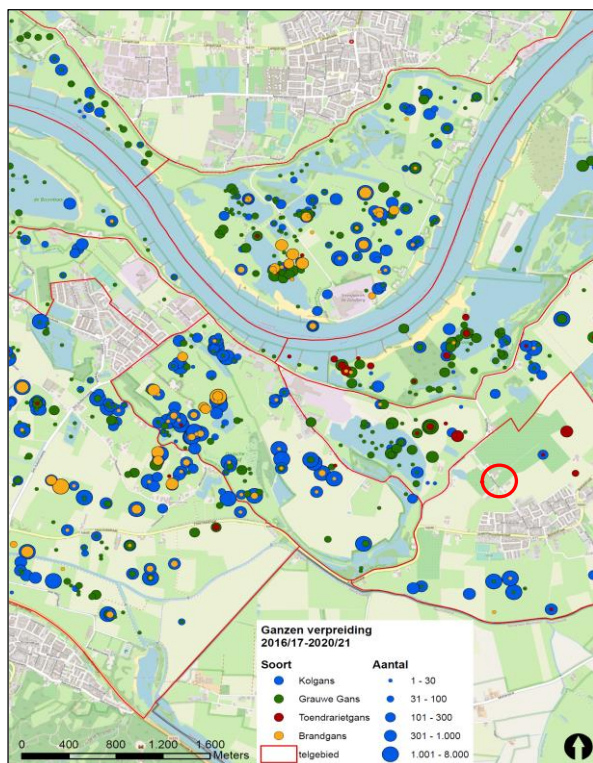
Voor een ontwikkeling in ganzenrustgebied moet aan de hand van onderzoek de intensiteit en manier waarop ganzen dit gebied gebruiken worden aangetoond. Aan de hand daarvan kunnen maatregelen voorgesteld worden of kan onderbouwd worden dat het nemen van maatregelen niet nodig is.

#### Planspecifiek

De ligging van het plangebied is niet geschikt voor ganzen. Dit blijkt uit Sovon-onderzoek uit 2021. Het gebied waarin de projectlocatie is gelegen wordt niet of nauwelijks gebruikt door ganzen, zie onderstaande kaart afkomstig uit dit onderzoek.

Er verandert ook niets nadeligs in het potentiële rustgebied: de bebouwde oppervlakte wordt kleiner als gevolg van de sloop en diensgevolg wordt het areaal gras iets groter. Ten opzichte van het

huidige fruitbedrijf zal het gebruik van machines en werktuigen, en daarmee potentiële verstoring, op en rond het bedrijf dalen.



### 3.3 Beleid Waterschap

#### 3.3.1 Kaderrichtlijn water

In 2000 hebben de EU-lidstaten de Kaderrichtlijn Water (KRW) vastgesteld. De belangrijkste doelen van de KRW zijn de algemene bescherming en verbetering van de kwaliteit van grond- en oppervlaktewateren, van de grondwaterkwantiteit, de specifieke bescherming en verbetering van beschermde gebieden, met als drijfveer het duurzaam gebruik van water. Om deze doelen te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren.

Het maatregelenprogramma bestaat in Nederland uit de optelsom van alle maatregelen voor de uitvoering van de KRW die zijn opgenomen in de waterplannen op grond van de Waterwet: het Nationale Waterplan, het Beheer- en Ontwikkelplan voor de Rijkswateren, de regionale waterplannen en de beheerplannen voor de regionale wateren. Het Rijk voert de regie op hoofdlijnen en is verantwoordelijk voor het vastleggen van doelen en maatregelen voor de rijkswateren.

#### Planspecifiek

De voorgenoemen ruimtelijke ontwikkeling heeft betrekking op de herbestemming van een agrarisch bouwperceel naar wonen. Het plan heeft geen effect op oppervlaktewater en grondwater. Het voornemen leidt daarmee niet tot strijdigheid met de EU kaderrichtlijn Water.

#### 3.3.2 Waterbeheerprogramma 2022-2027

Op 26 november 2021 heeft het bestuur van Waterschap Rivierenland het Waterbeheerprogramma 2022-2027 vastgesteld, met als titel Versterken. Verbinden. Vergroenen. Dit WBP is in werking getreden op 22 december 2021. Met dit programma blijft het Waterschap op koers om het rivierengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om het afvalwater affectief te zuiveren. Het waterbeheerprogramma beschrijft wat het Waterschap Rivierenland in de planperiode (2022 – 2027) wil bereiken en hoe ze dat willen doen.

De speerpunten uit het waterbeheerprogramma zijn:

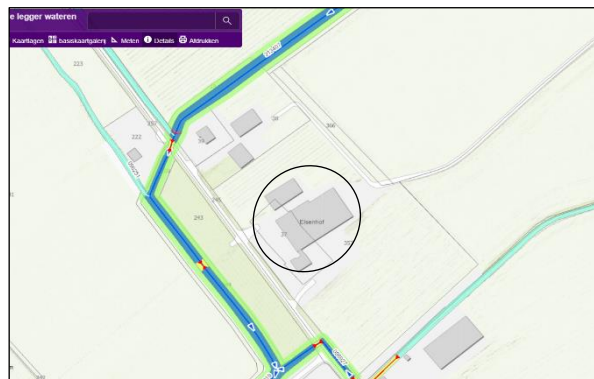
- Een veilig rivierengebied: Verbeteren en versterken dijken en boezemkades met daarnaast oog voor oplossingen door een aangepast ruimtelijke inrichting en door risicobeheersing (bijv. evacuatie);
- Het duurzaam en doelmatig zuiveren van afvalwater door o.a. centralisatie van zuiveringen en van slibverwerkingen;
- Anticiperen op klimaatveranderingen: een robuust en ecologisch gezond watersysteem dat voldoende water van goede kwaliteit biedt aan landbouw, natuur, stedelijk gebied en recreatie.

### Planspecifiek

Bij nieuwe ruimtelijke plannen moet in principe worden gekeken naar de waterbelangen. Hiertoe kan een watertoets worden uitgevoerd. Deze toets geeft het volledige proces weer: vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen. De uitgevoerde digitale watertoets is terug te vinden in bijlage 5

### 3.3.3 Keur Waterschap Rivierenland

De Keur Waterschap Rivierenland 2014 is vastgesteld op 1 januari 2015 en vervolgens enkele malen gewijzigd. Hierin zijn regels opgenomen om te voorkomen dat dijken en oevers beschadigen. Ook zijn er regels voor het onderhoud van sloten, beken, rivieren en andere waterlopen om de waterafvoer in dit oppervlaktewater te waarborgen. Op de leggers staan de oppervlaktewateren en dijken aangegeven die in beheer zijn het bij waterschap en waarop de keur van toepassing is.

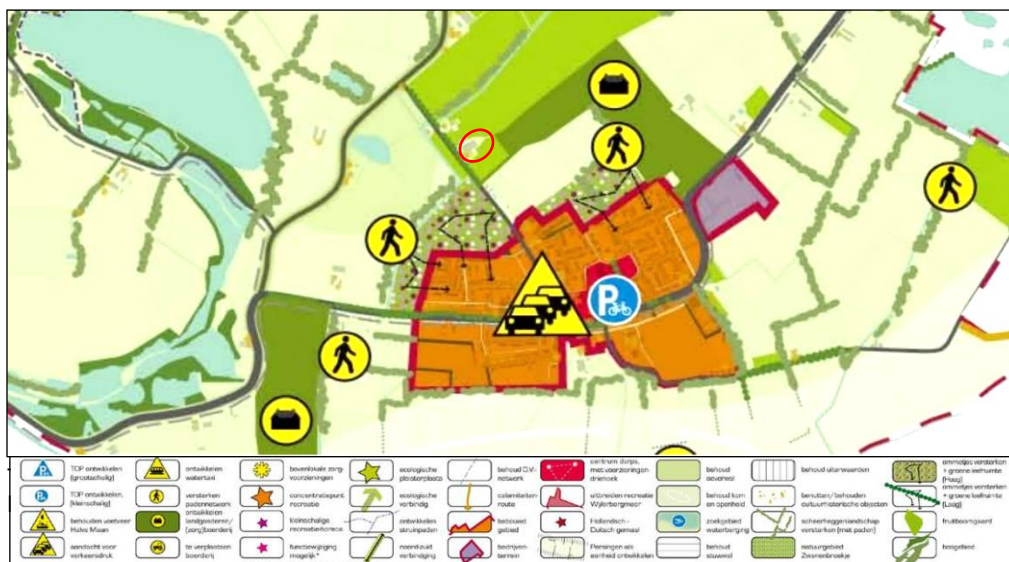


Het onderhavig plan grenst niet aan oppervlaktewater, zie onderstaande plattegrond. Er worden geen ingrepen in of nabij de omliggende watergangen voorzien. Zie verder de Watertoets in bijlage 5.

### 3.4 Gemeentelijk beleid

### 3.4.1 Structuurvisie Buitengewoon Ubbergen 2020

Met de Structuurvisie Buitengewoon Ubbergen 2020, vastgesteld op 6 oktober 2011, geeft de voormalige gemeente Ubbergen haar visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor het gehele gemeentelijk grondgebied voor de periode tot 2020, met een doorkijk naar 2025. De ambities van de gemeente Ubbergen rondom functies als wonen, welzijn, zorg, mobiliteit, natuur en water, landschap, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit zijn hierin in samenhang gebracht voor zover deze betrekking hebben op de ruimtelijke structuur van de dorpen, buurtschappen en het buitengebied. De visie biedt hiermee een actueel ruimtelijk kader voor de verschillende beleidsterreinen. Het doel van deze structuurvisie is enerzijds het aangeven van de kaders waarbinnen ontwikkelingen en projecten kunnen plaatsvinden en anderzijds het communiceren van de ambities van de gemeente Ubbergen aan derden.



### ***Uitsnede Structuurvisie Buitengewoon Ubbergen 2020***

Binnen de Structuurvisie Buitengewoon Ubbergen 2020 zijn er meerdere ontwikkelingen aan te wijzen in het buitengebied rondom de kern van Leuth. Één van deze ontwikkelingen betreft de ontwikkeling de twee geschakelde landgoederen Löthe en Nieuw Elzenhof, ten oosten van het plangebied. Met de ontwikkeling van deze landgoederen is rekening gehouden bij de vaststelling van het geldend bestemmingsplan 'Buitengebied 2013', door voor deze locatie de bestemming 'Natuur' op te nemen. Momenteel zijn deze landgoederen nog niet gerealiseerd.

Het plangebied zelf is gelegen binnen de aanduiding 'fruitboomgaarden'. Dit staat het onderhavige ruimte voor ruimte project niet in de weg. Het karakteristieke gebouw op de terp wordt gehandhaafd en er zal een fraaie landschappelijke inpassing plaatsvinden. Maatwerk staat hierbij voorop en ruimtelijke kwaliteit is daarbij uitgangspunt.

Met het voornemen worden de agrarische bedrijfsgebouwen op de locatie gesloopt, wat de openheid van het landschap ten goede komt. In ruil hiervoor worden twee burgerwoningen gebouwd. Netto vindt er een afname van de oppervlakte bebouwing binnen het plangebied plaats. Gelet op dit en de toetsing aan de hierop volgende Beleidsnotitie Functieverandering Buitengebied, levert het geldend gemeentelijk beleid geen belemmering op voor het planvoornemen.

### **3.4.2 Beleidsnotitie Functieverandering Buitengebied**

De Beleidsnotitie Functieverandering buitengebied is vastgesteld door de gemeenteraad op 21 november 2013. Hierin worden de voorwaarden genoemd waaraan ruimte voor ruimte projecten op agrarische bedrijven moeten voldoen. Als aan de voorwaarden wordt voldaan kunnen één of soms ook twee extra woningen worden gebouwd, bij sloop van alle agrarische opstallen.

#### Algemene criteria functieveranderingsbeleid

- Het (agrarische) bedrijf wordt ter plaatse geheel beëindigd. De milieuvergunning wordt ingetrokken.

*Het agrarische bedrijf ter plaatse wordt in zijn totaliteit beëindigd en de agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt. In onderhavig bestemmingsplan is de volledige omvang van het voormalige bouwvlak - inclusief het noordelijk gelegen, niet bebouwde deel- meegenomen en het bouwvlak is daarmee volledig wegbestemd. De milieuvergunning wordt ingetrokken en er vindt een bestemmingstoedeling naar deels 'Agrarisch met waarden - Landschap 2' en deels 'Wonen' plaats, waardoor oprichting van een nieuw agrarisch bedrijf in de toekomst niet mogelijk is.*

- De nieuwe functie moet leiden tot verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Er mag in geen enkel geval sprake zijn van aantasting van bepaalde landschaps- of natuurwaarden.

*Met het planvoornemen worden leegstaande agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt en de locatie ontwikkeld als woonlocatie voor twee vrijstaande woningen, inclusief landschappelijke inpassing*

- De bebouwing en het erf moeten op zorgvuldige wijze landschappelijk worden ingepast. Daarbij moet nadrukkelijk aandacht zijn voor de samenhang tussen het erf en de omgeving.

*Voor de aandachtspunten voor de ruimtelijke kwaliteit is ruimschoots aandacht in de landschappelijke inpassing, zie bijlage 1.*

- Overtollige bebouwing wordt gesloopt, met uitzondering van monumentale en karakteristieke bebouwing. Monumentale en karakteristieke bouwwerken moeten niet alleen worden gehandhaafd, maar ook op een goede wijze en met een passende functie in het plan worden ingepast.

*De twee agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt. De karakteristieke bebouwing op de terp blijft behouden. Er vindt een goede landschappelijke inpassing plaats, zie bijlage 1.*

- Het voormalige bouwperceel of -vlak wordt verkleind en het vrijkomende deel krijgt een in de omgeving passende bestemming.

*Het bouwvlak op locatie wordt verkleind ter hoogte van de bestaande bedrijfswoning en de locatie waarop de nieuwe woningen worden gerealiseerd. De bestemming op het plangebied wordt veranderd naar 'Wonen' middels dit bestemmingsplan.*

- De bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande agrarische bedrijven in de omgeving mogen niet worden beperkt.

*De bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande agrarische bedrijven in de omgeving worden niet beperkt, zie hoofdstuk 4.*

- Er mogen geen knelpunten in de verkeersafwikkeling ontstaan.

*In paragraaf 4.8 wordt meer aandacht besteed aan de verkeerskundige afwikkeling in de nieuwe situatie. Gelet op dit kan geconcludeerd worden dat er geen knelpunten in de verkeersafwikkeling ontstaan.*

#### Specifieke criteria bij functieverandering naar wonen

- De bestaande bedrijfswoning (met bijgebouwen) kan worden hergebruikt als een burgerwoning (met bijgebouwen). Voorwaarde is dat de voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt, met dien verstande dat maximaal 100 m<sup>2</sup> als bijgebouw van de burgerwoning mag worden gehandhaafd. Maximum inhoud van de woning is 600 m<sup>3</sup> of de bestaande inhoud als die al groter is. Indien de bedrijfswoning deel uitmaakt van een bestaand boerderijpand, mag het gehele boerderijpand benut worden voor de woonfunctie.

*De bestaande bedrijfswoning wordt gehandhaafd als een burgerwoning. De agrarische bedrijfsgebouwen op locatie worden gesloopt. Er wordt 120 m<sup>2</sup> bijgebouw gerealiseerd omdat de gemeente voor dit specifieke aspect aansluit bij bestemmingsplan 'Kern Ooij'.*

- Een tweede en ook derde burgerwoning is mogelijk, indien 1500 m<sup>2</sup> of meer aan voormalige bedrijfsgebouwen wordt gesloopt. Een bijzonder geval is bij voorbeeld een bedrijf nabij een dorp. De derde woning moet in hetzelfde gebouw als de tweede woning worden ondergebracht, tenzij dat stedenbouwkundig niet gewenst is. De derde woning moet binnen het bestaande bouwperceel of –vlak gerealiseerd worden. De inhoud is maximaal 600 m<sup>3</sup>. De derde burgerwoning past binnen het door de gemeente vastgestelde woningbouwprogramma.

*Het planvoornemen bevat de realisatie van een tweede en derde burgerwoning. Deze burgerwoningen zullen niet worden ondergebracht bij de huidige burgerwoning, gezien aanbouw bij de bestaande woning niet de voorkeur heeft en door de ligging van het hoofdgebouw op een terp niet wenselijk. De burgerwoningen zullen wel gerealiseerd worden binnen het bestaande bouwvlak. Het worden twee aan het hoofdgebouw ondergeschikte schuurwoningen. Met het planvoornemen wordt een sloop van in totaal 1.719 m<sup>2</sup> aan agrarische bebouwing beoogd. Dit is ruim voldoende om te voldoen aan de eis van 1500 m<sup>2</sup> sloop. De twee nieuwe schuurwoningen vormen samen met de bestaande woning, het te handhaven bijgebouw en de bestaande en nieuwe bomen een compact en herkenbaar erf.*

- Verkleining van het bouwperceel in combinatie met sloop van voormalige bedrijfsbebouwing wordt gezien als voldoende verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Daarnaast blijft in alle gevallen zorgvuldige landschappelijke inpassing een eis.

*Het plan voorziet in een verkleining van het bouwvlak in combinatie met sloop van voormalige bedrijfsbebouwing. Voor een onderbouwing van de landschappelijke inpassing zie bijlage 1.*

- Het aanbieden van bed & breakfast in de woning(en) is toegestaan, mits wordt voldaan aan de regels die voor bed & breakfast in het betreffende bestemmingsplan zijn opgenomen.

*Het planvoornemen betreft geen bed & breakfast-aanbod.*

- Alle nieuwe woningen voldoen aan het gemeentelijke kwalitatieve woonprogramma.

*Het voornemen betreft slechts twee extra woningen, met als doel overvloedige voormalige bedrijfsgebouwen te kunnen slopen. Het bouwen van de woningen van middeldure categorie staat ten dienste van de kwaliteitsverbetering ter plaatse. Het ruimte bieden aan initiatieven en transformatie past binnen het kwalitatieve woonprogramma van de gemeente Berg en Dal.*

Er kan geconcludeerd worden dat voldaan kan worden aan zowel de algemene criteria als de specifieke criteria voor functieverandering naar wonen zoals opgenomen in de Beleidsnotitie Functieverandering Buitengebied. De realisatie van een tweede en derde burgerwoning is toereikend op basis van de sloop van 1.719 m<sup>2</sup> aan agrarische bebouwing en een zorgvuldige landelijke inpassing.

### **3.4.3 Voorbeeldenboek voor ruimtelijke initiatieven**

In juli 2020 verscheen het voorbeeldenboek voor ruimtelijke initiatieven in het buitengebied van de gemeente Berg en Dal. Dit voorbeeldenboek dient ter inspiratie en stuurt op goede vormgeving in inpassing van toekomstige ruimtelijke initiatieven in het buitengebied. Het doel is de ruimtelijke kwaliteit van het landschap van de gemeente Berg en dal te verbeteren.

Het landschapsontwerp van het nieuwe erf met de twee schuurwoningen is getoetst aan het voorbeeldenboek. Zie bijlage hiervoor bijlage 1.

### **3.4.4 Duurzaamheid en klimaatadaptatie**

Gemeente Berg en Dal heeft de ambitie om voorop te lopen op het gebied van duurzaamheid en toekomstbestendigheid. De gemeente gaat uit van duurzaam grondgebruik, waar bij ontwikkelingen waarde aan de omgeving toevoegen en een bijdrage leveren aan het oplossen van opgaven van duurzaamheid en klimaatbestendigheid. Circulair bouwen, klimaatadaptatief inrichten, natuurinclusief bouwen en energieneutraal zijn hierbij centrale thema's.

Bij kleinschalige woningbouwinitiatieven in de dorpskernen toetst de gemeente Berg en Dal de plannen aan het 'toetsingskader kleinschalige woningbouwinitiatieven'. Hoewel in onderhavig initiatief geen sprake is van bouwen binnen een bebouwde kom wordt toch aangegeven in hoeverre bij de planontwikkeling uitvoering wordt gegeven aan de aspecten duurzaamheid en klimaatadaptatie.

#### Planspecifiek

De landschappelijke inpassing laat zien dat er door ruimte-voor-ruimte per saldo veel verhard oppervlak verdwijnt. De infiltratiecapaciteit van de bodem neemt hierdoor aanzienlijk toe wat vooral in droge perioden gunstig is voor de grondwaterstand.

Er wordt een natuurzone van ca. 1450 m<sup>2</sup> gerealiseerd waarbij deze grond dus niet meer intensief landbouwkundig zal worden gebruikt. Zo wordt er niet bemest en worden er geen gewasbeschermingsmiddelen meer toegepast. De natuurzone draagt bij aan de verduurzaming van de omgeving en een grotere biodiversiteit.

Er wordt in het kader van de nieuwe erfinrichting een nieuwe bomenrij met lindes aangeplant, enkele zwarte elzen alsmede een notenboom en meerdere hagen. Dit betekent verfraaiing van de locatie en tevens toename van biodiversiteit.

De nieuwe schuurwoningen zullen gaan voldoen aan de Beng normeringen. Dit betekent onder andere dat de energievraag van de woningen zelf beperkt zal zijn. De nieuwe schuurwoningen krijgen optimale dak- muur- en vloerisolatie, zodat in de wintermaanden de energiebehoefte beperkt zal blijven en het in de zomermaanden relatief koel blijft in de woningen. Er wordt daarbij gasloos gebouwd en de nieuw te bouwen schuurwoningen zullen worden verwarmd middels warmtepompen.

Op het bijgebouw van de hoofd woning worden ca. 140 zonnepanelen geïnstalleerd. Met deze voorziening is het hoofdgebouw energieneutraal en kunnen ook elektrische auto's worden opgeladen. Indien gewenst kunnen de schuurwoningen op deze elektriciteitsvoorziening worden aangesloten.

## **4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN**

Vanuit het aspect 'goede ruimtelijke ordening' dient er voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hindervoorzakende (o.a. bedrijven) en hindergevoelige functies (waaronder woningen). De VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' wordt hierbij gehanteerd als maatgevend voor deze ruimtelijke scheiding, met richtafstanden betreffende geur, stof, geluid en gevaar. Bedrijven- en milieuzonering dient op twee manieren getoetst te worden. Enerzijds wordt er gekeken of het perceel zelf veroorzaker is van hinder en anderzijds wordt bekeken of het perceel kwetsbaar is voor hinder. Hiervoor worden de afstanden uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' als maatgevend beschouwd'. In deze paragraaf zijn de functies en activiteiten in de omgeving beoordeeld, om aan te tonen dat de omliggende functies niet worden gehinderd en geen hinder wordt ondervonden vanuit de omgeving.

### **4.1 Hindergevoelige functies binnen het plangebied**

Het planvoornemen betreft een functieverandering van agrarisch naar wonen. Hierbij wordt één bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning en maakt het bestemmingsplan nog twee extra burgerwoningen mogelijk. In de nieuwe situatie is er dus sprake van drie hindergevoelige objecten binnen het plangebied. De afstand ten opzichte van hinder veroorzakende activiteiten in de omgeving is relevant voor het aspect bedrijven- en milieuzonering.

Ten noorden en ten zuiden van de locatie zijn fruitbedrijven gesitueerd. Als richtafstand noemt VNG een afstand van 30 meter. Hieraan wordt voldaan door de nieuwe woningen op minimaal 30 meter afstand te bouwen.

Ten noordwesten, aan de overzijde van de weg, is een niet-agrarisch bedrijf gesitueerd. Het betreft opslag t.b.v. een aannemersbedrijf. Als richtafstand wordt door VNG 30 meter genoemd. Hieraan wordt voldaan om dat de werkelijke afstand tot de nieuwe woningen ca. 90 meter is.

#### **Hinder veroorzakende activiteiten binnen het plangebied**

Het planvoornemen betreft een functieverandering van agrarisch naar wonen. Door het wijzigen van de bestemming ter hoogte van het plangebied, is het oprichten van een agrarisch (hinder veroorzakend) bedrijf niet meer mogelijk. Na realisatie van het planvoornemen zijn geen hinder veroorzakende activiteiten ter hoogte van het plangebied meer mogelijk. Toetsing van mogelijke hinder veroorzakende activiteiten op hindergevoelige functies in de omgeving is daarom niet noodzakelijk.

#### **Conclusie**

Het plan leidt niet tot beperkingen voor omliggende functies, gezien het plangebied op voldoende afstand is gelegen van omliggende fruitbedrijven en een opslagbedrijf. Ook vormen omliggende functies geen belemmering voor het plan. Gelet op vorenstaande vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor het planvoornemen.

### **4.2 Geluidhinder**

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient op basis van de Wet geluidhinder te worden onderzocht of sprake is van geluidsoverlast, in het bijzonder in verband met verkeer, spoor of bedrijven. In de Wet Geluidhinder is bepaald dat ten aanzien van zogenaamde 'geluidgevoelige objecten' wettelijke eisen gelden ten aanzien van de maximale belasting.

De onderhavige ontwikkeling voorziet in het planologisch-juridisch mogelijk maken van de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen en twee extra woningen in het plangebied. Een woning is een geluidgevoelig object in het kader van de Wet geluidhinder.

De projectlocatie is gelegen in het landelijk gebied langs een niet-doorgaande weg. Er vinden beperkt verkeersbewegingen plaats, naar inschatting minder dan 200 per dag. Gezien de locatie van de woningen is er geen dreiging van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 decibel. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het plan.

### **4.3 Archeologie**

Voorafgaand aan de realisatie van een ruimtelijke ontwikkeling moet onderzocht worden of er sprake kan zijn van aantasting van archeologische, aardkundige en cultuurhistorische waarden. Uitgangspunt inzake archeologie is het archeologische erfgoed te beschermen op Europees niveau. Ten behoeve

hiervan is door het Rijk het Verdrag van Malta ondertekend en zijn de verplichtingen aangegaan. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dienen bij archeologische waardevolle terreinen en gebieden met een (middel-) hoge verwachtingswaarde de archeologische waarden door middel van een vooronderzoek in kaart te worden gebracht.

In het huidige bestemmingsplan valt de projectlocatie in 'Waarde Archeologie 1'. Gronden onder deze aanduidingen zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende bekende archeologische waarden.

### **Onderzoek**

Op 27 en 28 mei 2021 is door Econsultancy een archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is aangevuld op 15 en 16 november 2022. Econsultancy trekt in haar rapportage (zie bijlage 6) de volgende conclusie: 'Op basis van de aangetroffen bodemopbouw kan al worden geconcludeerd dat voor het plangebied de archeologische verwachting, op basis van het bureauonderzoek, gehandhaafd kan blijven. Het archeologisch potentiële sporenniveau is over het algemeen nog intact aanwezig binnen de agrarisch in gebruik zijnde terreindelen, waar eventueel aanwezige archeologische sporen meest zichtbaar zullen zijn op de overgang van de Bw- naar de C-horizont. Tevens bevestigt het de aanwezigheid van een terp/oude woongrond in het bestaande erf (zeker de zuidelijke helft) als het licht verhoogde terreindeel ten zuiden/zuidoosten hiervan, waarbij aangetroffen vondstmateriaal ook al duidt op een oudere bewoningsfase binnen het erf Elzenhof. Een archeologische vindplaats kan dan ook zeker worden verwacht. Bij bodemingrepen kunnen deze worden verstoord'.

Het advies van Econsultancy luidt als volgt:

Wijzigingen in de planvorming (aangeleverde functieverandering Elzenhof Bredestraat 34 Leuth versie 29 september 2022) geven aan dat de geplande twee nieuwe woningen niet helemaal op de bestaande fundering van de te slopen bebouwing kunnen worden gebouwd. De ligging van de nieuwbouw ten opzichte van de huidige bebouwing is inzichtelijk gemaakt in bijlage 4. Indien binnen het gedeelte van het nieuwbouwoppervlak bodemversturende ingrepen niet dieper gaan dan 30 cm -mv (geen overschrijding van de vrijstellingsgrenzen op basis van de geldende archeologische dubbelbestemming) zal vervolgonderzoek niet noodzakelijk zijn. Dit geldt ook wanneer eventuele vernieuwingen van nutsvoorzieningen (kabels en leidingen, riolering) worden uitgevoerd daar waar al nutsvoorzieningen liggen (graafwerkzaamheden in reeds ontgraven sleuven voor de bestaande nutsvoorzieningen). Anders geldt het advies voor vervolgonderzoek zoals hieronder aangegeven.

De huidige in gebruik zijnde terreindelen worden weides, met deels langs de randen de aanplant van een haag. In het oostelijk deel zal een kruidenrijk grasland worden gerealiseerd. Voor de realisatie hiervan zijn geen bodemversturende ingrepen gepland dieper dan 30 cm -mv en is vervolgonderzoek vooralsnog niet noodzakelijk.

Mochten er wijzigingen plaatsvinden in de geplande ontwikkeling, waarbij bodemingrepen noodzakelijk zijn dieper dan 30 cm -mv (conform de volgens het bestemmingsplan geldende planregels), wordt door Econsultancy de aanbeveling gedaan om een vervolgonderzoek, welke normaliter zal bestaan uit het uitvoeren in de vorm van een proefsleuvenonderzoek (IVO-P). Dit geldt eveneens voor eventueel andere toekomstige ontwikkelingen/bouwwerkzaamheden/aanleg van nutsvoorzieningen/aanpassingen in het landschap waarvoor graafwerkzaamheden noodzakelijk zijn. De geldende archeologische dubbelbestemming dient dan ook te worden gehandhaafd (merendeel plangebied dubbelbestemming Waarde – Archeologische verwachting 1; onderzoeksverplichting bij bodemingrepen groter dan 0 m<sup>2</sup> en bodemingrepen dieper dan 30 cm -mv, de noordwestelijke en noordoostelijke stroken en het oostelijke deel van het plangebied dubbelbestemming Waarde – Archeologische verwachting 3; onderzoeksverplichting bij bodemingrepen groter dan 100 m<sup>2</sup> en bodemingrepen dieper dan 30 cm -mv).

Wanneer er de noodzaak bestaat voor de uitvoering van een proefsleuvenonderzoek, dient hiervoor een door de bevoegde overheid (gemeente Berg en Dal) goedgekeurd Programma van Eisen te worden opgesteld, waarin is vastgelegd waaraan het onderzoek moet voldoen'.

### Planspecifiek

De initiatiefnemer is van plan om maatregelen te nemen waardoor het archeologisch bodemarchief wordt ontzien. Hij neemt onder andere voor om de pol waarop bebouwing wordt gerealiseerd op te

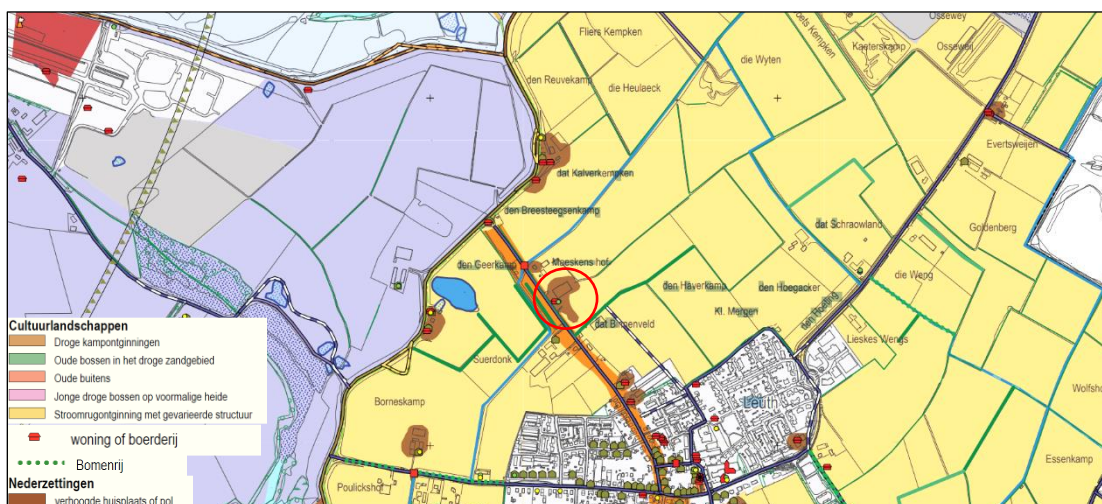
hogen en archeologievriendelijk te funderen. Het bestemmingsplan biedt door het opnemen van de vigerende dubbelbestemmingen “Waarde – Archeologie 1” en “Waarde – Archeologie 3” voldoende mogelijkheden om het archeologisch bodemarchief te beschermen. In de vergunningsfase wordt beoordeeld of er, conform het archeologisch vooronderzoek, vervolgonderzoek noodzakelijk is.

#### 4.4 Cultuurhistorie

In een bestemmingsplan dient op grond van het Bro artikel 3.1.6 een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, rekening is gehouden. Ook de facetten historische bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. Ten behoeve van borging van de cultuurhistorische waarden is in opdracht van de voormalige gemeente Ubbergen door RAAP in 2010 een cultuurhistorische waardenkaart opgesteld. Binnen deze kaart maakt het gebied onderdeel uit van het deelgebied 'Stroomrugontginning met gevarieerde structuur'.

De stroomrugontginningen in de voormalige gemeente Ubbergen worden gekenmerkt door een afwisselende fysisch-geografische en historisch-landschappelijke structuur, een relatief hoge ligging in het landschap, een afwisselende verkaveling en de situering van enkele van de belangrijkste middeleeuwse geconcentreerde en verspreide nederzettingen in het bijbehorende akkerland. Leuth ligt op een oud, pleistoceen rivierterras, aan weerszijden grenzend aan afzettingen van de Stroomgordel van Leuth. Het historisch grondgebruik van deze stroomruggen was zeer gevarieerd. Ter plekke van het plangebied werd de grond in de 19<sup>e</sup> eeuw voornamelijk als akkerland gebruikt. In deze tijd was van verharde wegen, zoals wij die nu kennen, nog geen sprake. Het verkeer bestaat uit kar (tweewielig) of wagen (vierwielig) en paard, gemend door de voerman, of met handkar te voet. In de jaren 1843-1845 telt Leuth 11 boerderijen; 34 bakovens; 36 paardenstallen; 61 paarden; 43 ossen; 411 koebeesten en 68 karren. Samen met Kekerdom telt het dorp 585 inwoners, verdeeld over 77 huizen/boerderijen.

Ter plaatse van Bredestraat 34 staat alleen een verhoogde huisplaats (pol), een woning/boerderij en bomenrij op de kaart. Er zijn verder geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig in of nabij het plangebied. Het aspect cultuurhistorie levert geen belemmering op voor het planvoornemen, temeer daar de pol ongemoeid wordt gelaten door de bouwplannen.



*Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Ubbergen (Bijlage RAAP rapport 2140)*

## 4.5 Ecologie

### Soortenbescherming

Hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming vormt het wettelijk kader voor de bescherming van een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantensoorten. In de Wet natuurbescherming is opgenomen dat het verboden is om beschermde vogels en dieren te doden, vangen of verontrusten en om plantensoorten te plukken, verzamelen, af te snijden, ontwortelen of te vernielen. Bij nieuwe ruimtelijke ingrepen en activiteiten dient te worden nagegaan of deze ingrepen en/of activiteiten eventueel negatieve gevolgen hebben voor aanwezige dier- en plantensoorten in de omgeving.

### Planspecifiek

Ten behoeve van de sloop en nieuwbouw is ecologisch onderzoek verricht. De rapportage hiervan staat in bijlage 3. De conclusie hiervan luidt als volgt:

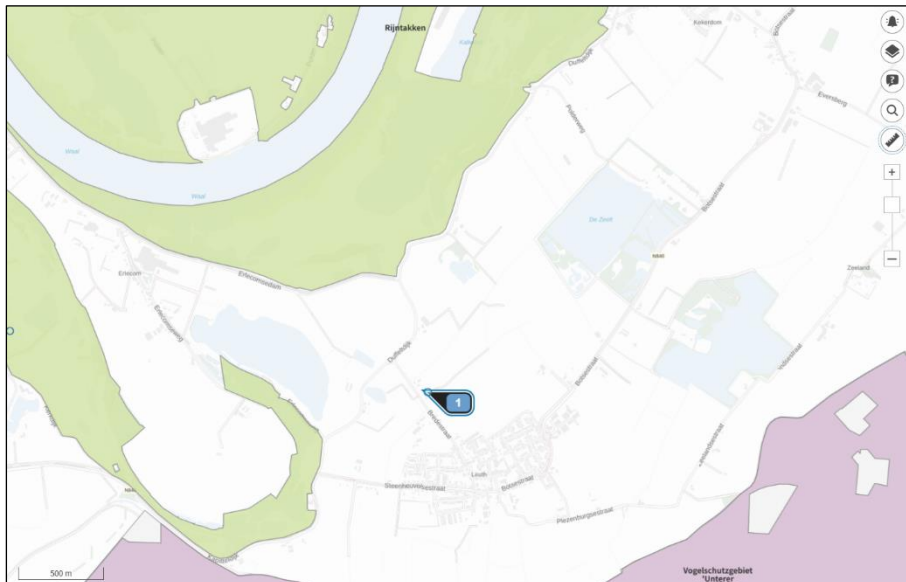
'Door de sloop van twee loodsen en de nieuwbouw van twee woningen worden de wezenlijke kenmerken en waarden van de GO en het GNN in de omgeving (deelgebied 57) niet aangetast. De herinrichting van de buitenomgeving met hagen en bomen en 16 are natuurontwikkeling levert een bijdrage aan de ontwikkelingsdoelen zoals geformuleerd voor de Ooijpolder en de Duffelt (deelgebied 57). De kernkwaliteiten en ontwikkelingsdoelen worden per saldo en naar rato van de ingreep versterkt en de samenhang gaat niet verloren.

Door de verbouwing worden geen verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming op het gebied van soortbescherming (artikel 3.1-3.41) overtreden. Voorwaarden voor deze conclusie zijn:

- De verdwijning van de roestplek van het torenvalkmannetje wordt tijdig gemitigeerd
- De sloop vindt buiten het broedseizoen van Torenvalk (1 april tot 1 augustus) plaats.
- Er worden tijdens de bouw in de periode 1 april tot 1 november geen bouwlichten gebruikt'.

### Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied vanaf de planlocatie betreft de Rijntakken dat op ca. 700 meter afstand ligt. Zie de onderstaande plattegrond met daarop aangeduid de planlocatie ten opzichte van Natura2000-gebied De Rijntakken.



Van het project met de sloop van de bedrijfsgebouwen en de bouw van twee nieuwe woningen is onderzocht of er gevolgen zijn voor de Natura2000-gebieden. Zowel voor de sloop/bouwfase als de gebruiksfase is een Aeriusberekening opgesteld, zie bijlage 2.

Uitgangspunt is dat de nieuwe woningen emissievrij worden. Er komt dus geen aardgasaansluiting maar de woningen worden middels warmtepompen verwarmd. Er zijn wel verkeersbewegingen als gevolg van de nieuwe bewoners. Er is een worstcase benadering gehanteerd waarbij is uitgegaan van 20 verkeersbewegingen per dag met lichte voertuigen, één middelzwaar transport per dag en één zwaar transport per dag. Zelfs met deze hoeveelheid verkeersbewegingen is er geen toename van de stikstofdepositie te berekenen, zie bijlage 2. De conclusie is dat het gebruik van de nieuwe woningen geen belemmering vormt voor het ruimte-voor-ruimte project aan de Bredestraat 34.

#### 4.6 Bodem

Het is wettelijk geregeld (Wbb en bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Indien sprake is van een verdachte locatie dient onderzocht te worden in welke mate de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan.

In april 2021 is door Ortageo een verkennend bodemonderzoek Nen 5740, Nen 5707 en Nen 5897 uitgevoerd. In bijlage 7 Staat de rapportage. De conclusie van Ortageo is dat de aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit geen belemmeringen oplevert voor de voorgenomen bouwactiviteiten. Het plan is daarom uitvoerbaar met betrekking tot het aspect bodem.

#### 4.7 Waterhuishouding

Sinds 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets toe te passen. Deze verplichting is wettelijk geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In deze watertoets moet inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding.

##### Watertoets

Voor onderhavig initiatief is op 25 mei 2022 de watertoets uitgevoerd via de Digitale Watertoets, zie ook bijlage 5. De locatie is daarbij digitaal ingetekend, zie onderstaande plattegrond.



Uit de ingevoerde gegevens blijkt het volgende:

##### Wateradvies normale procedure

*Reactie Waterschap: 'Uit de watertoets blijkt dat u de gangbare watertoetsprocedure moet volgen. Dit betekent dat er nader overleg plaats moet vinden met Waterschap Rivierenland. Het waterschap wil vroegtijdig met u meedenken, u informeren en u adviseren over de waterhuishoudkundige aspecten van uw plan. Het waterschap beoordeelt of het waterbelang voldoende gewaarborgd is. Deze uitgangspuntennotitie is onderdeel van de watertoetsprocedure'.*

#### 4.8 Externe veiligheid en leidingen

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer over weg, water en spoor en door buisleidingen van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie. De Besluiten externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en externe veiligheid buisleidingen (Bevb) moeten individuele en groepen personen een basisbeschermingsniveau garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Bij een ruimtelijke besluit voor het toelaten van (beperkt) kwetsbare objecten moet worden getoetst aan risiconormen en veiligheidsafstanden. Dit is met name relevant op korte afstand van risicobronnen. Indien een (beperkt) kwetsbaar object wordt toegelaten binnen het invloedsgebied van een belangrijke risicobron, moet ook het groepsrisico worden verantwoord. Bovendien is het van belang om af te wegen in hoeverre nieuwe risicobronnen binnen een plangebied worden toegestaan.

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

#### Planspecifiek

Met het planvoornemen worden twee nieuwe woningen toegevoegd aan de locatie, waardoor er in de nieuwe situatie sprake is van drie kwetsbare objecten binnen het plangebied. Het aantal personen dat verblijft binnen het plangebied neemt toe. Aangezien het bestemmingsplan het oprichten van een nieuw kwetsbaar object mogelijk maakt, dient te worden getoetst aan de geldende toetsingskaders (Bevi, Bevt en Bevb). Om de risicobronnen te inventariseren is de risicokaart beschouwd.



*Uitsnede risicokaart met ligging planlocatie (bron: risicokaart.nl)*

#### **Risicovolle inrichtingen (Bevi)**

De Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) heeft tot doel de risico's te beperken die gerelateerd zijn aan externe veiligheid. Het Bevi legt grenswaarden vast die moeten worden toegepast bij het verlenen van vergunningen in relatie tot ruimtelijke ordening. Het besluit bevat normen voor de toetsing of een risicovolle activiteit op een bepaalde plek mag plaatsvinden. Maar het besluit bepaalt ook wat in de directe omgeving mag worden gebouwd. Daarnaast regelt het besluit dat over heden moeten motiveren welk risico zij in de omgeving van risicovolle inrichtingen accepteren.

Het plangebied is niet gelegen in de invloedsfeer van risicovolle inrichtingen.

#### **Transport gevaarlijke stoffen (Bevt)**

Voor het transport van gevaarlijke stoffen via weg, water en spoor heeft het Rijk normen vastgesteld. Deze staan in het Besluit externe veiligheid transportroutes([opent in nieuw venster](#))(verwijst naar een andere website) en de Regeling Basisnet([opent in nieuw venster](#))(verwijst naar een andere website). Deze gelden vanaf 1 april 2015.

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Hierin wordt ingegaan op het plaatsgebonden risico, het groepsrisico en de verantwoordingsplicht. In de Regeling Basisnet([opent in nieuw venster](#))(verwijst naar een andere website) staat waar risicoplafonds liggen langs de transportroutes, hoe hoog ze zijn en welke regels er gelden voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Het plangebied is niet gelegen in de invloedsfeer van routes waarop gevaarlijke stoffen worden getransporteerd.

#### **Leidingen (Bevb)**

Ten noorden van het plangebied is een buisleiding gelegen op ca. 580 m afstand. Dit is op een dusdanige afstand gelegen, dat het plangebied buiten de invloedsfeer van deze buisleiding valt.

### Conclusie

Op basis van de risicokaart kan geconcludeerd worden dat het plangebied niet binnen de invloedssfeer van risicovolle inrichtingen ligt. Ook ligt het plangebied niet in de invloedssfeer van tracés waarop gevaarlijke stoffen vervoerd worden of leidingen. Het aspect externe veiligheid levert hiermee geen belemmering op voor het planvoornemen.

## **4.9 Verkeer en parkeren**

Met betrekking tot onderhavige planontwikkeling dienen de eventuele gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt. De ontwikkeling mag niet leiden tot een belemmering op het gebied van verkeer of parkeeroverlast. In deze paragraaf wordt hier nader op ingegaan.

### Verkeer

Het beëindigen van de bedrijfsfunctie aan de Bredestraat 34 leidt tot een afname van het aantal verkeersbewegingen met zwaar verkeer (vrachtwagens), welke op dit moment gemiddeld 10 keer week voorkomen.

Volgens publicatie 317 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van het CROW heeft een woning in het 'buitengebied' een verkeersgeneratie voor licht verkeer van maximaal 8,6 verkeersbewegingen per dag. Dit geringe aantal verkeersbewegingen heeft geen directe invloed op de lokale infrastructuur. Het verkeer ten behoeve van de nieuwe woningen kan eenvoudig via de huidige weg worden afgewikkeld. Het aspect 'verkeer' levert dan ook geen belemmeringen op voor dit plan.

### Parkeren

Op basis van de 1-erf-gedachte zijn de twee nieuwe woningen zodanig gesitueerd dat er een compact erf ontstaat. Het erf wordt ontsloten door de bestaande entree ten noordwesten van de bestaande woning. Deze entree en een deel van het erf wordt gezamenlijk terrein. De schuurwoningen grenzen direct aan een verhard erf.

De Integrale mobiliteitsvisie gemeente Berg en Dal 2016-2026 geeft aan dat voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen de parkeervraag bepaald dient te worden aan de hand van de richtlijnen en kencijfers uit de publicatie 317 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van het CROW of recenter indien beschikbaar. Uitgangspunt is dat parkeren plaatsvindt op eigen terrein. Op basis van deze publicatie dienen er bij de nieuwe woningen 2 parkeerplaatsen (per woning) op eigen terrein gerealiseerd te worden. Binnen het bestemmingsvlak is hier voldoende ruimte voor beschikbaar, zie ook de intekening van parkeerplekken in de landschappelijke inpassing (bijlage 1). Parkeren zal geen hinder veroorzaken voor het verkeer op de Bredestraat.

## **5 UITVOERBAARHEID**

### **5.1 Economische uitvoerbaarheid**

Het plan zal geheel in particuliere handen worden uitgevoerd. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden. De verrekening van de plankosten vindt plaats via leges.

De kosten die verbonden zijn aan deze procedure en eventuele planschade zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe is met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten.

### **5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

De omwonenden zijn door initiatiefnemers mondeling geïnformeerd over dit ruimte-voor-ruimte plan. Hieruit zijn geen negatieve reacties voortgekomen.

Het (ontwerp)besluit voor de wijziging van het bestemmingsplan zal door de gemeenteraad genomen worden. Daarna komt het ter inzage. Omwonenden en belanghebbenden worden hierbij in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen op het ontwerpbesluit te geven.

Op basis van de eventueel ingediende zienswijzen zal een afweging gemaakt worden of de bestemmingswijziging al dan niet door de gemeenteraad wordt aangepast. Het definitieve besluit voor de bestemmingswijziging zal ter inzage gelegd worden met de mogelijkheid tot het instellen van beroep.

## **6 Procedure**

### **6.1 Overleg**

Conform ex artikel 3.1.1. van het Bro dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In het kader van het vooroverleg wordt het voorliggende bestemmingsplan toegezonden aan diverse overlegpartijen. De ontvangen reacties worden te zijner tijd voorzien van een gemeentelijke beantwoording.

### **6.2 Inspraak**

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt, conform de gemeentelijke inspraakverordening, voorafgaand aan de formele bestemmingsplanprocedure voor inspraak vrijgegeven. Het voorontwerpbestemmingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze inspraaktermijn wordt een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijke en/of mondeling te reageren op het bestemmingsplan. De ontvangen reacties worden te zijner tijd voorzien van een gemeentelijke beantwoording.

### **6.3 Ontwerpfase**

Na afronding van het vooroverleg start de formele bestemmingsplanprocedure. De eventuele aanpassingen die volgen uit de overlegreacties worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Indien nog worden er ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn wordt een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. Ook moeten de stukken met de kennisgeving aan de eerder genoemde diensten en instanties moet worden toegezonden (artikel 3:13 Awb), of er moet worden aangegeven waar de (digitale) stukken te vinden zijn (elektronische kennisgeving).

Het ontwerpbestemmingsplan wordt/is gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn wordt/is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. Ook moeten de stukken met de kennisgeving aan de eerder genoemde diensten en instanties worden/is toegezonden (artikel 3:13 Awb), of er moet worden aangegeven waar de (digitale) stukken te vinden zijn (elektronische kennisgeving).

### **6.4 Vaststellingsfase**

Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging moet de gemeenteraad beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

Tegen het besluit tot vaststelling staat voor belanghebbenden direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking waarna tot planrealisatie kan worden overgegaan.

## **Bijlagen**